



**Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

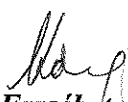
**3/2003.(II.5.) önkormányzati rendelete**

**A település Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről**

/Egységes szerkezetben a 19/2009. (IX.14.), az 5/2011. (IV.15.) és az 1/2019. (I.16.)  
önkormányzati rendeletekkel)

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása  
2019. január 16-án megtörtént.

Gomba, 2019. január 16.

  
**Kósa Erzsébet Anikó**  
**jegyző**



**Gomba Község Önkormányzatának**  
**3/2003. (II.5.) sz. rendelete<sup>1</sup>**  
**a település helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Gomba Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdésnek felhatalmazása alapján, e törvényben megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

**1. fejezet**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**A rendelet hatálya**

1. § (1) A jelen rendelet hatálya Gomba község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni, az OTÉK és mellékletei előírásainak, valamint a jelen rendeletbe foglalt eltéréseknek és a szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- (3)<sup>2</sup>

**Az előírások alkalmazása**

2. § (1)<sup>3</sup> A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a szabályozási vonalat,
  - a kialakítható legkisebb telekméreteket,
  - az építési hely határát, elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírásokat
  - az építési övezetek paramétereit, valamint
  - a közterületek és magánutak kialakítására és használatára,
  - a telepítendő fasorokra,
  - az erdősávokra
- vonatkozó előírásokat.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért ezek megváltoztathatók a terven belül.

**Tömb- és telekalakítás**

3. § (1)<sup>4</sup> A terv területén a telekalakítást a szabályozási tervnek megfelelően fokozatosan több ütemben lehet elvégezni. Az egyes ütemek meghatározója az építési szándékok megjelenése és a területek közművesítésének megléte.

---

<sup>1</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés a) pontja

<sup>3</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés b) pontja

<sup>4</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja

- (2) Az ütemeken belül a telektömböket a telek-alakítással összhangban fokozatosan lehet kialakítani. A tömböket egymástól közterülettel vagy magánúttal kell elválasztani.
- (3)<sup>5</sup> A terv területén a kialakítható telekméreteket e rendelet 11-17. §-aiban meghatározott övezeti előírások tartalmazzák.

### **Magánút**

4. § (1) Telkek vagy épületek megközelítésére magánút is alkalmazható. A magánutat önálló helyrajzi számú földrészleten kell kiépíteni. Az út kialakításánál a közlekedési hatóságok előírásait kell érvényesíteni.
- (2)<sup>6</sup> Magánút kialakításakor annak határát telekhatárként kell figyelembe venni.
- (3) A közpark területének megközelítésére szolgáló magánutat úgy kell kialakítani, hogy azon a terület karbantartásához szükséges járművek, valamint a vagyon- és életmentést szolgáló gépjárművek közlekedhessenek, továbbá biztosítható legyen rajta az akadálymentes közlekedés.

### **Övezetek**

- 5.<sup>7</sup> § (1) A terv területén a beépítésre szánt terület - a területfelhasználásnak megfelelően - az alábbi helyi övezetekre tagolódik:
- a) Lakóterületek
    - Lf-1: kialakult falusias lakóterület (a település már beépült részei),
  - b) Vegyes területek
    - VT-1: településközpont vegyes terület a települést ellátó igazgatási, oktatási kulturális és egyházi intézmények telkeinek területe
    - VT-2: a településközpont egyéb területei
  - c) Gazdasági területek
    - Gip: Ipari gazdasági terület,
    - Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató terület
    - G-M: mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete
  - d) Különleges területek
    - K-R: különleges rekreációs és sport terület
  - e) Üdülőterület
    - ÜH: hétvégi házas (horgásztanyás) üdülőterület
- (2) A terv területén a beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagolódnak:
- a) Zöldterületek
    - KP, KK: közpark és közkert övezet,  
a lakosság pihenését szolgáló, növényzettel fedett terület,

