

Aszód város képviselő testületének 10/2019 (V.7.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról
(egységes szerkezetben)

Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A szabályzat hatálya

- 1.§** (1) A rendelet hatálya Aszód város közigazgatási területére terjed ki.
(2) A rendelet mellékletei:
- 1 ¹1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1/B, SZT-2, SZT-3, SZT-4, SZT-5)
 2. ²2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Galérianövényzet: vízfolyásokat kísérő természetes növénytársulás.
- c) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
- d) Közlekedési célú közterület zöldfelületi része: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.
- e) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- f) Melléképület: a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.

¹ Megállapította a 29/2020. (X.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2020. október 18-tól.

² Megállapította a 29/2020. (X.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2020. október 18-tól.

g) Szintterületi mutató: az építési telek beépítése során az összes építményszint - a pinceszintet leszámítva - bruttó területének és a telek területének hányadosa (szintterület m²/telekterület m²).

h) Szolgálati lakás: eltérő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység.

i) Támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkert-i személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.

j) Telekszélesség: az előkert-i építési határvonalon mért telekszélesség.

k) Természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) maximális utcai párkánymagasság;
- e) korlátozottan beépíthető építési hely;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
- h) fásított védőterület;
- i) kötelező megszüntető jel;
- j) közműsáv;
- k) kilátópont;
- l) méretezés;
- m) út céljára fenntartott terület.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék és telke;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) régészeti lelőhely határa;
 - cd) helyi védett érték;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
 - db) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe és határa;
 - dc) Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa;
 - dd) tájképvédelmi terület határa;
 - de) ex lege védett természeti érték – földvár;
- e) egyéb korlátozó tényezők
 - ea) vízbázis belső védőövezet határa;
 - eb) vízbázis külső védőövezet határa;
 - ec) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
 - ed) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa;

- ee) felszínmozgás veszélyes terület határa;
- ef) országos vízminőségvédelmi terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendőek;
- c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(4) Országos ökológiai hálózat területén szélrózsa park, szélrózsa torony nem helyezhető el.

(5) Tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§ (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

6. A felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó előírások

6.§ (1) A felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás-veszélyes terület veszélyes környezetnek minősül, ennél fogva a területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

(3) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és az azzal szomszédos építési telkeken a felszíni- és a csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.

(4) A felszínmozgás-veszélyes területeken elhelyezett építmények és azok szerkezetének meghatározásakor, tereprendezéskor, illetve a terület használatakor, különösen a vízzel való gazdálkodásakor a lösz alapkőzet tulajdonságait, állékonyságát figyelembe kell venni, annak stabilitása semmilyen tevékenységgel nem csökkenthető.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő
- d) veszélyeshulladék-lerakó telepek,
- e) honvédelmi terület,
- f) temető,
- g) természetközeli vízfolyások és záportározó.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvíztisztító és a szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 14.§ előírásai az irányadók.

(4) A galgamácsi veszélyeshulladék-lerakó telep védőterülete 1000 m. A védőterületen belül huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.

(5) Honvédelmi terület építési övezet telkeinek telekhatárától mért 100 m-es védőtávolságán belül:

- a) új turista útvonal nem jelölhető ki;
- b) új országos és térségi energetikai infrastruktúra hálózatok elemei, továbbá nyomvonalas vagy nyomvonal jellegű építmény honvédelmi célú építmény kivételével nem helyezhető el;
- c) hulladékkezelő, -lerakó nem helyezhető el;
- d) bányászati tevékenység nem végezhető;
- e) meglévő építmény rendeltetésének megváltoztatása során az a)-d) pontok előírásait nem kell figyelembe venni;
- f) az a)-d) pontban meghatározottaktól való eltérés és építési tevékenység végzése a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatalának hozzájárulásával történhet.

(6) Temető övezet telkeinek az eltérő övezeti besorolású szomszédos telekhatár mellett

- a) 3 m széles sáv kizárólag urnafalas temetkezésre szolgál;
- b) 30 m széles védőterületet kell fenntartani, amennyiben a szabályozási terven jelölésre kerül a fásított védőterület.

(7) A Galga-patak és a záportározó 50 méteres környezetében lévő beépíthető területeken veszélyes vegyi anyagok, kemikáliák használatával foglalkozó tevékenység nem folytatható.

(8) A szabályozási terven jelölt záportározó területe nem építhető be.

8. A telekalakítás

8.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telekalakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlan telekformák elkerülését.

