

# Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelete

## Ráckeve Város Helyi Építési Szabályzatáról

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45. § (2) bekezdés bb) pont, a 32. § és 36. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Ráckeve Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatát.

### ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### *I. Fejezet* *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

#### *A helyi építési szabályzat alkalmazása és hatálya*

##### 1. §

(1) Jelen **helyi építési szabályzat** (a továbbiakban: RÉSZ) és melléklete a **Szabályozási Terv** területi hatálya Ráckeve város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Tr. tartalmi elemekre vonatkozó előírásait a **RÉSZ**-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdés szerinti alkalmazás során – amennyiben jogszabály másképpen nem rendelkezik az OTÉK és a Tr. vonatkozásában - a RÉSZ hatálybalépésekor hatályos állapotát kell figyelembe venni.

#### **A RÉSZ mellékletei, függelékei és a vonatkozó alkalmazási szabályok**

##### 2. §

(1)<sup>1</sup> A RÉSZ mellékletei:

---

<sup>1</sup> A 2. § (1) bekezdése a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 2. § (1) bekezdése a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2023. (XI. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- a) 1. melléklet: a Szabályozási Terv SZT-1, SZT-2-M, SZT-3-M2, SZT-4, SZT-5-M2, SZT-6, SZT-7-M1, **SZT-8-M1**, SZT-9, SZT-10, SZT-11-M2, **SZT-12-M3**, SZT-13, SZT-14-M1, SZT-15 jelű és sorszámú, M=1:4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J-M2 jelű jelmagyarázat.
  - b) 2. melléklet: **a RÉSZ értelmező rendelkezései**
  - c) 3. melléklet: **a RÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik**
  - d) 4. melléklet: **az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, épület és rendeltetési egység számok**
    - da) 4.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
    - db) 4.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
    - dc) 4.3. táblázat: Az ipari park területére vonatkozó egyedi rendeltetési követelmények
    - dd) 4.4. táblázat: Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
    - de) 4.5. táblázat: Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása
      - df) 4.5.1. Alkalmazási előírások
      - dg) 4.5.2. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
      - dh) 4.5.3. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként
  - e) 5. melléklet: **az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai**
- (2) A RÉSZ függelékeket tartalmazó mellékletei:
- a) *1.sz. függelék:* **a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - szabályozási terven jelölt - nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke**
  - b) *2.sz. függelék:* **az országosan védett műemlékek jegyzéke**
  - c) *3.sz. függelék:* **a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzéke**
  - d) *4.sz. függelék:* **országos védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke**
  - e) *5. sz. függelék:* **védelemre tervezett építészeti örökség jegyzéke**
  - f) *6. sz. függelék:* **fafajok jegyzéke**
  - g) *7. sz. függelék:* **a közutak tervezési osztályba sorolása**
  - h) *8.sz. függelék:* **újjonnan kialakítandó közlekedési célú közterületek minta keresztszelvényei**

### *A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása*

## 3. §

- (1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű** elemei:
- a) közigazgatási határ,
  - b) meglévő és tervezett kül-, és belterületi határvonal,
  - c) meglévő kül-, és belterületi határvonal megszüntetés,
  - d) tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
  - e) építési övezet és övezet határa,
  - f) építési övezet és övezet jele,
  - g) felületi szabályozóval is jelölt övezetek területe és határa,
  - h) megszüntető jel,
  - i) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
  - j) tömbfeltárással érintett terület, tömbhatár és kód,
  - k) építési zóna és határa,
  - l) telek be nem építhető területe,
  - m) nem közlekedési célú közterület (zöldfelület),
  - n) közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó),
  - o) közlekedési kapcsolatok biztosítása,
  - p) közlekedési létesítmény helybiztosítását szolgáló terület,

- q) városközpont területének határa,
- r) ipari park területének a határa,
- s) fakadóvízzel veszélyeztetett terület határa,
- t) töltéslábtól számított 60 m-es sávon,
- u) belvízzel közepesen veszélyeztetett terület,
- v) talaj- és rétegvíz előfordulásával érintett terület.
- w) sajátos használatú közlekedési terület.<sup>2</sup>

(2) A Szabályozási Terv **más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított** elemei:

- a) védőtávolságok,
- b) *Örökségvédelem*
  - ba) műemléki jelentőségű terület és határa,
  - bb) műemléki környezet és határa,
  - bc) műemlék és telke,
  - bd) történeti kert,
  - be) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,
  - bf) helyi jelentőségű védett érték,
- c) *Természetvédelem*
  - ca) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
  - cb) helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
  - cc) NATURA 2000 terület,
  - cd) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
  - ce) országos ökológiai hálózat pufferterület,
  - cf) <sup>3</sup>tájképvédelmi körzet, tájképvédelmi övezet területének határa
- d) *Talaj és vízvédelem*
  - da) vízbázis külső védőövezetének határa,
  - db) vízbázis belső védőövezetének határa,
  - dc) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa,
  - dd) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa,
  - de) nagyvízi meder (hullámtér),
  - df) vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávja,
  - dg) nagyvízi meder határa 10 m-es árvízvédekezési sávval (tervezett elsőrendű védvonal),
- e) *Infrastruktúra*
  - ea) közúti védőtávolság határa,
  - eb) közműlétesítmények védőtávolsága,
- f) *Egyéb*
  - fa) erdő pótlásra hatósági döntésben kijelölt terület,
  - fb) kerékpárút tervezett nyomvonala.

(3) A Szabályozási Terv **egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:**

- a) erdő övezetbe nem tartozó országos erdőállomány adattár szerinti erdők,
- b) bányatelek területe,
- c) tanya művelési ágban lévő telek területe,
- d) helyi építészeti örökségvédelemre javasolt érték,
- e) helyi természeti védelemre javasolt terület,
- f) gyümölcskataszteri terület,
- g) szőlőkataszteri terület,

<sup>2</sup> Módosította a 26/2020.(IX.14.) sz. önk. rendelet 2. §-a, hatályos: 2020. szeptember 15-étől

<sup>3</sup> A 3. § (2) bekezdés c) pont cf) alpontja a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

h) felszíni parkoló.

(4) A Szabályozási Terven jelölt **egyes sajátos jogintézmény:**

- a) beültetési kötelezettség,
- b) telekalakítás,
- c) közterület-alakítási terv.

(5) A Szabályozási Terv a RÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) **a kötelező érvényűként** meghatározott szabályozási elemet - a RÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a RÉSZ módosításával történhet;
- b) **a más jogszabállyal megállapított** elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás - a RÉSZ hatályba lépését követően - megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a RÉSZ módosítása nélkül;
- c) **a tájékoztató és javasolt** szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a RÉSZ módosítása nélkül, de a RÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet
- d) **az egyes sajátos jogintézmény** szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé.

**A szabályozási elemekhez kapcsolódó egyedi előírások (Kötelező szabályozók, Egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemek)**

#### 4. §

(1) Az „**építési zóna**” szabályozóval érintett építési telken – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – építési hely az építési zónán belül jelölhető ki, az építési helyre vonatkozó szabályok szerint.

(2) A „**telek be nem építhető terület**” szabályozóval érintett területen építmény, közműbekötés műtárgy, szerelvénye nem helyezhető el.

(3) A „**közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület**” szabályozó a kialakult telektömbök feltárásának megvalósítását biztosító **helyi sajátos jogintézmény (a továbbiakban: feltáró szabályozó)**. A feltáró szabályozó alkalmazási szabályai:

- a) a feltáró szabályozó a tömbbelső feltárását biztosítja;
- b) a feltáró szabályozóval érintett terület a vonatkozó telekalakításig nem beépíthető;
- c) a tömbfeltárás megvalósításig az elő-, oldal és hátsókert meghatározása során a terület lehatárolását úgy kell figyelembe venni mint a szabályozási vonal lenne;
- d) a feltáró szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- e) a d) pont szerint kialakított telekre a Köu-Á övezet előírásai érvényesek;
- f) a feltáró szabályozóval érintett be nem épített telek, a szabályozó megvalósulásáig csak abban az esetben építhető be, ha az egyébként meglévő közterülethez közvetlenül kapcsolódik;
- g) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani;
- h) a tömbfeltárás telekalakítása a RÉSZ – ben meghatározott tömbönként egységes telekalakítás alapján történhet.

- (4) A „közlekedési kapcsolatok biztosítása” szabályozóval érintett területen tömbfeltárás, telekcsoport-újraosztás a szabályozó figyelembevételével történhet.
- (5) A Szabályozási Tervben a „közlekedési létesítmény helybiztosítását szolgáló terület” szabályozási elemmel érintett területen a meglévő és tervezett közlekedési létesítmény fenntartásához, illetve biztosítására szolgál, a területen építési hely nem jelölhető ki, a területen építmény nem helyezhető el.
- (6) A Szabályozási Tervben „nem közlekedési célú közterület (zöldfelület)” szabályozási elemmel érintett területen zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.
- (7) A Szabályozási Tervben a „fakadóvízzel veszélyeztetett terület”, a „belvízzel közepesen veszélyeztetett terület”, a „talaj- és rétegvíz előfordulásával érintett terület” szabályozási elemmel érintett területeken továbbá a feltöltéssel érintett területeken az építés geotechnikai jelentés alapján történhet.
- (8) A Szabályozási Tervben jelölt „töltéslábtól számított 60 m-es sávon” belül mélyépítési tevékenység a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint hatósági engedéllyel végezhető.
- (9) A Szabályozási Tervben „városközpont terület”, „ipari park terület” illetve „tömbfeltárással érintett terület”-ként meghatározott területek vonatkozó övezeteiben a területekre egyedi előírások érvényesíthetők.
- (10) A Szabályozási Tervben az "erdőövezetbe nem tartozó, Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők" szabályozási elemmel érintett területen építési tevékenység az erdőkre vonatkozó hatályos jogszabályok szerint történhet, az erdő művelési ág megszűnését követően.
- (11) A Szabályozási Tervben „bányatelek” szabályozási elemmel érintett terület a bánya bejegyzés törlését követően építhető be.
- (12) A Szabályozási Tervben „tanya művelési ágban lévő telek területe” szabályozási elemmel érintett területre az övezetben meghatározott egyedi előírások érvényesek.