<sup>5</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 2. §-a

<sup>6</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés c) pontja

<sup>7</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 3. §-a

- b) Közlekedési és közműterületek
    - KÖu-1 állami kezelésű közutak övezet
    - KÖu-2 önkormányzati kezelésű közutak övezet
  - c) Különleges területek
    - K-T: zöldfelületi jellegű intézmények övezete, temető,
    - Ksp sportterület övezete
  - d) Mezőgazdasági területek
    - M-SZ: szántóföldi növénytermesztés
    - M-T: hagyományos termelő övezet  
tanyás beépítés lehetőségével
    - M-GYSZ: gyümölcs-szőlő termesztés
    - M-Gy: gyepgazdálkodás
    - M-K: kisparcellás gyümölcs, szőlő és szántóterületek övezete
  - e) Erdőterületek
    - EG-V: elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő, meghatározó környezetvédelmi funkcióval
    - EV: elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdő
    - Ee: egészségügyi, szociális,  
turisztikai funkciójú erdő övezete
  - f) Vízgazdálkodási területek
    - V: folyóvizek (patakok) medre és partja
    - VT: állóvizek medre és partja övezete
- (3) Védelmi célú övezetek:
- V-TK: Tájvédelmi Körzet övezete
  - V-TH: Helyi jelentőségű természetvédelmi területek övezete
  - V-V: Felszíni vizek és tározótavak védőövezete
  - V-VT: Talajvédelmi övezet
  - V-G: Gazdasági területek védőövezete
  - V-VTT: Védett természeti terület védőövezete  
–TK, TT védőövezete
  - V-KTT: Kiemelt jelentőségű, különleges természetmegőrzési terület - Natura 2000
  - V-F: Ex-lege védett földvár
  - V-L: Ex-lege védett láp”

### **A beépítésre vonatkozó általános előírások**

6. § (1) A beépítésre szánt területeket teljes közművel kell ellátni. Közműpótló berendezés (zárt tartály, vagy engedélyezett kistisztítómű) csak a külterületen létesíthető. Belterületen csak ideiglenesen fogadható el zárt gyűjtőtározó, a csatornahálózat megépítéséig, a rákötésre vonatkozó kötelezettséggel.
- (2) A természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem szabad.
- (3) Szint alatti építmény illetve a pinceszint területét az országos rendeletnek megfelelően a szintterületbe (100 %-ban) be kell számítani.

- (4) Lakóterületen és vegyes területen új gépjármű valamint erő- és munkagép telephelyet létesíteni nem lehet, telkenként legfeljebb 1 db teher-gépkocsi és 2 db traktor tárolható, a szomszédos lakóterületeket nem zavaró módon.
- (5) A település központjában működő szövetkezeti gépparkot, üzemanyag-töltő berendezést és raktárat fel kell számolni, illetve külterületre kell költöztetni.
- (6) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő, magyar nyelvű cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak.
- (7) Hirdető berendezések és reklámok elhelyezésénél mindenkor az érvényes külön jogszabályként megalkotott önkormányzati rendelet vonatkozó előírásait kell betartani.
- (8)<sup>8</sup>
- (9) Az építménymagasság számítását az OTÉK előírásai szerint kell elvégezni, a 2. sz. mellékletben a lejtős terepre vonatkozó kiegészítésekkel.
- (10) Lakóterületen nem helyezhető el 6 méternél magasabb zászlórúd, antenna és szélkerék.
- (11)<sup>9</sup> Építményt elhelyezni csak az övezeti előírásoknak megfelelően megállapított továbbá a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet kiadni. Építési helyen belül épület (építmény) csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (12) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak az építési helyen belül építhető vissza.
- (13)<sup>10</sup>
- (14) A telkek homlokvonalának minimális mérete, oldalhatáron álló beépítés esetén min. 14 méter meglévő telek esetében, új teleknél 16 méter, illetve szabadon álló beépítésnél a minimum 16 méter, új telek alakításnál 18 méter.
- (15) Tereprendezés és építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.
- (16)<sup>11</sup> Beépítésre szánt területeken, ahol a csatornahálózat nem épült ki – a hidrogeológiai védőidomok területét kivéve – ideiglenesen zárt szennyvíztároló elhelyezése és üzemeltetése lehetséges a szennyvízcsatorna rendszer kiépüléséig az alábbi feltételekkel:
- a) az ideiglenes tároló akkor felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, ha vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet,
  - b) vízzáró kivitel ellenőrzése a kivitelezés alatt
  - c) 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt.
  - d) a csatornahálózathoz való csatlakozás után az ideiglenes tárolót ártalommentesen fel kell számolni.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés d) pontja