(2) A település építési övezeteiben és kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(6) Az (5) bekezdésben foglaltaktól a Podmaniczky utca – Szentkereszt utca - Tél utca - Ősz utca által határolt telektömbben lehet eltérni kizárólag telekhatár-korrekciónak esetén.

(7) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben a telekalakításra vonatkozó előírásokban meghatározottnál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

(8) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

a) legfeljebb 5 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,

b) 6 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

9. Közlekedés, parkolás

9.§ (1) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

(2) ³Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.

(3) Településközpont terület és intézményi terület építési övezeteiben elhelyezett közhasználatú intézmény esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható.

10. A közműellátás általános előírásai

10.§ (1) A közművesítésre kerülő területen

a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(2) 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.

11. A közművesítés mértékének előírása

11.§ A településen a közművesítettség minimális mértékének meghatározásához a következőknek kell teljesülni:

³ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

- a) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülne,
- b) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a teljes közműellátás biztosított,
- d) beépítésre nem szánt területen a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított.

12. Vízellátás

12.§ (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

13. Szennyvízelvezetés

13.§ (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

14.§ (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.

(2) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.

(3) Szennyvízátelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:

- a) búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
- b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.

(4) Szennyvízátelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül csak a környezeti hatásvizsgálat által engedélyezett rendeltetésű épület helyezhető el.

14. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

15.§ (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(2) ⁴Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a csapadékvíz telken belül kell elszivárogtatni, kivéve, ha ez a telkek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetészerű használatát veszélyezteti.

(3) ⁵Ha a csapadékvíz a telken belül nem lehet elszivárogtatni, akkor csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.

(4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, úgy minden megkezdett 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

⁴ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

⁵ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

- (6) kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (7) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

15. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

16.§ (1) Területgazdálkodás érdekében a belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia és az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.

(6) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele:

- a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,
- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

(7) Közcéllú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

(8) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

17.§ A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

16. Az építés általános feltételei

18.§ (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.

(3) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be

- a) a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint
- b) a gyeprácsos és gyeprácsos térburkolat felülete.

(4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

(5) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület, tárolásra szolgáló kerti építmény nem helyezhető el.

(6) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(7) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

(8) Vendéglátóhelyek fedését szolgáló árnyékoló, előtető kivételével közterület fölé 0,5 métertől szélesebb épületrész⁶ nem nyúlhat be.

19.§ (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – az előkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű lehajtó és támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.

(2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:

- a) toronysíló, szárító, üzemi kémény, valamint egyéb sajátos gazdasági építmények,
- b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-előállítására szolgáló szélenergia-előállítás elhelyezése esetén.

(4) ⁷Új épület fogadósíntjére szolgáló helyiségének padlószintje a csatlakozó terepszintnél alacsonyabban nem lehet.

17. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

20.§ (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső, a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.

(3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, illetve támfalgarázs vagy előkerti gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.

(4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint

- a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,

de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(6) Támfal kialakítása során a támfal magassága mellvéddel vagy kerítéssel együtt sem haladhatja meg a 3,0 m-t.

21.§ (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal.

(2) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés

- a) legfeljebb 1,5 m magassággal,

⁶ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

⁷ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

- b) csak áttört kialakítással, merőlegesen legalább 50%-osan átláthatóan alakítható ki.
- (3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhet

18. A beépítési mód és az építési hely

- 22.§** (1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
- a) zárt sorú beépítési mód (Z),
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
 - c) szabadon álló beépítési mód (SZ).
- (2) Újonnan beépítésre kerülő, túlnyomórészt be nem épült területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- a) igazodjon a kialakult állapothoz,
 - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához, ami a szomszédos 3-3 beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- (4)⁸ Amennyiben a (3) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert
- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
 - b) gazdasági területek építési övezeteiben: 10,0 m,
 - c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- a) 5,0 m,
 - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
 - c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.
- (6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (7) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (8) Legfeljebb 20,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

19. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 23.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² bruttó alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.
- (3) Új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (4) Az előkertben kizárólag
- a) legfeljebb 6 m² bruttó alapterületű kukatároló,

⁸ Megállapította a 28/2020. (X. 15.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2020. október 16-tól.