## **Bel – és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai**

### **5. §**

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a - termőföld védelméről szóló törvény szerint - belterületbe vonható területeket.
- (2) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsopontonként vagy telkenként.

## *II. Fejezet*

### *AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK*

#### **Az épített környezet védelme, értékvédelem**

### **6. §**

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:
- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,

- b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
- d) a történeti kertet.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) Országos védettség alatt álló műemléket, objektumot, nyilvántartott műemléki értéket, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

### *III. Fejezet* **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ÉPÍTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ ELŐÍRÁSOK**

#### **Védelem alatt álló táji- és természeti elemek**

##### **7. §**

(1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
- b) NATURA 2000 terület,
- c) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- d) országos ökológiai hálózat puffertérület,
- e) külön önkormányzati rendeletben megállapított helyi jelentőségű természeti terület,
- f) egyedi tájértékek.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a RÉSZ előírásaival együtt alkalmazott egyéb vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet és végezhető.

#### **Általános környezetvédelmi előírások**

##### **és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai**

##### **8. §**

(1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) **Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény** létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges

- a) az elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
- b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó védőtávolság megtartásával.

(3) Állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a (4) – (6) bekezdésekben foglalt előírások és az 5. sz. *melléklet* szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(4) A 4. melléklet rendeltetési szabályainak figyelembevételével

- a) haszonállattartó építmény a Lk, Lke-3.s, Lke-4.s, Lke-6, Vt, Üh, K-Rek-1,2,3,4,5,7,8, K-T, K-Me, K-V, K-Közl, K-Közm, KÖu, Z, E, Má-2, Kb-V, Kb-SZ, Kb-I, V, Tk, Mk-s építési övezetek, övezetek területén nem helyezhetők el;
- b) az Lke építési övezetekben – az Lke-3.s, Lke-4.s, Lke-6 építési övezetek kivételével – haszonállattartó építmény összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 10 %-a lehet;
- c) az Lf és K-Rek-6 építési övezetekben a haszonállattartó építmény összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 25 %-a lehet;
- d) nagy létszámú állattartó telep a K-Mü, Má-1, Mk-ú és a Kb-Mü építési övezetekben, övezetekben létesíthető;
- e) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi rendeltetés megengedett,
- f) állatmenhely, állatkórház, állatpanzió a Gksz, K-mü építési övezetekben és a Kb-Rek-1, Kb-Mü, Mk-ú övezetekben - településrendezési szerződés alapján helyezhető el.

(5) Az (4) bekezdés b) és c) pont szerinti övezetekben állattartó

- a) melléképítmény elő-, oldal és hátsókertben és építési helyen belül,
- b) építmény, építményrész építési helyen belül,
- c) rendeltetés fő rendeltetésű épületben, az épület hátsókert felé eső traktusában,
- d) rendeltetés fő rendeltetésű kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületben, melléképítményben építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra helyezhető el, kivéve, ha az építményrész a hátsókertben a szomszédos telkek irányába zárt homlokzattal vagy tömör kerítéssel kapcsolódik, és az elhelyezés a szomszédos telkek használatát nem korlátozza.

(6) A (4) bekezdés d) - f) pont szerinti rendeltetés kizárólag állattartó építményben, építési helyen belül helyezhető el.

## A termőföld védelme

### 9. §

(1) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

(2) A **borszóló termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** – csemegeszőlő telepítését kivéve – gyümölcsös, erdő telepítése, fásítás, halastó és nádas létesítése, valamint a termőföld más célú hasznosítása vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet, az alábbiak figyelembevételével

- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően erdő telepítéséhez, fásításhoz 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 10 méteres védősáv megtartásával;
- b) gyümölcsös telepítése 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 5 méteres védősáv megtartásával.

(3) **Gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt területen** a kataszteri osztály módosítása, valamint a kataszterből való törlése a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet.

(4) A **borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** külszíni bánya, anyagnyerőhely nem létesíthető.

### **Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

#### **10. §**

(1) **Tereprendezés, területfeltöltés** során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a **parti sáv** természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(3) **Élővízfolyás rendezése** során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

(4) A település a felszín alatti víz szempontjából **fokozottan érzékeny** kategóriába sorolt, valamint **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület**.

(5) A vízbázis védelme érdekében **a vízbázis védőövezeteivel** érintett területen

- a) olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét **a talaj szennyeződése** szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható;
- b) a **korábban kialakult szennyeződések**et vagy a vízbázist érintő veszélyeztető tevékenységet a telkek tulajdonosának meg kell szüntetnie;
- c) hatóság **korlátozhatja** a RÉSZ – ben megengedett tevékenységet.

### **A levegő tisztaságának védelme**

#### **11. §**

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

(2) A levegő védelme szempontjából **védelmi övezetet igénylő építmény** (légszennyező forrás) úgy alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozzák. A lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem létesíthető.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

#### **12. §**



- (1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében
- a) **zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó építmény vagy létesítmény** akkor építhető, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg;
  - b) **zajra és rezgésre érzékeny építmény vagy létesítmény** akkor valósítható meg, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa tűrhető zaj vagy rezgés mértéke a környezetében érvényes zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem korlátozza.
- (3) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból **érzékeny terület, illetve rendeltetés**
- a) a rekreációs terület,
  - b) a védett természeti terület,
  - c) a közjóléti rendeltetésű erdők területe,
  - d) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda területe,
  - e) az üdülőterület,
  - f) a közpark, közkert valamint
  - g) a temető terület.

## Hulladékkezelés

### 13. §

- (1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység a **Kb-SZ** övezetben folytatható.
- (2) **Hulladékudvar** az (1) bekezdésben meghatározott övezet kivételével település közigazgatási területén nem létesíthető.
- (3) **A szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét** a legalább 300 m<sup>2</sup> nettó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén biztosítani kell.
- (4) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** közterületen közterület alakítási tervben meghatározottak szerint helyezhető el, de nem helyezhető el
- a) a védett építészeti örökség telekhatárától számított 50 m-es távolságon belül,
  - b) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

## Védelmek és korlátozások (Szennyvíztisztító telep, szennyvízáttemelő, Mederkarbantartó parti sáv, Árvízvédelem)

### 14. §

- (1) A 3. §-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított **védelmi és korlátozó elemek** figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.
- (2) A Szabályozási Tervben a „**fakadóvízzel veszélyeztetett terület**”, a „**belvízzel közepesen veszélyeztetett terület**”, a **talaj- és rétegvíz előfordulásával érintett terület**” területeken, továbbá a **feltöltéssel érintett területeken** építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(3) **Hullámtérben** építési tevékenységet végezni a padlósínt mértékadó árvíz szint fölé 1 m-rel történő kiemelés biztosításával - az arra vonatkozó előírások figyelembe vételével és az illetékes vízügyi hatóság engedélyével - lehet.

(4) A **természetközeli állapotú** (természeti terület, ökológiai hálózat elemei – ökológiai folyosó, puffer terület) **területeken**

- a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;
- b) a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék telepíthetők a *6. sz. függelék* figyelembe vételével.

(5) Országos vagy helyi **természetvédelmi területen**, illetve Natura 2000 területen építési tevékenység a vonatkozó kezelési terv előírásaival összhangban végezhető.

(6) **Szennyvíztisztító telep** védőtávolság igénye a telekhatártól számított 500 m.

(7) A **szennyvízátemelő műtárgy** védőtávolság igénye

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
- b) előzetes megállapítás nélkül
  - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(8) **Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül**

- a) új épületként csak a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges szennyvíz-, szemétkézelést szolgáló épület építhető;
- b) a már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, - a K-mű, K-Me, K-közm és K-Közl építési övezetek kivételével - különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken új engedélyhez, vagy bejelentéshez kötött lakás illetve üdülő rendeltetési egységet létrehozó építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembe vételével
  - ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),
  - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.
- c) már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, - a K-mű, K-Me, K-közm és K-Közl építési övezetek kivételével - különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő lakás illetve üdülő rendeltetésű épület karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a kialakult épület-kubaturán belül lehetséges, ezen rendeltetéseket bővítő további tevékenység nem végezhető.
- d) nem beépített építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig építési tevékenység a teleknek a védőtávolsággal nem érintett részén végezhető.

(9) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) **mederkarbantartó parti sávban** a karbantartás lehetősége – amennyiben az műszakilag lehetséges, és aránytalan korlátozással nem jár - biztosítandó, ennek érdekében a mederkarbantartó parti sáv

- a) **közterület**, amennyiben a szabályozási terv úgy határozza meg, vagy
- b) szolgalmi jogi bejegyzéssel biztosított **közhasználatra átadott terület lehet**.

(10) A mederkarbantartó parti sáv **legkisebb szélessége**, a (11) bekezdés szerinti határtól számított

- a) a Duna és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág mentén **6 m**-es sáv,
- b) az állami kezelésű vízfolyások mentén **6 m**-es sáv,
- c) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **3 m**-es sáv.

(11) A **mederkarbantartó parti** sávot a patak, vízfolyás középmeder vízállásától lehet kijelölni, ha a vízfolyás középmeder vízállása nem került kijelölésre, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától kell kijelölni, abban az esetben is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.

(12) A **nagyvízi meder él** (nyílt ártér határa, vagy magas part part-éle, vagy védmű láb) nyomvonal **mentett oldalán** árvízi védekezésre **10 m-es sávot** kell szabadon hagyni, a területen – az árvízi védekezést biztosító építményen kívül - építmény nem helyezhető el.

(13) Nagyvízi **meder él nyomvonalát érintő telekalakítás, építési tevékenység** vízjogi engedély alapján valósítható meg.

(14) A **nagyvízi meder zonációira** vonatkozó előírásokat, valamint nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára, hasznosítására vonatkozó előírásokat szakági rendelet alapján kell figyelembe venni.

(15) **Hullámtéri oldalon építményt elhelyezni** csak az érintett vízügyi ágazat engedélyével a mederkezelő hozzájárulásával lehet.

(16) **Hullámtéri oldalon elhelyezett épület +-0 padlószintje** legalább a mértékadó árvízszint +1 m biztonsági magassítással növelt szinten lehet. A +-0 szint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy a műszaki megoldás az árvíz levonulását nem akadályozhatja.