<sup>9</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontja

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés d) pontja

<sup>11</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 4. §-a

## **Kulturális örökség védelme**

- 7.<sup>12</sup> § (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a vonatkozó, érvényes jogszabály szerint eljáró illetékes örökségvédelmi szakhatóságot kell megkeresni.
- (2) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az Örökségvédelmi törvény 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni. A bejelentési kötelezettség az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt, a kivitelezőt és a lelet felfedezőjét egyaránt terheli. Az építkezés a leletmentés időtartamára (max. 30 napra) leállítható.
- (3) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozgathatók el, ezért e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében, a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal. Amennyiben a régészeti érdekű területeken végzett régészeti szakfelügyelet során régészeti emlék kerül elő, a továbbiakban az örökségvédelmi törvény régészeti lelőhelyekre és megelőző feltárásokra vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

## **Általános természetvédelmi előírások**

8. § (1)<sup>13</sup> Az országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területeken, vagy azok védelmi övezetében ipari tevékenység nem engedélyezhető, illetve művelési ág váltáshoz a természetvédelemért felelős hatóság és szerveinek hozzájárulása szükséges.
- (2)<sup>14</sup> Az egyéb területfelhasználási egységbe tartozó vízfolyások és vízparti területek természetközeli állományú szakaszainak védelmére vonatkozóan a természet védelméről szóló jogszabályokban foglaltak irányadóak.
- (3) A Gombai-patak és mellékága be nem épített partszakaszain folytatott tevékenységek során figyelembe kell venni, hogy azok a országos jelentőségű ökológiai hálózat elemei.
- (4)<sup>15</sup> Az ökológiai hálózat területeit is érintő beépítésre szánt területeken az építési helyeken belül is úgy kell beépítést végezni, hogy a zöldfelületek összefüggő egységet képezzenek.

## **Általános környezetvédelmi előírások**

9. § (1)<sup>16</sup> A település teljes területén meglévő és tervezett létesítmények illetve tevékenységek engedélyezésével kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

<sup>12</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 5. §-a

<sup>13</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja

<sup>14</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja

<sup>15</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 6. §-a

- (2)<sup>17</sup> A település teljes közigazgatási területén a légszennyezettség egészségügyi határértékeit kell betartani. A kibocsátási határértékeket a vonatkozó rendeletek szerint kell megállapítani.
- (3)<sup>18</sup> A település teljes közigazgatási területe a „3. Általánosan védett felszíni vízminőségvédelmi területek” vízminőségvédelmi területi kategóriába tartozik.
- (4)<sup>19</sup> A területen mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerint végezhető.
- (5) A település belterületén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (6)<sup>20</sup>
- (7) A nem stabilizált löszfalak melletti védőterületen tilos a terep megbontása, a talajművelés, illetve bármilyen építmény elhelyezése. A védőterület a következők szerint határozható meg:  $f$  [méter] löszfal-magasság mellett  $f' \times 2,7$  m távolságra a koronavonaltól, illetve  $f' \times 1,7$  m távolságra a körömvonaltól.
- (8)<sup>21</sup> Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában a település teljes területén a vonatkozó rendelet zaj határértékei betartandók.
- (9)<sup>22</sup>
- (10) Tilos a község egész közigazgatási területén a szennyvíz szikkasztóba, felhagyott vagy működő kútba, illetve csapadékelvezető árokba vezetése. A felszíni vizekbe és a kapcsolódó árokba szennyvizet bevezetni még tisztított formában sem szabad.
- (11) A település közigazgatási területére más területekről nem hozható be folyékony vagy szilárd hulladék tárolás vagy ártalmatlanítás céljából, kivéve újrafelhasználás esetén.
- (12)<sup>23</sup> A településen a kommunális és termelési hulladék kezelése csak a hulladékgazdálkodásról szóló törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint történhet.
- (13)<sup>24</sup>
- (14) A településen keletkező hulladékokat úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- (15)<sup>25</sup>
- (16)<sup>26</sup> Lakó- és intézményterületen (a háztartások kivételével) veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni.
- (17)<sup>27</sup>

<sup>16</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja

<sup>17</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 7. §-a

<sup>18</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>19</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>21</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>23</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>26</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

- (18) Inert (építési) hulladékot lerakni csak az önkormányzat által arra mindenkor kijelölt helyen lehet. A kijelölt helyen el kell különíteni a nem veszélyes és a veszélyes építési hulladékokat, és a jogszabályokban előírt módon kell azokat gyűjteni és tárolni. Erre a célra csak gépjárművel megközelíthető hely jelölhető ki úgy, hogy az a közúttól minimum 100 m-es távolságban legyen.