- b) támfalgarázs
helyezhető el.
- (5) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (6) A hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
- (7) Támfalgarázs kizárólag építési telken építhető, ha a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja.
- (8) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt.
- (9) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben
- a) elhelyezett önálló melléképület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t,
 - b) zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el,
 - c) a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - ca) kirakatszekrény;
 - cb) trágyatároló;
 - cc) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - cd) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

20. A beépítésre szánt területek

24.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- b) Kisvárosias lakóterület (Lk)
- c) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- d) Településközpont terület (Vt)
- e) Intézmény terület (Vi)
- f) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- g) Általános gazdasági terület (Gá)
- h) Különleges területek
 - ha) javítóintézet területe (K-Int)
 - hb) sport- és rekreációs terület (K-Spr)
 - hc) majorsági terület (K-Ma)
 - hd) honvédelmi terület (K-Hon)
 - he) pincék területe (K-P)
 - hf) kastély területe (K-K)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

21. Nagyvárosias lakóterület

25.§ (1) Nagyvárosias lakóterület a Szabályozási terven Ln jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) szállás jellegű;
 - c) iroda
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein kerítés nem helyezhető el.
- (5) ⁹Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

22. Kisvárosias lakóterület

26.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda;
 - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (3a) ¹⁰Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
- (4) Lk-1 építési övezet telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Lk-1 építési övezet telkein a zárt sorú beépítés kötelező, az épületeket – saroktelek kivételével - a telek teljes szélességében, épülethézag nélkül kell elhelyezni.
- (6) Lk-1 építési övezetben a (2) bekezdés c)-d) és g) pont szerinti rendeltetés nem helyezhető el.
- (7) Lk-2 építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.
- (8) Lk-2 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el, egyéb lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (9) Lk-4 építési övezetben a Szabályozási Terven jelölt korlátozottan beépíthető építési hely területén elhelyezett épület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (10) Lk-4 építési övezet telkein kerítés nem helyezhető el.
- (11) Lk-5 építési övezetben a (2) bekezdés c)-d) és g) pont szerinti rendeltetés nem helyezhető el.
- (12) Lk-6 építési övezetben a (2) bekezdés c)-d) és g) pont szerinti rendeltetés nem helyezhető el.

23. Kertvárosias lakóterület

27.§ (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.

⁹ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

¹⁰ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakás helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület
- a) kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el,
 - b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
 - d) 400 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (7a) ¹¹Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
- (8) Lke-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület
- a) 1,5-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,
 - b) 1,5-szeresénél nagyobb telekre legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (9) Lke-2 építési övezet telkein a zárt sorú beépítés kötelező, az épületeket – saroktelek kivételével - a telek teljes szélességében, épülethézag nélkül kell elhelyezni.
- (10) Lke-2 építési övezet építési telkein kizárólag 1 lakás helyezhető el.
- (11) Lke-3 építési övezetben a zárt sorú beépítés legalább 3,0 m széles épülethézaggal megszakítható, melyet az adott telken belül kell biztosítani.
- (12) Lke-3 építési övezet építési telkein kizárólag 1 lakás helyezhető el.
- (13) Lke-4 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítés ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely a kialakult beépítéshez igazodva szabadon megválasztható az oldalkert megtartásával.
- (14) Lke-4 ¹² építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
- (15) Lke-4 ¹³ építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület
- a) 2-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,
 - b) 2-szeresénél nagyobb telekre legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (16) ¹⁴ *Hatályon kívül helyezve.*

¹¹ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (7) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

¹² „Lke-4*” szövegrészt hatályon kívül helyezte az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, hatálytalan 2023. február 25-től.

¹³ „Lke-4*” szövegrészt hatályon kívül helyezte az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, hatálytalan 2023. február 25-től.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, hatálytalan 2023.

- (16a)¹⁵ Lke-4** építési övezetben templom építése esetén toronyszerkezettel együtt a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (17) Lke-5, Lke-5* építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
- (18) Lke-5* építési övezet építési telkein kizárólag 1 lakás helyezhető el.
- (19) Lke-5* építési övezetben az oldalkert 2,5 méter.
- (20) Lke-6 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el.
- (21) Lke-7 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el.
- (22) Lke-8 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
- (23) Lke-9 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
- (24) Lke-9 építési övezet építési telkein kizárólag 1 lakás helyezhető el.
- (25) Lke-9 építési övezetben az előkert a Mély út irányából 3,0 m.
- (26) ¹⁶Lke-10 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
- (27) ¹⁷ Lke-10 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület
- a) 2-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,
 - b) 2-szeresénél nagyobb telekre legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (28) ¹⁸Lke-10 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

24. Településközpont terület

28.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű¹⁹;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteiben több épület helyezhető el, azonban ebből kizárólag 1 lehet önálló lakó rendeltetésű, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási Terven jelölt utcaszakaszokon az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 6,5 m-t.