(17) A **védművön, magas parton** bármilyen tevékenység (pl. kerékpárút stb) kizárólag annak állékonyságának felülvizsgálatát követően végezhető.

#### *IV. Fejezet*

### *EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK*

#### **Elővásárlási jog**

#### **14/A. § [15. §]**

Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében külön rendeletben meghatározottak szerint.

#### **Telekalakítás**

#### **16. §**

(1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(2) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, sokszögű nem lehet, a telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

- (5) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen
- a) tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg;
  - b) telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;
  - c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de tömbfeltárás esetén csak a közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg;
  - d) közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek, a feltáró szabályozó megvalósulását követően válik rendezett építési telekké.

(6) A folyó, patak, vízfolyás, árok telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás -záportároló kialakítás-, híd-építés, földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybevett terület összehangolása) az illetékes hatóság engedélye alapján történhet.

(7) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól – K jel alkalmazása esetén is - 10%-os mértékben el lehet térni, ezen esetekben a legkisebb telekszélesség és a legkisebb telekmélység szabályozót nem kell figyelembe venni, de a kialakult telekszélesség legfeljebb 10%-ban csökkenhet.

(8) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 14,0 méter.

### **Településrendezési szerződés**

#### **17. §**

(1) A RÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

(2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a RÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, ezen belül kiemelten

- a) a szabályozási terven tervezett szabályozással vagy feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárására;
  - b) telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területek telekalakítására;
  - c) telkenként kettőnél több lakás rendeltetési egység megépítésével összefüggő infrastruktúra fejlesztésre illetve a kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására
- az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

### **Beültetési kötelezettség**

#### **18. §**

(1) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével **a polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

(2) A Szabályozási Tervlapon **beültetési kötelezettséggel** - amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé - **érintett telkeken a zöldfelületek** az alábbiak szerint alakítandók ki:

- a) A **Gksz-4** építési övezeten belül a beültetési kötelezettséggel érintett területen a Szabályozási Terven jelölt 15 méter szélességben két sor, kötésben elhelyezett fasort, és azt két oldalról szegélyező cserjesávot kell telepíteni.
- b) Az a) bekezdés szerint ültetendő dupla faszor tőtávolsága minimum 8 méter, melyet két oldalról minimum 1,5 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel kell kialakítani. A fás növényzetet az ökológiai igényeknek megfelelő, előiskolázott sorfa egyedekből, valamint cserje fajokból kell kialakítani.
- c) <sup>4</sup>A Kb-Me övezeten belül a beültetési kötelezettséggel érintett területen a Szabályozási Terven jelölt 5 méter szélességben két sor cserjesáv telepítendő.

### Közterület alakításra vonatkozó előírások

#### 19. §

(1) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** mindazon közterületekre ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból **szükséges**;
- b) az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi;
- d) a közterület, a **városközponti MJT** területen található.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítandó meg.

#### V. Fejezet

### KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

#### Általános előírások

#### 20. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen**, vagy **közműterületen kell helyet biztosítani**. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen **telkenként** kell

---

4 Beiktatta a 39/2020.(XII.18.) sz. polg. rendelet 2. §-a, hatályos: 2020. december 19-étől

- a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízelvezetés vonatkozásában akár közterületen, akár magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni
- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
  - b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) **Új út** építése, **út rekonstrukciója** esetén (közút és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) közút esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
  - e) magánút (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.
- (5) A meglévő **közművek** egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló **kiváltásakor**
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A **közművezetékek átépítésekor** és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

## Vízellátás

### 21. §

- (1) **Teljes közműellátásra** javasolt övezetben **új közüzemű vízelosztó hálózat** csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Külterületen lévő beépítésre szánt és belterületen, illetve külterületen lévő beépítésre nem szánt terület vízellátása – amennyiben azt az övezeti előírás nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja.
- (3) Amennyiben a közhálózatról **a tűzvíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

## Szennyvízelvezetés

### 22. §

- (1) Szennyvízelvezető hálózat csak **elválasztott rendszerrel** építhető.
- (2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - **a szennyvíz és a tisztított szennyvíz** közvetlen, vagy drénhálózattal történő **talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése**.
- (3) Beépítésre szánt területen **építési tevékenység**
- a) teljes közműellátásra javasolt területen és már csatornázott területen a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással,
- b) részleges, hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a **RÉSZ** szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint történhet.
- (4) **Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatornázatlan** beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizeket ha
- a) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
- aa) **egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni**, azzal, hogy
- aa1) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,
- aa2) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni (számlával igazolt szennyvízelhelyezés a talajterhelési díjat csökkenti),
- ab) **a külterületen keletkező szennyvizek** (napi 5 m<sup>3</sup>-t el nem érő esetben is) **tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható**, amennyiben
- ab1) az övezeti és egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, és
- ab2) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos) és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
- ab3) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- ab4) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés** is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására, amennyiben a (4) bekezdés *ab1) – ab4)* alpontjaiban foglalt követelmények teljesülnek.
- (5) Amennyiben a (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

#### 23. §

- (1) Vízelvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel, csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.
- (2) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(3) A keletkező **felszíni vizek telken belüli szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadékcsatornába, nyílt vízvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

- a) **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja,
- b) **a szomszédos telken átvezetéssel** szolgalmi jog megváltásával.

(4) Amennyiben a (3) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m<sup>2</sup>-re után 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezetten lehet a felszíni vízvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető rendszerbe vezetni.

(5) **Nyílt árkos** felszíni vízvezetésű területen

- a) az árok telkenkénti 3,5 m-nél, gazdasági és különleges hasznosítású teleknél 6 m-nél hosszabb szakaszon **nem fedhető le**,
- b) zárt csatornás elvezetés nem alakítható sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti **gépkocsi behajtók** az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az **átereszt** kialakítása során

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél, gazdasági és különleges építési övezetbe sorolt területeken lévő telek esetén **6 m-nél szélesebb nem lehet**,
- b) **telkenként egy** kocsi behajtó létesíthető kivéve saroktelek, és egyedi rendeltetés;
- c) a **vízszállítást akadálymentesen** kell biztosítani, víz-visszaduzzasztást nem okozhat,
- d) a kocsi behajtó **kerékfogó szegélye** 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről.

## Villamosenergia ellátás

### 24. §

(1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén **üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója** során hálózatépítés **földalatti elhelyezéssel kivitelezhető**, az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényének figyelembe vételével

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi építészeti örökségvédelemmel érintett területen,
- c) helyi természeti védelemmel érintett területen,
- d) tájképvédelmi körzetben,
- e) településképi szempontból meghatározó területen.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali **oszlopsoron kell a** vezetékes **hálózatokat** elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) **Új épület** építése esetén új villamos-energia ingatlan-bekötést földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## Földgázellátás

### 25. § [Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.]



## Megújuló energiatermelő létesítmények

### 26. §

(1) A település közigazgatási területén **nem helyezhető el** közcélú energiatermelést szolgáló **szélerőmű** (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A település közigazgatási területén a Gipe, Gksz és K-Me építési övezetben helyezhető el 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.

(4) **Hőszivattyú** bármely övezetben, építési övezetben **a következő feltételekkel** helyezhető el:

- a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,
- b) a zajvédelme úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladhatja meg a 20 dB-et.

## Elektronikus hírközlés

### 27. §

(1) *Vezetékes elektronikus hírközlés:* Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés:* **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés**

- a) erdőterület és mezőgazdasági terület övezetében önálló építményként, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) az a) bekezdésben nem szereplő övezetben és építési övezetben amennyiben a vonatkozó övezeti illetve építési előírás azt lehetővé teszi
  - ba) **önálló építményként, vagy**
  - bb) **meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

## VI. Fejezet

### AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

#### 28. § [Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei]

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút kialakítása, és ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelően, a közúti közlekedésre alkalmas módon kiépült a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek figyelembe vételével;
- c) az építéssel érintett építési telek
  - ca) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított,

cb) közcsonna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

## Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

### 29. §

(1) *Építési hely:* Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési zónán belül, továbbá a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az épület telepítési helye - az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben - a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a RÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.

(3) *Előkert:* Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik **az előkert** meghatározása során,

- a) **beépült telektömbben** az előkert meghatározásakor a **kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön,
- b) **jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter**, fekvőtelek esetében 0,0 méterig csökkenthető, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé.
- c) a **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül,
- d) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(4) *Oldalkert: Az oldalhatáros beépítési mód esetén*

- a) az építési hely **nem oldalkerti határvonala** építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért 1,0 méter távolságban lévő párhuzamos, kivéve a b) pont szerinti esetet;
- b) **a beépült tömbben** lévő foghíjtelken a **nem oldalkerti határvonalat** a kialakult beépítési mód figyelembevételével kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza. A nem oldalkerti határvonal 1,0 és 0,0 méter között lehet, vagy az e) illetve f) pont szerinti esetben az ott meghatározott mérték;
- c) **az oldalkert** az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d) - a f) pont szerinti esetet;
- d) az oldalkert **3,0 méterre** csökkenthető a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken;
- e) amennyiben jelen § - ban foglaltak szerint az épület **szabadonálló** módon is elhelyezhető az **oldalkert** – a nem oldalkerti határvonalon is – **a telepítési távolság fele**, de legalább 3,0 méter;
- f) amennyiben jelen §- ban foglaltak szerint az épület **zártudvarúan** is elhelyezhető, **az oldalkertet nem kell tartani.**

(5) A **szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(6) *Hátsókert:* Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik a hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 5,0 méter, kivéve ha

- a) az övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- b) a telek zártudvaros módon beépített, vagy

- c) a telek fekvőtelek, a b) és c) pontok esetében, a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé.