### **Zöldfelületi előírások**

- 10. §** (1) A meglévő zöldfelületi elemeket (közparkok, közkerti funkciót is ellátó területek, fasorok) meg kell tartani, illetve azokat fejleszteni kell.
- (2) Fasortelepítést az úrszelvény méreteinek és a légvezetékek elhelyezkedésének figyelembe vételével, egyedileg kell megtervezni.
- (3) Külterületi zöldfelületek, tájfasítás, védősávok növényzetének megtervezésekor törekedni kell a honos fajok alkalmazására.
- (4) Közkerti funkciót is ellátó területek a Településszerkezeti terven ilyen értelemben lehatárolt területek. A területen a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.
- (5) A zöldfelület kialakítása és használata nem zavarhatja az ingatlan alapfunkcióját, funkciót.
- (6) A területen csak közkerti funkciót szolgáló építmény helyezhető el.
- (7) A területen intenzív növényfenntartásról kell gondoskodni.
- (8)<sup>28</sup> Közterületen a fakivágás a vonatkozó rendelet szerint a jegyző engedélyével történhet. A fák pótlása közterületen csak egységes, az önkormányzat által elfogadott terv szerint történhet.
- (9) Lombos fa pótlása csak lombos fával történhet.
- (10) A fapótlást lehetőség szerint arra a telekre kell előírni, ahol a fakivágás történt.
- (11) Az építési telkeken növénytelepítés esetén az alábbi ültetési távolságokat kell figyelembe venni:
- a) 2 m-nél alacsonyabb lombos cserjék és oszlopos növekedésű örökzöld cserjék esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 0,5 m,
    - szomszédos épülettől 1 m.
  - b) 2 m-nél magasabb lombos cserjék esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 1,5 m,
    - szomszédos épülettől 2 m.
  - c) fátermetű fenyőfélék esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 2 m,
    - szomszédos épülettől 2,5 m.
  - d) 3 m-nél magasabbra nem növvő gyümölcs- és egyéb fák esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 1,5 m,
    - szomszédos épülettől 2 m.
  - e) 3 m-nél magasabb lombos fák esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 3m,
    - szomszédos épülettől 3 m.
  - f) Közút - országos közutakat kivéve - területén 3 m-nél alacsonyabb fát, cserjét minimum 1,5; 3 m-nél magasabb növényt minimum 2,5 m távolságra lehet telepíteni az út szegélyétől.

<sup>28</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés e) pontja



- (12) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a kötelezően kialakítandó zöldterület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről gondoskodni kell, melyek helyeit, fajtáját az építési engedélyezési terv helyszínrajzán fel kell tüntetni.
- (13) A zöldfelületek fenntartásáról, ápolásáról, a fa és növény egyedek kihalás utáni pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- (14) Védett fa, fasorok kivágására csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben azt a fa egészségállapota megköveteli. fakivágási engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki. a kivágott fákat ugyan azon helyen, azonos fajtaival pótolni kell.

## 2. fejezet

### AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

#### Lakóterületek

#### LF-1 Övezet<sup>29</sup>

- 11. §** (1)<sup>30</sup> Az LF-I övezet jellemzően a lakóépületek, valamint a lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, kézműipari és igazgatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (2)<sup>31,32</sup> Az LF-I lakóterületen elhelyezhető:
- a) Lakóépület, 1 db, legfeljebb két lakással, vagy két egylakásos épület
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - c) <sup>33</sup> szálláshely szolgáltató épület
  - d) <sup>34</sup>.
  - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (3)<sup>35</sup> A területen megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (4) A megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (5) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (6) A kialakítható legkisebb telekméret 750 m<sup>2</sup>.
- (7) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 40 %.
- (8)<sup>36</sup> Az övezetben a beépítési mód kialakult, az új telekosztások esetében oldalhatáron álló, vagy szabadon álló, az övezeti jelben meghatározva.