(5) Településközpont terület zárt sorú beépítési módú építési övezeteiben a zárt sorú beépítés legalább 5,0 m széles épülethézaggal megszakítható, melyet az adott telken belül kell biztosítani.

február 25-től.

¹⁵ Beiktatta a 29/2020. (X.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2020. október 18-tól.

¹⁶ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (7) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

¹⁷ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (7) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

¹⁸ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (7) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

¹⁹ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (8) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

(6) Településközpont terület építési övezeteiben a hátsóker 6,0 m, vagy – ha az 6,0 méternél kisebb – a telken kialakult állapotnak megfelelő.

(7) Településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

(8) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetőek el:

a) húsüstölő, jégverem, zöldségverem;

b) állatól, állatkifutó;

(8a) ²⁰Településközpont terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

(9) Vt-1 építési övezetben több épület is elhelyezhető, rendeltetéstől függetlenül.

(9a) ²¹Vt-4 építési övezetben legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

(9b) ²²Vt-4 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – tűzfalal rendelkező épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.

(10) ²³Vt-6* építési övezetben

a) 800 m² telekterületig legfeljebb 2 lakás,

b) 800 m²-nél nagyobb telken legfeljebb a telek területének 200 m²-rel való osztásából számított számú lakás helyezhető el, de legfeljebb 6 lakás létesíthető.

(11) Vt-8 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.

(12) Vt-8 építési övezet építési telkein az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,5 m-t.

(13) ²⁴Vt-8 építési övezetben 1 rendeltetési egység helyezhető el.

(14) Vt-9 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.

(15) Vt-9 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(16) Vt-10 építési övezetben kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(17) Vt-11 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

25. Intézmény terület

29.§ (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) igazgatási;

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

c) kulturális, közösségi szórakoztató;

d) ²⁵ szállás jellegű;

e) lakó;

f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el a (2) bekezdés a)-c) pont szerinti intézményi rendeltetések megléte esetén.

²⁰ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (9) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²¹ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (9) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²² Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (9) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²³ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (10) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²⁴ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (11) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²⁵ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (12) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

(3a)²⁶ Intézmény terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

(4) Vi-3 építési övezetben templom építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

26. Kereskedelmi, szolgáltató terület

30.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) igazgatási, iroda

rendeltetési egységet tartalmazhat

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 1 szolgálati lakás helyezhető el.

(5) Gksz-1 építési övezetben az előkert 0,5 m.

(6) Gksz-2 építési övezet építési telkein a lakóterülettel szomszédos telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el.

(7) Gksz-2 építési övezetben a hátsóker 10,0 m.

27. Általános gazdasági terület

31.§ (1) Általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) gazdasági;

d) igazgatási, iroda;

e) raktár

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Gá-2 építési övezetben a Szabályozási Terven jelölt korlátozottan beépíthető építési hely területén elhelyezett épület épületmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

(5) Gá-2 építési övezetben az előkert 5,0 m, a hátsóker 6,0 m.

(6) Gá-3 építési övezet építési telkein a lakóterülettel szomszédos telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el.

(7) Gá-3 építési övezetben a hátsóker 10,0 m.

(8) Gá-3 építési övezetben az előkert 1,0 m. Az építési övezet telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül kizárólag egyszintes, legfeljebb 3,5 m magasságú, legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű portaépület helyezhető el.

(9) ²⁷Gá-4 építési övezetben a hátsóker 10,0 m.

²⁶ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (13) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²⁷ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (14) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

28. Különleges terület – Javítóintézet területe

32.§ (1) Különleges terület – javítóintézet terület a Szabályozási terven K-Int jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a javítóintézet és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – javítóintézet terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- b) igazgatási, iroda,
- c) szállás jellegű;
- d) sport;
- e) lakó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – javítóintézet terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 10%-án helyezhető el.

(4) ²⁸Különleges terület – javítóintézet terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

29. Különleges terület – sport- és rekreációs terület

33.§ (1) Különleges terület – sport- és rekreációs terület a Szabályozási terven K-Spr jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sport- és rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) sport;
- b) rekreációs tevékenységi célú;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- d) szállás jellegű

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) ²⁹Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

(4a) ³⁰ Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

(5) K-Spr építési övezetben sportsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

30. Különleges terület – majorsági terület

34.§ (1) Különleges terület - majorsági terület a Szabályozási terven K-Ma jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági tevékenység létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - majorsági terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) mezőgazdasági termeléshez, tároláshoz, feldolgozáshoz kapcsolódó;

²⁸ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (15) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

²⁹ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (16) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

³⁰ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (17) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) lakó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – majorsági terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Különleges terület – majorsági terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