(7) *Épület, építmény telepítésének módja*: Kialakult beépítésű telektömbben az **épület telepítési helyét** (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és – amennyiben az erre vonatkozó szabályt tartalmaz - a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(8) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 3. melléklet K (O) jelzésű „kialakult, oldalhatáron álló” beépítési módot ír elő

- a) a 16,0 méternél nagyobb legkisebb szélességű építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető,  
b) ha a kialakult állapot miatt az oldalhatáron álló beépítés nem alakítható ki a 14,0 méternél kisebb szélességű építési telken, új épület zárt sorú beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(9) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 3. melléklet K (SZ) jelzésű „kialakult, szabadon álló” beépítési módot ír elő, de az a kialakult állapot miatt a szabadon álló beépítés nem alakítható ki a 16,0 méternél kisebb legkisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

## Egyéb építési előírások

### 30. §

(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, **telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt**, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,  
b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladékartály tároló kerti építmény,  
c) hátsókertben nem helyezhető el kiegészítő rendeltetésű építmény.

(3) A **terezsint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértékig, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, de építési helyen belül. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettségi maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) Amennyiben az építési övezetre a 3. számú melléklet meghatározza az építési övezetben elhelyezhető **épület legmagasabb pontját** és a **legnagyobb utcai homlokzatmagasságot**, az építési övezetben építési tevékenység ezen paraméterek alapján végezhető, kivéve ha a településképi rendelet a településkép-érvényesítési eszköz alkalmazásával lehetővé teszi a 3. számú mellékletben meghatározott „épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke” szabályozó alkalmazását, ebben az esetben a 3. számú mellékletben meghatározott épület legmagasabb pontja és a legnagyobb utcai homlokzatmagasság nem alkalmazható.

(5) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető **épületnek nem minősülő építmény magassága** nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(6) Építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét új épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(7) Épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

## **A kialakult és új beépítéseknél az épületek, építmények kialakításának általános szabályai**

### **31. §**

(1) Amennyiben az építési telkek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet. Ha

- a) **az épületmagasság meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
- b) **a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
- c) a kialakult beépítés az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, vagy túllóg, az épület kubatúrán belül jó karban tartható, felújítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény illetve műtárgy** legnagyobb magassága maximum 15,0 m lehet.

### **Kerítések**

### **32. §**

(1) Közterületi telekhatáron a **kerítés magassága** legfeljebb 2,0 m – tömör kerítés legfeljebb 1,8 m –, a lábazat magassága 0,6 m lehet.

(2) Saroktelkek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a saroktól 5-5 m-en belül min. 50%-ban áttörten kell kialakítani.

(3) Lakó- és vegyes területen lévő **telkeken belül** az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 m magas lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényvel szabad elválasztani.

(4) A közterület határán álló kerítésvonalától a telek irányába beljebb épített kapubehajtó, kerítésszakasz miatt a telek közterületbe benyúló része esetében a közterületre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

## **Építés lejtős terepen, támfal, rézsú, támfalgarázs**

### 33. §

(1) **Telek természetes terepszintje** legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése **támfal kialakítását** szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) Amennyiben a telek homlokvonalára mentén a közlekedési terület bevágásban van, és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél. A további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.

(4) **Támfalon épített tömör kerítés** legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.

(5) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáratához csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;

b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasságot

ba) a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,

bb) a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-kal, de az - épületre számított - épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

(6) **Támfalgarázs létesíthető**, amennyiben:

a) a terep lejtése a telek homlokvonalának irányába meghatározott előkert és a telek homlokvonalára között legalább 20%-os, vagy

b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(7) Támfalgarázs

a) önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként létesíthető;

b) építésénél az előkerti építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe.

(8) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,

b) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

### Közterületekre vonatkozó rendelkezések

### 34. §

(1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:

a) árusítópavilon,

b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,

c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,

- d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
- f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
- g) távbeszélő fülke,
- h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- i) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- j) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- k) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.

(2) Közterületen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(3) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastetős kialakítással létesíthető.

### Zöldfelületek általános előírásai

#### 35. §

(1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) Az Lke, Lf, Üh és K-Rek jelű építési övezetben lévő építési telken az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti telekterület 50%-ának minden 100 m<sup>2</sup>-e után a telken 1 nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

(3) A szabályozási terven jelölt, **nem közlekedési célú közterületen**, zöldfelületen a Z-kk és a Z-kp övezetekben megengedett rendeltetési célú köztárgyak, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

(4) Külterületen – védettségtől függetlenül – a fasorok telepítésekor, meglévő fasor pótlásakor tájhozons, a területre jellemző, lombhullató fafaj telepíthető.

### Gépjárművek elhelyezése

#### 36. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A Vt és Lk jelű építési övezetekben oktatási, nevelési, intézményi, sport és kereskedelmi rendeltetés esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely közterületen is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(3) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de legalább 1m<sup>2</sup> termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db

nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani.

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### *VII. Fejezet* *BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI*

#### **A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések**

#### **37. §**

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a RÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és **a telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a 3. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetekben nem helyezhető el

- a) a környezetet zavaró hatású rendeltetés a lakóterületek, az Üh és a K-Rek építési övezeteiben;
- b) nagy szállítási forgalmú létesítmény lakó, vegyes és Üh építési övezeteiben abban az esetben sem, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne, kivéve ha a lakó-, vagy vegyes övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik;
- c) kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, kivéve ha az építési övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik.

(4) A falusias lakóövezet kivételével lakóterület övezeteiben, vegyes terület övezeteiben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Minden építési övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

(6) Az egyes építési övezetekben

- a) a RÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen;
- b) a RÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés
  - ba) abban az esetben valósítható meg, ha az az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglalt illeszkedési, a jelen § (4) bekezdésében meghatározott, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel;
  - bb) olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet.

- (7) Építési övezetben lévő építési telken
- a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet tartalmazza;
  - b) **épület, önálló rendeltetési egység és lakás** rendeltetés, melléképtmény a 4. mellékletben foglalt követelmények szerint helyezhető el.
- (8) A 4. mellékletben meghatározottak szerint kivételesen elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

### A kisvárosias lakóterületek általános előírásai

#### 38. §

- (1) A kisvárosias lakóterület (Lk) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lk területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Lk-1, Lk-2.s, Lk-3 és Lk-4 jelű** építési övezetek.
- (3) Az Lk építési övezetben lévő építési telken
- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése az ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
  - b) **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
  - c) egy épületben lévő, kettő vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót – az Lk-1 építési övezet kivételével - az épületben kell elhelyezni.

### Az Lk jelű építési övezetek egyedi előírásai

#### 39. §

- (1) Az **Lk-1 övezet** területén meglévő
- a) közterületen építési tevékenység közterület-alakítási terv alapján végezhető;
  - b) épületen építési tevékenység a kialakult épületekre vonatkozó előírások figyelembevételével végezhető;
  - c) épületben új önálló rendeltetési egység sem új építéssel, sem rendeltetésmódosítással nem valósítható meg.
- (2) Az **Lk-2.s övezet** területén
- a) **kétutcás építési telken**
    - aa) **a Duna part felé néző előkert** a 29. § (3) bekezdés szerinti;
    - ab) **nem az aa) pont szerinti előkert** a 29. § (3) bekezdés szerinti, azzal, hogy a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében 0,0 méter lehet;
    - ac) **az oldalkert** 4,0 méter, kialakult 12,0 méternél keskenyebb telek esetében 3,0 méter.
  - b) **a hátsókert** a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében 0,0 méter lehet.
- (3) Az **Lk-3 övezet** területén
- a) **kétutcás építési telken**
    - aa) **az előkert** a 29. § (3) bekezdés szerinti,



- ab)* az **oldalkert** 4,0 méter, kialakult 12,0 méternél keskenyebb telek esetében 3,0 méter,  
*b)* a **hátsókert** a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében - 0,0 méter lehet.

(5) Az **Lk-4 övezet területén**

- a)* a Pauer Püspök sétány elnevezésű közterülettel közvetlen kapcsolattal rendelkező építési telek  
*aa)* sétányra nyíló határvonalán gépjárművel nem megközelíthető,  
*ab)* megosztása során a kialakuló telkek gépjármű közlekedésre alkalmas része a Pauner Püspök sétányon kívül csak más közterületre nyílhat;  
*ac)* Pauner Püspök sétány felőli előkert a 29. § (3) bekezdés szerinti, a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében 0,0 méter lehet,  
*c)* az *ac)* pont szerinti 0,0 méter előkert esetén, a sétány felől történő beépítés során a sétány felőli  
*ca)* homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértéke 3,5 m, támfal esetén 4,5 m.  
*cb)* épület beépítési módja a gépjárművel megközelíthető telekoldalon kialakult beépítéssel azonos, azzal, hogy a beépítés a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében lehet zárt sorú.

### A kertvárosias lakóterület általános előírásai

#### 40. §

(1) A kertvárosias lakóterület (Lke-..) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lke-1, Lke-2, Lke-2.t, Lke-3, Lke-3.1, Lke-3t, Lke-3.s, Lke-4.s, Lke-5, Lke-6, Lke-7** jelű építési övezetek.

(3) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

- a)* az **építés feltétele** a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, azzal hogy  
*aa)* a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható, kivéve az Lke-3.s, Lke-4.s, Lke-2t, Lke-3t és az Lke-3.1 jelű építési övezet területét, ahol meglévő épület bővítése, új épület elhelyezése csak a közcsatorna hálózatra csatlakoztatva, és  
*ab)* a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel az egyéb rendelkezések figyelembevételével megengedett.  
*b)* az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. Az Lke övezetben telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárásának megvalósulásáig építési hely a Szabályozási tervben jelölt **építési zónán** belül határozható meg, a zóna hiányában az **építési hely mélysége** a kialakult előkert építési határvonalától számított legfeljebb 30,0 méter.  
*c)* egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben kell elhelyezni.

### Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

#### 41. §

(1) A Szabályozási Terven az **1. tömb területén**

- a)* építési tevékenység **geotechnikai jelentés** alapján történhet;

- b) **a feltáró szabályozón túl további tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**
- c) **a feltáró szabályozó szerinti tömbfeltárás megvalósulásáig** a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanokon **építési hely** a szabályozási terv szerinti építési zónán belül határozható meg, a zóna hiányában **az építési hely mélysége** a kialakult előkert építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter;
- d) az **1.b, az 1.c és az 1.d tömbökben** a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen **telekfelosztás a tömbre vonatkozó egységes, a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással** együtt vagy azt követően történhet, ebben az esetben az 1.b. tömbben az építési telek minimálisan kialakítható mélysége 30,0 m;

(2) A Szabályozási Terven **2. tömbként** jelölt területen

- a) építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján történhet;
- b) **a feltáró szabályozón túl további tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**
- b) a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárása, illetve a telekfelosztás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület **egységes, a feltáró szabályozónak megfelelő közlekedési célú telket is tartalmazó telekalakítás** szerint valósítható meg.