<sup>29</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>30</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>31</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>32</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 8. §-a

<sup>33</sup> Az „az építési övezet telkein elhelyezhető legnagyobb lakásszámot meg nem haladó számú egységet magában foglaló” szövegrész hatályát veszítette az 1/2019. (I. 16.) Ör. 5. §-a alapján 2019. január 17-től

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I. 16.) Ör. 2019. január 17-től

<sup>35</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 8. §-a

<sup>36</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 8. §-a

**12. §<sup>38</sup>**

**Vegyes területek**

**VT Településközpont vegyes terület<sup>39</sup>**

**13. § (1)** A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.

(2)<sup>40</sup> Az övezetben elhelyezhető:

- lakóépület, legfeljebb 2 lakással
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- igazgatási és egyéb irodaépület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- <sup>41</sup>
- egyéb gazdasági tevékenységre alkalmas épület
- <sup>42</sup>sport rendeltetésű épület

Az övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.

(3)<sup>43</sup>

(4)<sup>44</sup>

(5)<sup>45</sup>

(6)<sup>46</sup>

(7)<sup>47</sup>

(8)<sup>48</sup>

(9)<sup>49</sup>

**VT-1 építési övezet<sup>50</sup>**

**13/A. §<sup>51</sup>(1)** Az övezet területén a beépítési mód zárt sorú.

(2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0.

(3) A telkek beépítettsége legfeljebb 50 %

<sup>37</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés f) pontja

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés f) pontja

<sup>39</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés g) pontja

<sup>40</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (1) bekezdése

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I. 16.) Ö. 5. §-a 2019. január 18-tól

<sup>42</sup> Kiegészítette az 1/2019. (I. 16.) Ö. 1. §-a Hatályba lépése 2019. január 18.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>48</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>49</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>50</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>51</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m.
- (5) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 500 m<sup>2</sup>.

### **VT-2 építési övezet<sup>52</sup>**

**13/B. §<sup>53</sup>**(1) Az övezet területén a beépítési mód kialakult.

- (2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0.
- (3) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 %.
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m.
- (5) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 750 m<sup>2</sup>.

### **VT-2\* építési övezet<sup>54</sup>**

**13/C. §<sup>55</sup>**(1) Az övezet területén a beépítési mód kialakult.

- (2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0.
- (3) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 %.
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m.
- (5) A telkek területének legalább 40 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 750 m<sup>2</sup>.

## **Gazdasági terület területek**

### **Gip gazdasági terület övezete<sup>56</sup>**

**14.<sup>57</sup> §** (1) A gazdasági hasznosítású telkek és a lakótelkek között legalább 12 m széles, fásított közterületet kell fenntartani.

<sup>52</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>53</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>54</sup> Kiegészítette az 1/2019. (I. 16.) Ör. 2. §-a Hatályba lépése: 2019. január 18.

<sup>55</sup> Kiegészítette az 1/2019. (I. 16.) Ör. 2. §-a Hatályba lépése: 2019. január 18.

<sup>56</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 10. §

- (2) A kialakítható telkek minimális mérete 6000 m<sup>2</sup>.
- (3) Az övezetben hulladék helyi ártalmatlanítása nem engedélyezhető (kivéve újrafelhasználás).
- (4) A gazdasági terület körül minimum 12 m széles véderdősáv telepítése szükséges.
- (5) Az övezetben elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és
  - a személyzet számára szolgáló lakások
  - sportépítmény
  - igazgatási, egyéb irodaépület
  - kivételesen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
- (6) Az övezet területén az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- (7) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5.
- (8) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 % lehet.
- (9) A megengedett építménymagasság 10 m és a maximális homlokzatmagasság sem lehet több 12 m-nél.
- (10) Az telkek területének legalább 30 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (11) Az előkert mérete 30 m, amelyből minimum 25 m széles egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább 3 sor fa ültetésével. A fasorok között szgk. parkoló létesíthető.
- (12) Az oldalkertekben és hátsókertekben fasorok ültetendő a telekhatár mellett. Azokon a telkeken, amelyek csatlakoznak a szomszédos lakótelkekkel, legalább 10 m széles, többszintes védő zöldsáv telepítendő.