(5) ³¹Különleges terület – majorsági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

31. Különleges terület – honvédelmi terület

35.§ (1) Különleges terület – honvédelmi terület a Szabályozási terven K-Hon jellel jelölt építési övezet, mely honvédelmi tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – honvédelmi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) honvédelmi,
 - b) szállás jellegű,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) ³²Különleges terület – honvédelmi terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

32. Különleges terület – pincék területe

36.§ (1) Különleges terület – pincék területe a Szabályozási terven K-P jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – pincék területe építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) gazdasági (feldolgozó);
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szállás jellegű;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – pincék területe építési övezeteinek építési telkei hiányos közművesítettség esetén is beépíthetők egyedi zárt szennyvíztároló megléte esetén.

(4) ³³Különleges terület – pincék területe építési övezeteinek építési telkein lakóépület és munkásszálló nem helyezhető el.

(5) K-P építési övezetben az építési telkek beépítettsége kialakult. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, annak alapterületén belül történhet.

33. Különleges terület – kastély területe

³¹ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (18) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

³² Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (19) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

³³ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (20) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

37.§ (1) Különleges terület – kastély terület a Szabályozási terven K-K jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kastély és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – kastély területe építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) turisztikai,
 - b) szállás jellegű,
 - c) kulturális,
 - d) oktatási
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) ³⁴Különleges terület – kastély területe építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

34. A beépítésre nem szánt területek

38.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
 - bc) Közjóléti (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület-korlátozott (Má-Ko)
 - cc) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (V-1, V-2)
 - db) Vízbeszerezési terület (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető (Kb-T)
 - eb) Fásított köztér (Kb-Kt)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)
 - fb) Kötőtpályás (KÖk)

(2) Az övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

35. Zöldterület

39.§ (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

³⁴ Megállapította az 1/2023. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (21) bekezdése, hatályos 2023. február 25-től.

- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

36. Védelmi erdőterület

40.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

- (2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

37. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

41.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítására és hasznosítására.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.

38. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

42.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú,
 - b) vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sportoláshoz kapcsolódó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

39. Általános mezőgazdasági terület

43.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - d) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Má-1 övezetben új épület csak birtokközpont telkén helyezhető el.

(4) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:

- a) a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó

- összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
- b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha (300.000m²);
 - c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m²);
 - d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet.

(5) Má-1 övezet telkein lakóépület

- a) csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető;
- b) legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el;
- c) összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t.

(6) Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.

40. Kertes mezőgazdasági terület

44.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető. A megosztás során nyilvános földrészlet nem alakítható ki.

(4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek kialakítható telek megengedett legkisebb – úthoz csatlakozó - szélessége 10,0 m.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.

41. Korlátozott mezőgazdasági terület

45.§ (1) A korlátozott mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má-Ko jellel jelölt övezet elsősorban a természetközeli gyepterületek fenntartására szolgáló terület.

(2) Má-Ko övezetben új épület nem helyezhető el.

42. Vízgazdálkodási terület

46.§ (1) A Szabályozási terven V jelű övezetek az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(4) Vízgazdálkodási terület övezeteiben – V-1 övezet kivételével – horgászállás, stég nem létesíthető.

(5) A vízgazdálkodási övezetben kialakult erdőállomány, a nádas, mocsaras vizenyős területek megőrzendők.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

47.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-T övezet telkein harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület –fásított köztér

48.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület–fásított köztér a Szabályozási terven Kb-Kt jellel szabályozott övezet, mely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) a pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges,
- c) vendéglátó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kb-Kt övezet telkein legfeljebb egy épület helyezhető el.

(4) Kb-Kt övezet telkein kialakított zöldfelület legalább 50%-án többszintes növényállományt kell biztosítani.

45. Közlekedési terület

49.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) 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, utcafásítás végezhető.

(3) KÖu övezetben épület nem, csupán a (2) bekezdés szerinti műtárgy helyezhető el.

(4) KÖk övezetben a vasúti létesítmények és az azt kiszolgáló épületek helyezhetők el.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

50.§ (1) A rendelet a (2) bekezdés kivételével 2019. június 7-én lép hatályba.

(2) ³⁵ *Hatályon kívül helyezve.*

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított Aszód Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2011. (V.10.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Sztán István
polgármester

dr. Ballagó Katalin
jegyző

Kihirdetve:

Aszód, 2019. május 7.

dr. Ballagó Katalin
jegyző

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 14/2020. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. §, hatálytalan 2020. május 28-tól.