(3) A Szabályozási Terven **3. tömbként** jelölt területen a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárására magánút a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg, a magánút kialakítására vonatkozó szabályok szerint.

(4) A Szabályozási Terven **4. tömbként** jelölt területen

- a) a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen
  - aa) telekfelosztás a tervezett szabályozási vonal megvalósítását követően, vagy annak megvalósításával egy időben történhet;
  - ab) a tömb további feltárására magánút nem alakítható ki;
- b) a tervezett szabályozási vonallal meghatározott közterületet érintő közlekedési illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen közterületekre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(5) A Szabályozási Terven **5.b tömbként** jelölt területen

- a) a feltáró szabályozón kívül **további tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**
- b) a feltáró szabályozóval érintett telek keresztirányú megosztása a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;
- c) a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(6) A Szabályozási Terven **6. tömbként** jelölt területen

- a) további **tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**
- b) kialakult telek az előkert homlokvonallal párhuzamos irányban nem megosztható.

(7) A Szabályozási Terven **8.a és 8.b tömbként** jelölt területen

- a) építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján történhet;
- b) a szabályozási terven jelölt tömbfeltáráson túl **további tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**

c) **a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen telekfelosztás a tömbre vonatkozó egységes, a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt vagy azt követően történhet.**

(8) A Szabályozási Terven **10. tömbként** jelölt területen

- a) a feltáró szabályozóval érintett telek **keresztirányú telekfelosztása** a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt, vagy azt követően történhet;
- b) a tömb további feltárására a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett **tömb teljes területére készített telekcsoport-újraosztás** alapján valósítható meg;
- c) **a tömb feltárására a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen magánút létesíthető**, amelynek minimális szélessége 10,0 méter;
- d) a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(9) A Szabályozási Terven **12. tömbként** jelölt területen

- a) **a tömb feltárására a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen magánút létesíthető**, amelynek minimális szélessége 10,0 méter;
- b) az a) pont szerinti létrejövő építési telkekhez kapcsolódó közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(10) A Szabályozási Terven **13. tömbként** jelölt területen

- a) a feltáró szabályozón kívül **további tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**
- b) **a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen telekmegosztás a tömbre vonatkozó egységes, a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt vagy azt követően történhet;**
- c) a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(11) A Szabályozási Terven **14. tömbként** jelölt területen

- a) a feltáró szabályozóval érintett területen **a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható**, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú közterülethez kell közvetlenül, és a természetben is kapcsolódnia;
- b) az érintett tömbön belül a feltáró szabályozóval érintett terület a racionális tömbfeltárás érdekében – **áthelyezhető**, a tervezett nyomvonal módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;
- c) a feltáró szabályozóval érintett telek **keresztirányú telekfelosztása** a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt vagy azt követően történhet;
- d) a tömb további feltárása a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett **tömb teljes területére készített telekcsoport-újraosztás** alapján valósítható meg;
- e) **a tömb feltárására a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen magánút valósítható meg**, amelynek minimális szélessége 10,0 méter;
- f) a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(12) A Szabályozási Terven **15. tömbként** jelölt területen

- a) telekfelosztás a tervezett szabályozási vonal megvalósítását követően, vagy annak megvalósításával egy időben történhet;
- b) a tömb további feltárására magánút nem alakítható ki;
- c) a tervezett szabályozási vonallal meghatározott közterületet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen közterületekre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(13) A Szabályozási Terven **18. tömb**ként jelölt területen

- a) telekfelosztás a tervezett szabályozási vonal megvalósítását követően, vagy annak megvalósításával egy időben történhet;
- b) a tömb további feltárására magánút nem alakítható ki, kivéve ha a tömbfeltárást biztosító telekalakítás a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen belül, és a teljes terület együttes telekcsoport-újraosztásával valósítható meg;
- c) a tervezett szabályozási vonallal meghatározott közterületet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen közterületekre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(14) Az **Lke-3.s övezet** területén a tervezett szabályozási vonallal érintett telek szabályozásnak megfelelő telekalakítása során az építési övezetre meghatározott „kialakítható építési telekre” vonatkozó követelményektől el lehet térni,

(15) Az Lke-6 jelű építési övezetben épület kizárólag lakó önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

### A falusias lakóterület általános előírásai

#### 42. §

(1) A falusias lakóterület (Lf-...) legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-3.1 és Lf-4** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal hogy
  - ba) a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – az Lf-3.1 építési övezetben zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható,
  - bb) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

### Az Lf jelű építési övezetek egyedi előírásai

#### 43. §

(1) A Szabályozási Terven **5.a tömb**ként jelölt területen

- a) a **tömbfeltárást szolgáló közlekedési célú telek** – a b) pont szerinti feltétellel – a **be nem építhető területen alakítható ki**, az építési zónával érintett építési telkek (a szabályozási terven jelölt telektömb) 80%-os beépítettségét követően;

- b) az a) pont szerinti telek **az infrastruktúrafejlesztést tisztázó településrendezési szerződés megkötését követően alakítható ki;**
- c) **a tömbfeltárás megvalósulásáig** a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanokon építési hely a szabályozási terv szerinti **építési zónán** belül határozható meg, a zóna hiányában **az építési hely mélysége** a kialakult előkert építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter;
- d) telekosztás telekhatára a tömböt érintő be nem építhető területen belül is megvalósítható, az a) pont szerinti feltárásig;
- e) a be nem építhető területen és határától számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el.

(2) A Szabályozási Terven **9., 11., 25. tömbként** jelölt területen

- a) a tömb további feltárása - a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett tömb teljes területére készített - telekcsoport-újraosztás alapján valósítható meg,
- b) a tömb feltárására magánút csak a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen valósítható meg olyan módon, hogy az teljes értékű csomóponttal csatlakozzon meglévő, kiépített közlekedési célú közterülethez; a magánút minimális szélessége 12,0 méter;
- c) a b) pont szerinti közlekedési területet érintő közlekedési illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet,
- d) a **25. tömbben** a tömbfeltárás megvalósulásáig a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanokon építési hely a szabályozási terv szerinti **építési zónán** belül határozható meg, a zóna hiányában **az építési hely mélysége** a kialakult előkert építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter.

(3) A Szabályozási Terven **B2. tömbként** jelölt területen

- a) a feltáró szabályozón kívül **további tömbfeltárás nem valósítható meg, magánút nem alakítható;**
- b) a feltáró szabályozóval érintett telek keresztirányú megosztása a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet, továbbá akkor, ha a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozás és feltáró szabályozó megvalósul, olyan módon, hogy az teljes értékű csomóponttal csatlakozik meglévő, kiépített közlekedési célú közterülethez, legalább 12,0 méter szélességben;
- c) a tervezett szabályozási vonallal és feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

### A településközpont vegyes területek általános előírásai

#### 44. §

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

(2) A Vt területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a **Vt-Int, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-3.1, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7** jelű építési övezetek.

(3) A Vt építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése az ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

- b) **építési hely** a 29. § - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.
- c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben kell elhelyezni.

### **A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai**

#### **45. §**

- (1) A **Vt-1, Vt-2, Vt-3 és Vt-3.1** építési övezetben
  - a) a városközpont területén a 3. mellékletben meghatározott telekszélességre és telekmélységre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni;
  - b) közterületben úszó vagy kétutcás építési telken
    - aa) a Duna-part felé néző előkert a 29. § (3) bekezdés szerint a településképi illeszkedés okán lehet 0,0 méter;
    - ab) nem az aa) pont szerinti előkert a 29. § (3) bekezdés szerint a településképi illeszkedés okán lehet 0,0 méter;
    - ac) kialakult zárt sorú beépítés esetén az épületek zárt sora az övezetben meghatározott épületmagasság mértékével, de legalább 10,0 méterrel megszakadhat, ahol az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie;
    - ad) az oldalkert 4,0 méter, kialakult 12,0 méternél keskenyebb telek esetében 3,0 méter.
  - c) a Szegedi Kiss István sétány (sétány) elnevezésű közterülettel közvetlen kapcsolattal rendelkező építési telek
    - ca) sétányra nyíló határvonalán gépjárművel nem megközelíthető;
    - cb) megosztása során kialakuló telkek gépjármű közlekedésre alkalmas része a sétányon kívül csak más közterületre nyílhat.
- (2) A **Vt-3 és Vt-3.1** építési övezetben elhelyezhető épület- és lakásszámot a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A **Vt-6** építési övezetben sport rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épületmagassága 12,0 m.
- (4) A **Vt-7** építési övezetben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

### **Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai**

#### **46. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Gksz-1, Gksz-1t, Gksz-2, Gksz-2t, Gksz-3, Gksz-4 és Gksz-5** jelű építési övezetek.
- (3) A Gksz építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**
  - a) személygépjármű tároló,
  - b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (4) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. Gksz építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.

- (5) A Gksz építési övezeteiben **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.
- (6) A Gksz építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (7) A Gksz építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) A Gksz építési övezetben, amennyiben az övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik
- a) az **előkert** a 29. § (3) bekezdés szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;
  - b) amennyiben az építési telek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telkek felé telken belül, a telek telekhatárai mentén összefüggő, **többszintes zöld sávot** kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.
- (9) A Gksz építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag **pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén** haladhatja meg a 3. mellékletben foglaltak szerint.

#### A kereskedelmi, szolgáltató területek egyedi előírásai

##### 47. § [A Gksz-1t és Gksz-2t jelű építési övezetben a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen]

- a) további feltárás a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területre vonatkozó telekcsoport-újracsatlás alapján valósítható meg;
  - aa) a tömb további feltárására magánút kialakítható, minimális szélessége 12,0 méter;
  - ab) új közlekedési kapcsolatot igénylő telekfelosztás a tömb feltárását biztosító közlekedési célú telek megvalósításával egy időben vagy azt követően történhet;
- b) az a) pont szerint létrejött közlekedési célú telket érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

#### Az egyéb ipari területek általános előírásai

##### 48. §

- (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** a **Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4** jelű építési övezetek.
- (3) A Gipe építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**
  - a) személygépjármű tároló,
  - b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (4) A Gipe terület építési övezete elsősorban gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. A Gipe építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a

tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára telkenként egy lakás rendeltetési egység helyezhető el, nem önálló lakó rendeltetésű épületben.