#### **G-M mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete**

- 15.<sup>58</sup>§** (1) Az övezet mezőgazdasági célú üzemi létesítmények (állattartó telep, termékfeldolgozó és tároló építmény) elhelyezésére szolgál.
- (2) Beépíthetőség maximum 40 %.
  - (3) Az építménymagasság maximum 7,5 m, legmagasabb építményrész sem lehet 12 m-nél magasabb.
  - (4) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>.
  - (5) A telek határoló területein legalább 12 m széles, intenzív, fásított, de cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület telepítendő.
  - (6)<sup>59</sup>
  - (7) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a telken keletkezett folyékony és szilárd hulladék ártalommentes gyűjtéséről, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról és ártalmatlanításáról.
  - (8) A keletkező hulladékok ártalmatlanítása nem történhet az övezet területén, kivéve ha az újrafelhasználásra kerül.

<sup>57</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>58</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>59</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés h) pontja

- (9)<sup>60</sup> Az állattartás további részletes szabályaira az állattartás rendjéről szóló önkormányzati rendelet az irányadó, rendelkezéseit az építési eljárásokban kötelezően figyelembe kell venni.

### **ÜH Üdülőtérület<sup>61</sup>**

- 16.<sup>62</sup> §** (1) A terület egy egységes horgásztanyák elhelyezésére szolgál, más funkciójú épület nem építhető.
- (2)<sup>63</sup>
- (3) Az épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.
- (4) A telkek beépíthetősége max. 20 %. A már beépített telkeken a terv elfogadásakor meglévő beépítés megtartható.
- (5) A telkek legalább 60 %-a zöldfelületként tartandó fenn.
- (6) A meglévő épületek tovább nem bővíthetők, fennmaradásukig alapterületet és tömegnövekedést eredményező átépítés nem lehetséges, karbantartásuk, tömegnövekedést nem okozó átépítésük a jelenlegi helyükön engedélyezhető.

### **Különleges terület övezetei**

#### **K-R jelű Különleges rekreációs- és sportterület<sup>64</sup>**

- 17. §<sup>65</sup>** (1) A különleges területbe a kastély és az egykori kastélykert területe tartozik.
- (2) A területen elhelyezhető:
- a) Üdülőépület,
  - b) Sportcélú épület
  - c) Vendéglátó és szolgáltató épület,
  - d) Szálláshely szolgáltató épület
  - e) Más célú kivételesen sem helyezhető el.
- (3) Az övezet beépítési módja szabadonálló.
- (4) A terület beépítettsége: max.15 %.
- (5) Az újonnan kialakuló telek területe nem lehet kisebb mint 2 000 m<sup>2</sup>.
- (6) Az épületek legnagyobb építménymagassága 4,5 m.
- (7) A telek területének min. 60 %-a zöldfelület, a burkolt terület legfeljebb 10 % lehet. A zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db nagy lombkoronát nevelő fát kell ültetni.
- (8) Az üdülőépületek bruttó szintterületének legfeljebb 40 %-ban kereskedelmi, vendéglátó egység is elhelyezhető.
- (9) Az övezetben gazdasági célú állattartó építményt elhelyezni tilos.

<sup>60</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 12. §-a

<sup>61</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés h) pontja

<sup>62</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés i) pontja

<sup>64</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés i) pontja

<sup>65</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 13. §-a

- (10) Valamennyi épület nyeregtetővel alakítandó ki. A tetőgerinc az épület tömegének hosszabbik irányával legyen párhuzamos. A tetősík lejtése 25-50 fok közötti. A tetősíkokon keresztszárny (tetőablak, erkélylefedés, stb.) kialakítható.
- (11) A tetőhéjalás természetes cserép anyagú legyen.
- (12) Az épületlábazat – égetett, vagy homok – téglából, vagy terméskőből alakítandó ki és legalább 0,35 m magas legyen a mindenkori járdától számítva.
- (13) Az épületek megjelenésében vakolt, vagy a lábazathoz illeszkedő téglá, vagy terméskő legyen. A homlokzati kiegészítő burkolás, tagolás és látható szerkezet fából is készülhet, természetes színű pácolással, vagy lazúros festéssel.
- (14) Az épületek és építmények (kerítés, járda, pergola, stb.) kialakításánál a természetes építőanyagok színeit kell alkalmazni, különös tekintettel a fehér, a homok és az agyag színeire.