(5) A Gipe építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(6) A Gipe építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A Gipe építési övezetben - kivéve, ha övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik -

- a) az **előkert** a 29. § (3) bekezdés szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;
- b) amennyiben az építési telek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telkek felé, telken belül, a telek telekhatárai mentén, összefüggő, **többszintes zöld sávot** kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.

(8) A Gipe építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag **pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén** haladhatja meg a 3. mellékletben foglaltak szerint.

### Az egyéb ipari területek építési övezetei

#### 49. §

(1) A **Gipe-3** jelű építési övezetben a **telekalakítás** sajátos jogintézménnyel érintett területen

- a) további feltárás a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területre vonatkozó telekcsoport-újraosztás alapján valósítható meg;
  - aa) a tömb további feltárására magánút kialakítható, minimális szélessége 12,0 méter;
  - ab) új közlekedési kapcsolatot igénylő telekfelosztás a tömb feltárását biztosító közlekedési célú telek megvalósításával egy időben vagy azt követően történhet;
- b) az a) pont szerint létrejött közlekedési célú telket érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(2) A **Gip-3** jelű építési övezetben további telekosztás csak teljes közművesítés rendelkezésre állása esetén történhet.

### Az ipari park területére vonatkozó egyedi előírások

#### 50. §

(1) A § előírásai a vonatkozó Gksz és Gipe általános előírásokkal együtt alkalmazandók. Az ipari park területe ebben a szakaszban a továbbiakban: terület.

(2) A területen a telkek belterületbe vonást követően válnak építési telekké.

(3) A **telekalakítás** sajátos jogintézménnyel érintett területen

- a) további feltárás a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területre vonatkozó telekcsoport-újraosztás alapján valósítható meg;
  - aa) a tömb további feltárására magánút nem alakítható ki;



- ab*) új közlekedési kapcsolatot igénylő telekfelosztás a tömb feltárását biztosító közlekedési célú telek megvalósításával egy időben vagy azt követően történhet;
- b*) az a) pont szerint létrejött közlekedési célú telket érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.
- (4) A területen az **építési hely** meghatározása során az **előkert** 10,0 méter, az **oldalkert** az adott övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, a **hátsókert** 10,0 méter.
- (5) A terület talaj-, illetve rétegvíz előfordulással veszélyeztetett.
- (6) A területen
- a*) feltöltésre a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható;
- b*) a beépítetlen telket, telekrészt a beépítésig művelési ág szerint, vagy gondozott zöldfelületként kell hasznosítani.
- (7) A területen lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a teljes közművesítéssel egyenértékű teljes közművesítést kiváltó műszaki megoldás megengedett, az alábbiak szerint:
- a*) közüzemi közműhálózat közterületen helyezhető el;
- b*) a telkeken keletkező felszíni vizek kezeléséről, elszikkasztásáról telken belül kell gondoskodni, a talajviszonyok figyelembevételével kialakított műszaki megoldás alkalmazásával;
- c*) közműhálózatok, bekötővezetékek létesítése érdekében a terep 1,00 méternél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás a felszíni és egyéb vizek távortartásával, illetve megfelelő elvezetésével, a talajviszonyoknak megfelelően végezhető.
- (8) A területen lévő építési telken elhelyezhető rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek nem helyezhetők el, a 4. melléklet *tartalmazza*, a táblázatok együtt alkalmazhatók. Az érintett építési övezetekben üzemanyagtöltő-állomás nem helyezhető el.

### **Hétfélig házas üdülőterületek általános előírásai**

#### **51. §**

- (1) A hétfélig házas üdülőterület (Üh) területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Üh-1, Üh-2.s, Üh-3 és Üh-3.1** jelű építési övezetek.
- (2) Az Üh terület építési övezete az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználatát szolgáló terület, amelyen legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.
- (3) Az Üh övezetekben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

### **Hétfélig házas üdülőterületek egyedi előírásai**

#### **52. §**

- (1) Az Üh-1 és Üh-3 övezetben - a Somlyó sziget területén -
- a*) az építés feltétele
- aa*) a **részleges közművesítettség** rendelkezésre állása, a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- ab*) a rendelkezésre álló közművekre való rákötés.

- b) a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen
  - ba) telekfelosztás a tervezett szabályozási vonal megvalósítását követően, vagy annak megvalósításával egy időben történhet;
  - bb) a tömb további feltárására magánút nem alakítható ki.
- c) a feltáró szabályozóval érintett területen **a tömbfeltárás ütemezetten is** megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú közterülethez kell közvetlenül, és a természetben is kapcsolódnia;
- d) az érintett tömbön belül a feltáró szabályozóval érintett terület a racionális tömbfeltárás érdekében **áthelyezhető**, a tervezett nyomvonal módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;
- e) a feltáró szabályozóval érintett telek **keresztirányú telekfelosztása** a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt vagy azt követően történhet;
- f) a tervezet szabályozási vonallal, feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(2) Az Üh-2.s övezetben - a Duna-part területén -

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, közműpótló berendezés ideiglenesen sem alkalmazható; a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) az épület telepítési helyét az alábbi szabályok figyelembevételével kell meghatározni:
  - ba) az előkert a 29. § (3) bekezdés szerinti,
  - bb) az oldalkert 4,0 méter, kialakult 12,0 méternél keskenyebb telek esetében 3,0 méter,
  - bc) a hátsókert a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében lehet 0,0 méter.

(3) Az Üh-3.1 övezetben - Angyali és Kerekzátony szigetek területén -

- a) az építés feltétele a **hiányos közművesítettség** rendelkezésre állása, a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) kizárólag üdülő épület helyezhető el,
- c) fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület a tárolóépület kivételével különállóan nem építhető;
- d) telekfelosztás, telekcsoport-újraosztás esetén - telekhatár-rendezés és telekösszevonás kivételével - a telek telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területnek tekinthető;
- e) a nem beépíthető előkerti sáv közterület-szélesítésre fenntartott terület;
- f) a telek homlokvonalától számított 5,0 méteren belül építmény nem helyezhető el, fekvőtelek esetében ez az érték 3,0 méterre csökkenthető,
- g) 3,0 méternél keskenyebb közlekedési célú területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet;
- h) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni.

### **Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai**

#### **53. §**

(1) A beépítésre szánt különleges terület (K-...) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A K-... területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a) **K-Rek-1** jelű, jellemzően **vendéglátás, sport célú**

- b) **K-Rek-2** jelű, jellemzően **strandfürdő, vízisport célú**
- c) **K-Rek-3, K-Rek-4, K-Rek-5, K-Rek-6** jelű, jellemzően **termálstrand, sajátos szabadidő, sport célú**
- d) **K-Rek-7** jelű, jellemzően **sajátos szabadidőt kiszolgáló**
- e) **K-Rek-8** jelű, jellemzően **rekreáció, intézményi célú**
- f) **K-Mü-1, K-Mü-2** jelű, **mezőgazdasági üzemi**
- g) **K-T** jelű, **temető**
- h) **K-Me** jelű, **megújuló energiatermelő**
- i) **K-V** jelű, **vízgyártási üzemi**
- j) **K-Közm** jelű, **különleges közmű**
- k) **K-Közl** jelű, **különleges közlekedési területek** építési övezetei.

(3) A K építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként** elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el.

(5) A K építési övezeteiben **nem helyezhető el**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) használatartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A K építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a K-Rek-4, a K-Rek-7, a K-Rek-8 és a K-Mü építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A K építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

### **Különleges rekreációs területek egyedi előírásai**

#### **54. §**

(1) A **K-Rek-** ...építési övezetekben lévő építési telken épület telepítési helyének meghatározása a településképi rendeletben foglaltak alapján történik, az alábbi szabályok figyelembevételével:

- a) az előkert a 29. § (3) bekezdés szerinti, de legalább 5,0 méter;
- b) az oldalkert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) A **K-Rek-3, K-Rek-4, K-Rek-6** építési övezetben lévő építési telken

- a) a tervezett szabályozási vonallal meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet;
- b) az övezetek további tömbfeltárására magánút nem alakítható.

(3) A **K-Rek-4** építési övezet területén az építés feltétele a részleges közművesítettség, amely esetben engedélyezett fűtő kút és közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

(4) A **K-Rek-8** építési övezetben - amennyiben az építési telek beépítettsége kialakult - a meglévő építmény kubatúráján belül felújítható, jó karban tartható, rendeltetésmódosítás, rendeltetési egység szám változás nem megengedett.

### Mezőgazdasági üzemi területek egyedi előírásai

#### 55. §

(1) A **K-Mü-1** jelű építési övezetben lévő építési telken

- a) amennyiben az érintett építési telek teljes szélességében a közvetlenül kapcsolódó, közlekedési feltárást biztosító telek szélessége
  - aa) legalább 12,0 méter, akkor az **előkert** 5,0 méter;
  - ab) kisebb mint 12,0 méter, akkor az **előkert** 10,0 méter;
- b) az **oldalkert** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke;
- c) a **hátsókert** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) A **K-Mü-2** jelű építési övezetben lévő építési telken az **előkert**, az **oldalkert** és a **hátsókert** mérete egyaránt 10,0 méter.

(3) A **K-Mü-1** és **K-Mü-2** jelű építési övezetben elhelyezhető bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és **haszonállattartás** céljára szolgáló építmény.

(4) A **K-Mü-1** és **K-Mü-2** jelű építési övezetben az építés feltétele a **részleges közművesítettség**, amely esetben engedélyezett fűtő kút, és a közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

### Különleges temető terület egyedi előírásai - K-T

#### 56. §

(1) A **K-T** jelű építési övezetben elhelyezhető építmény rendeltetés temetési, hitéleti valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(2) A **K-T** építési övezetben

- a) az **előkert** 5,0 méter, az **oldalkert** 5,0 méter, a **hátsókert** 5,0 méter;
- b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke templom, kápolna, ravatalozó esetén 15,0 m.

(3) A (2) bekezdés szerinti építési hely a sírhelyekre, melléképítményekre nem, de az épületekre és egyéb építményekre vonatkozik.

(4) A **K-T** építési övezet területén a nem temető területhasználatú területekkel csatlakozó ingatlanhatárok mentén 10 méterenként legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

(5) A **K-T** övezetben a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

(6) A **K-T** építési övezetben **műtárgy** (pl.: harangláb, torony, emlékmű) megengedett legnagyobb épületmagassága 15,0 méter.

### **Különleges megújuló energiatermelő terület egyedi előírásai - K-Me**

#### **57. §**

(1) A **K-Me** építési övezetbe tartozó építési telken a megújuló energiaforrások építményei helyezhetők el, lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(2) A **K-Me** építési övezetben lévő telken az épület telepítési helyének meghatározása az OTÉK előírásainak figyelembevételével történik.

(3) A **K-Me** építési övezetben lévő telkeken megvalósuló rendeltetés a telekhez, építési telekhez közvetlenül kapcsolódó közlekedési terület rendeltetésszerű használatát közlekedésbiztonsági szempontból nem akadályozhatja, ennek érdekében napelemek telepítése esetén a fényvisszaverődés megakadályozására, a napelemek elhelyezésével érintett telken a telekhatár mentén a napelemek telepítésével egy időben két- vagy háromszintes növényállomány telepítendő.<sup>5</sup>

### **A K-V, K-Közm és K-Közl építési övezetek egyedi előírásai**

#### **58. §**

(1) A **K-V** építési övezetben lévő telken az épület telepítési helyének meghatározása a településképi rendeletben foglaltak alapján történik az OTÉK előírásainak figyelembevételével.

(2) A **K-Közm** és **K-Közl** építési övezetben az előkert 5,0 méter, az **oldalkert** az övezetre meghatározott épületmagasság mértéke, a **hátsókert** 6,0 méter.

#### *VIII. Fejezet*

### *BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI*

#### **A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai**

#### **59. §**

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a RÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 3. és 4. mellékletek tartalmazzák.

(4) Minden övezetben, - kivéve azokat a területeket, ahol az műszakilag nem lehetséges - elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

---

<sup>5</sup> módosította a 4/2018. (II. 27.) számú önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. február 28-tól

## A közlekedési területek övezeteinek előírásai - KÖu, KÖk

### 60. §

(1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

- a) a közúti közlekedés területei
  - aa) a KÖu-1 jelű, az országos főút területének,
  - ab) a KÖu-2 jelű, az országos főút, települési mellékút területének,
  - ac) a KÖu-Gy jelű, a helyi gyűjtőutak területének, és
  - ad) a KÖu-Á jelű, az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi utak övezetbe nem sorolt közlekedési célú területeinek övezetére, illetve
- b) a kötöttpályás közlekedés területei
  - ba) <sup>6</sup>a KÖK és KÖk-v jelű, a HÉV területének övezetére tagozódnak.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény

- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) a közbiztonságot szolgáló,
- c) kizárólag KÖk és KÖu-1 övezetben
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
  - cb) iroda,
  - cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.
- d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Az övezetbe nem sorolt közlekedési célú külterületi utak telekhatárától amennyiben

- a) az út szélessége kisebb mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,
- b) az út szélessége nagyobb mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

---

<sup>6</sup> A 60. § (3) bekezdés b) pont ba) alpontja a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(7) Külterületen az 51 sz. főút (K.IV.A.) tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.

(8) Külterületen az országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

(9) A Szabályozási terven meghatározott sajátos használatú közlekedési területen helyezhetők el a 4.4. melléklettel összhangban a piac és közösségi rendezvényter rendeltetésszerű használatát biztosító építmények.<sup>7</sup>

(10)<sup>8</sup> A Kök-v övezetben elhelyezett építmény a szomszédos közterület felé, a közterület felett vagy alatt a szabályozási terven jelölt építési helyen belül túlnyúlhat. A túlnyúló építményrész rendeltetésszerű használata a gyalogosok és járművek közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti, a járművezetők a járművezetők kilátását nem gátolhatja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozhatja, a közút forgalmát nem veszélyeztetheti, a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.”

(11)<sup>9</sup> A Kök-v jelű övezetben kiszolgáló út, felszíni parkoló megvalósítására telek alakítható.

(12)<sup>10</sup> A Kök-v jelű övezetre vonatkozóan a (10) bekezdés és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szabályozó az OTÉK 111. § (2) bekezdés a) pont szerint került meghatározásra az állami főépítész PE/AF/00234-25/2022 ügyiratszámom kiadott hozzájárulása alapján.

## **A magánutak létesítésének szabályai**

### **61. §**

(1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút

- a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,
- b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha az közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánutat a csatlakozó – közterületi kapcsolattal rendelkező - magánúttal összevonják, ezzel biztosítva a közvetlen közterületi csatlakozást.

(3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélességét, övezeti rendelkezés vagy a Szabályozási Terven jelölt feltáró szabályozó határozza meg, ennek hiányában

- a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 14,0 méter,
- b) nem lakó és gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,
- c) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter,
- d) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter,

---

7 Módosította a 26/2020.(IX.14.) sz. önk. rendelet 3. §-a, hatályos:2020. szeptember 15-étől

8 A 60. § (10) bekezdését a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be.

9 A 60. § (11) bekezdését a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be.

10 A 60. § (12) bekezdését a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be.

- e) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter.
- (4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekterületnél.

### A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

#### 62. §

- (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- Z-kp jelű közpark övezet,
  - Z-kk jelű közkert övezet.
- (2) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (3) A közpark övezetbe (Z-kp) tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (4) A **Z-kp** övezeten belül
- a **kastélypark területén** elhelyezhetők
    - a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
    - a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.
  - a **Szulai tó területén** elhelyezhetők
    - a pihenést, rekreációt szolgáló építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű -,
    - a testedzést szolgáló építmények - játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató -,
    - a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (5) A Z-kp övezetben a **kastélypark** területének legalább 80%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani.
- (6) A Z-kp övezetben a **Szulai tó** területén a zöldfelületek legkisebb mértékébe a természetes vízfelületet 100%-ban beszámítható.
- (7) A közkert övezetbe (Z-kk) tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (8) A **Z-kk** övezeten belül elhelyezhetők:
- a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sport-, rekreációhoz kapcsolódó építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutyafuttató -,
  - a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (9) A **Z-kk** övezet területének legalább 80%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.



## Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

### 63. §

(1) A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő övezet,
- b) **Eg** jelű gazdasági erdő övezet,
- c) **Ek** közjóléti erdő övezet,
- d) **E<sup>v</sup>** vízgazdálkodási területen lévő erdők övezete.

(2) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(3) Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.

(5) Az **Ev** övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, így az országos jelentőségű természetvédelmi területeken, és a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken lévő erdők, valamint a környezeti hatásokat mérséklő - talaj-, víz- és levegőtisztaság-védelmét, és az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító - erdőterületek.

(6) Az **Ev** övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák, de nem helyezhető el nyilvános illemhely, gépjármű várakozó hely, valamint a megújuló energiaforrások műtárgya.

(7) Az **Eg** övezetbe tartoznak a gazdasági rendeltetésű erdőterületek, a gazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő ökológiai szempontból értékes erdőterületek.

(8) Az **Ek** övezetbe tartoznak a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek.

(9) Az **Eg** és **Ek** övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák. Az **Eg** és **Ek** övezetben 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve a (10) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(10) Az **Eg** övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup>, az **Ek** övezetben maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(11) Az **E<sup>v</sup>** övezetbe tartoznak a nagyvízi mederben lévő erdőterületek, amelyek a természetvédelmi és vízgazdálkodási jogszabályok figyelembevételével rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületként hasznosíthatók.

(12) Az **E<sup>v</sup>** övezetben a vízgazdálkodási rendeltetésnek is megfelelő erdészeti és egyéb létesítmények helyezhetők el.

(13) A § - ban szabályozott övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

## Mezőgazdasági területek általános előírásai

### 64. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei. Jelen § a tanyás, tanya művelési ágat tartalmazó ingatlanokra, a meglévő és kialakítandó birtokközpontokra vonatkozóan az OTÉK 29. § (5) bekezdésében foglalt előírásoktól megengedőbb követelményeket tartalmaz.<sup>11</sup>

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:

- a) <sup>12</sup>**Má-1, Má-2, Má-3** és Má-4 jelű általános mezőgazdasági övezetek,
- b) **Mk-s és Mk-ú** jelű kertes mezőgazdasági övezetek.

(3) A Szabályozási Terven jelölt **természetvédelmi illetve tájvédelmi szempontból védett területeken**

- a) megőrzendő az extenzív tájhasználat a jellemzően gyepes vagy visszagyepesedő területeken;
- b) <sup>13</sup>az Má-4 jelű extenzív tájgazdálkodású mezőgazdasági övezet kivételével csak épületnek nem minősülő,
  - ba) az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló,
  - bb) méhészet fenntartásához, vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint
  - bc) kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmény helyezhető el;
- c) birtokközpont, kisbirtokközpont nem alakítható ki.
- d) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(4)<sup>14</sup> A Szabályozási Terven jelölt **tájképvédelmi körzettel érintett**, táj- és természetvédelmi, valamint településkép-védelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken, kivéve az Má-4 jelű extenzív tájgazdálkodású mezőgazdasági övezetbe tartozó területeket, amelyekre a 64. § (4) bek. a) pont előírásai - nem vonatkoznak.

- a) **nem helyezhető** el lakóépület,
- b) elhelyezhető
  - ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény - karám, állatkifutó, szénatároló, stb. -,
  - bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,
  - bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai - fahíd -,
  - bd) köztárgy - makett, szakrális emlékhely-,
  - be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény - ismertető tábla -,
  - bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,
- c) birtokközpont nem létesíthető,

---

11 az OTÉK 111.§ szerint: különleges településrendezési okok és a kialakult helyzet indokolják, közérdeket nem sért

12 A 64. § (2) bekezdés a) pontja a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

13 A 64. § (3) bekezdés b) pontja a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

14 A 64. § (4) bekezdése a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 1. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

- d) kerítés nem létesíthető,
- e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(5) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(6) Mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanya művelésben jelölt ingatlanokat, ahol az előkerti építési határvonal 10,0 méter, az oldal-, és hátsókerti építési határvonal 5,0 méter.

(7) A Szabályozási Terven jelölt **tanya műveléssel érintett telkekre**, a 3. és 4. mellékletben ismertetett egyedi szabályok érvényesek, ezért az övezeti előírás vonatkozó követelményeit nem kell figyelembe venni.

(8) Az övezetek területén a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten - a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével - építmény nem helyezhető el.

(9) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény, amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi az alábbi feltételekkel helyezhető el:

- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz - szükség esetén technológiai vízellátás - rendelkezésre áll,
- b) villamosenergia - vezetékes vagy helyi - ellátása rendelkezésre áll,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a terület megközelíthetősége biztosított - az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(10) Az övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, kivételt képez a tanya telek, ahol 5,0 méter és a sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény - gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szín, stb.-, melynek - a településképi követelmények figyelembevételével - legmagasabb pontja elérheti a 12 métert.

(11) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés áttört kivételben fából, vagy drótfonatból készült lábazat nélküli, maximum 1,8 méter magasságban építhető meg.

(12) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem. A birtokközponton

- a) lakóépület területe a telek területének 0,5%-át meghaladhatja, de a beépíthető telek területének maximum 1%-át foglalhatja el,
- b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.

(13) Mezőgazdasági területen több önálló telekből jelen rendelet 2. sz. melléklet szerinti kisbirtoktest<sup>15</sup> alakítható ki. **A kisbirtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken, kisbirtokközponton is kialakítható, ha a telek igazoltan tanya művelési ággal is bír (tanyás telek) a telek területe**

---

15 kisbirtoktest magyarázata a fogalommagyarázatban

**legalább a 2 500 m<sup>2</sup> - t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A kisbirtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg, kivéve, ha a kialakult állapot ezt túllépi, de a kialakult beépítési mérték sem haladhatja meg az 50%-ot.**

(14) Tanya művelési ágat tartalmazó ingatlan, birtokközpont, és kisbirtokközpont esetében mezőgazdasági övezetben jelen rendelet 4. mellékletében meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(15) Tanya művelésű ingatlanok, ingatlantestek birtokközpontok és kisbirtokközpontok beépítési feltételei:

- a) amennyiben a tanya művelésű ingatlan, vagy alrészlet, birtokközpont, kisbirtokközpont kialakult beépítése esetén az elő- oldal és hátsókert értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes terjedelmében építési helynek tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes terjedelmében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb távolság az OTÉK-ban foglaltak szerint tartandó;
- b) egy kisbirtokközpontban egy lakás rendeltetés építhető, a csak lakó önálló rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet;
- c) a kisbirtokközpontban lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető;
- d) az a) ponttól eltérő esetekben az ingatlanok és ingatlanrészek beépítésénél törekedni kell a hagyományos tanyasi beépítésű telekszerkezet kialakítására.

(16)<sup>16</sup> Az Má-4 jelű extenzív tájgazdálkodású mezőgazdasági övezetben épület

- a) a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken,
- b) egy tömegben maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen létesíthető,
- c) az övezetben elhelyezhető gazdasági rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve, a megengedett beépítési mértéknek megfelelően a ténylegesen beépített bruttó alapterületnek legfeljebb a felén 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető.

### **Az Mk kertes mezőgazdasági területek egyedi előírásai**

#### **65. §**

(1) Az Mk-s övezetben épület nem helyezhető el.

(2) Az Mk-ú övezetben lakás rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

(3) Az övezetben kialakult a RÉSZ előírásainak nem megfelelő építményen építési értéknövelő építési tevékenység nem végezhető. Az övezetben nem megengedett rendeltetésre történő rendeltetés módosítás nem megengedett.

### ***A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások***

#### **66. §**

(1) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **V** jelű terület az álló- és folyóvizek medre és parti sávja, és a vízgyűjtők területének övezete,

---

<sup>16</sup> A 64. § (16) bekezdését a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 1. § (4) bekezdése iktatta be.

b) **Vg** jelű terület a vízgazdálkodási üzemi területek, töltések, közcélú nyílt csatornák és árkok övezete.

(2) A **V** övezet magában foglalja a csapadékvíz tározás céljára létesített tározók területeit, valamint a település természetes vízfolyásainak medrét, természeti környezetét és az azokhoz kapcsolódó vízmosások területeit.

(3) A **V** övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a közforgalmú közlekedési építményeken kívül a vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási építmények, valamint a vízisport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények;
- b) a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények;
- c) köztárgyak,
- d) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- e) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- f) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(4) A **Vg** jelű övezet magában foglalja a település csapadékvizeinek elvezetésére szolgáló mesterségesen kialakított, továbbá a változatos domborzati adottságoknak köszönhetően természetesen kialakult vízmosások, árkok területeit.

(5) A **Vg** övezetben a természeti értékek védelme mellett vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el, egyéb építmény nem helyezhető el.

(6) A **V** és **Vg** övezetekben kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

### **Természetközeli terület övezet előírásai**

#### **67. §**

(1) A **Tk** övezetbe tartoznak azok a természetközeli állapotú, elsősorban spontán kialakult növényzettel fedett területek, ahol a zöldfelületet nem az erdőszerűen megjelenő faállomány jellemzi.

(2) A **Tk** övezetben épületet elhelyezni nem lehet, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

### **Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai**

#### **68. §**

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

(2) A **Kb-...** területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei a

- a) **Kb-Á1** és **Kb-Á2** jelű, átmeneti hasznosítású művelésből kivett;
- b) **Kb-SZ** jelű, szennyvízkezelési;
- c) **Kb-I** jelű, egyedi intézményi;
- d) **Kb-L** jelű, lakóterületekhez kapcsolódó sajátos rendeltetésű;
- e) **Kb-Rek-1** jelű, rekreációs célú;

- f) **Kb-Mü** jelű, **mezőgazdasági üzemi**;
- g) **Kb-V** jelű, **vízgazdálkodási üzemeltetési**
- h) <sup>17</sup>**Kb-Me** jelű, **megújuló energiaforrás**  
területek övezetei.

(3) A Kb övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Kb övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A Kb övezeteiben **nem helyezhető el:**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A Kb övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a **Kb-Mü** övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állásának hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A Kb övezeteiben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) A Kb övezeteiben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

### **Különleges beépítésre nem szánt területek egyedi előírásai**

#### **69. §**

(1) A **Kb-Á1** és **Kb-Á2** övezetben – a Kb-Á2 övezet esetében a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - épület nem helyezhető el. Az övezetekben kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények,
- b) állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények.(2) A Kb-Á2 övezetben településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el telkenként legfeljebb egy üdülő rendeltetés.

(3) A **Kb-SZ** övezetben a szennyvízkezelés építményei helyezhetők el, épület nem helyezhető el.

(4) A **Kb-L** övezetben lévő telken 1 lakás rendeltetés, és a kiszolgáló építményei helyezhetők el, továbbá haszonállattartó építmény.

(5) A **Kb-Rek-1** övezetben elhelyezhető haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

(6) A **Kb-SZ, Kb-I, Kb-Rek-1** övezetekben

- a) az előkerti építési határvonal a 29. § (3) bekezdés szerinti, de legalább 5,0 méter;

---

17 Beiktatta a 39/2020.(XII.18.) sz. polg. rendelet 3. §-a, hatályos: 2020. december 19-étől

- b) az oldalkerti építési határvonal az adott övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókerti építési határvonal az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(7) A **Kb-Mü** jelű övezetben

- a) az előkerti építési határvonal 5,0 méter;
- b) az oldalkerti építési határvonal az adott övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókerti építési határvonal az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(8) A **Kb-Mü** jelű övezetben elhelyezhető bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, **haszonállattartás** céljára szolgáló építmény.

(9) A **Kb-Mü** jelű övezetben az építés feltétele a **részleges közművesítettség**, amely esetben engedélyezett fűtő kút és közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás léghévível is kiépíthető.

(10) A **Kb-V** jelű övezetben a vízgazdálkodást kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(11)<sup>18</sup> **Kb-Me** jelű övezetbe tartozó telken a megújuló energiaforrások építményei helyezhetők el.

## *IX. Fejezet* *EGYES KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK*

### **Záró rendelkezések**

#### **70. §**

(1) A rendelet a Tr. 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a) Ráckeve Városközpont Részletes Rendezési Tervéről szóló 24/1997. (XII.3) rendelete,
- b) Ráckeve Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervéről szóló többször módosított 19/1998.(IX.25.) számú rendelete.

(3) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

Szadai József  
polgármester

Bartal Zita  
jegyző

---

<sup>18</sup> Beiktatta a 39/2020.(XII.18.) sz. polg. rendelet 4. §-a, hatályos: 2020. december 19-étől

1. melléklet a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez<sup>19</sup>

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ\_1. sz. melleklet\_2023.november.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

19 Az 1. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2023. (XI. 28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.



HÉSZ\_2. sz. melleklet\_2022. június.pdf

3. melléklet a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez<sup>20</sup>

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ\_3. sz. melleklet\_2023. szeptember.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

20 A 3. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

4. melléklet a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez<sup>21</sup>

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ\_4.sz. melleklet\_2023. szeptember.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

21 A 4. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdésével megállapított szöveg. A 4. melléklet a Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

HÉSZ\_5. sz. melleklet\_2022. június.pdf

**Függelékek**

1. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_1. sz. fuggelek\_2022. június.pdf

2. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_2. sz. fuggelek\_2022. június.pdf

3. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_3. sz. fuggelek\_2022. június.pdf



4. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_4. sz. fuggelek\_2022. június.pdf

5. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_5. sz. fuggelek\_2022. június.pdf

6. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_6. sz. fuggelek\_2022. június.pdf

7. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_7. sz. fuggelek\_2022. június.pdf

8. függelék a 6. mellékletéhez a 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelethez

HÉSZ\_8. sz. fuggelek\_2022. június.pdf