### **K-H Hulladéklerakó hely és dögkút övezete<sup>66</sup>**

**18.<sup>67,68</sup> §**

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI<sup>69</sup>**

### **Zöldterület övezetei**

#### **KP Közpark övezet**

- 19.<sup>70</sup> §** (1) Közparkként kell kialakítani és fenntartani a Településszerkezeti terven ilyen értelemben lehatárolt területeket.
- (2) Az övezet elsősorban pihenési, rekreációs célokra alkalmas létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál.
  - (3) Az övezetben épület nem helyezhető el.
  - (4) Az övezetben elhelyezhető:
    - a pihenést és testedzést szolgáló építmény, (sétaút, pihenőhely, gyepes sportpálya, gyermekjátszótér, stb.)
    - a terület fenntartásához szükséges építmény.
  - (5) A telkek maximális beépítettsége 2 % lehet.
  - (6) A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m.
  - (7) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80 %, amelynek minimum 40 %-a háromszintes növényállomány.
  - (8) Az övezetben csak a hagyományos településképbe illeszkedő építmények helyezhetők el.
  - (9) Az övezetben intenzív növényápolásról kell gondoskodni.
  - (10) A közparkoknak közútról vagy magánútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

<sup>66</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés j) pontja

<sup>67</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>68</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés i) pontja

<sup>69</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés j) pontja

<sup>70</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

## Közlekedési és közműterületek

- 20.<sup>71</sup> §** (1) A Közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A település igazgatási határán belül kialakítandó új utak esetében a következő szabályozási illetve kisajátítási szélességeket kell betartani.
- új helyi gyűjtőutak 22 m
  - új helyi kiszolgáló utak (lakóutcák) 12 m
- (4) A helyi kiszolgáló utakat vegyes használatú útként is ki lehet alakítani.
- (5) A funkciókhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani, az OTÉK előírásainak megfelelően.
- (6) A parkolókat fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db. nagy lombkoronát növelő fát szükséges ültetni.
- (7)<sup>72</sup>Köu-1 övezetbe tartoznak az állami kezelésben lévő közútterületek.
- (8)<sup>73</sup>Köu-2 övezetbe tartoznak az önkormányzati kezelésben lévő közútterületek.

## K-T Zöldfelületi jellegű intézmények övezete<sup>74</sup>

- 20/A<sup>75</sup>. §** (1) Az övezetbe tartoznak a temetők. Az övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos rendeltetésnek megfelelő épületek helyezhetők el. A beépítettség maximum 10 % lehet.
- (2) Az övezetben a biológiailag aktív, növényzettel borított felület aránya legalább 60%.
- (3) A temető fenntartását és üzemeltetését a vonatkozó jogszabályok szerint kell végezni.
- (4) Zöldfelületi intézmények a településen a 200, 3710, és 822 hrsz.-ú temetőkertek.
- (5) A telken belül a telekhatár menti 10 m-es sávot védőfásítás részére szabadon kell hagyni. A temető használatbevételeivel a védőfásítást háromszintű állománnyal létre kell hozni.

## Ksp<sup>76</sup>

- 20/B.<sup>77</sup> §** (1) Az övezetbe a település régi sportterülete tartozik.
- (2) Az övezet területén csak sportcélú létesítmények helyezhetők el.

<sup>71</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>72</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.11.1) sz. rendelet 14. §-a

<sup>73</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.11.1) sz. rendelet 14. §-a

<sup>74</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

<sup>75</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

<sup>76</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

<sup>77</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

- (3) A terület egységesen kezelendő, a beépítettségbe be nem számítva – elhelyezhető a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló műtárgy és építmény. (kertészeti építmény, pergola, sétaút, játszótér, pihenő terasz, stb.)
- (4) Az övezet legnagyobb beépíthetősége 2%.
- (5) A területen elhelyezhető építmények magassága nem lehet nagyobb, mint 4,5 m.
- (6) A telek területének min. 50 %-a zöldfelület, a burkolt terület legfeljebb 10 % lehet.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI - KÜLTERÜLET<sup>78</sup>

### A mezőgazdasági terület övezetei

- 21.<sup>79</sup>§(1)<sup>80</sup>** Mezőgazdasági terület övezeteiben (illetve a település teljes területén) trágyatárolás, kezelés, kijuttatás vonatkozásában az érvényes rendeletek értelmében kell eljárni.

### M-SZ szántóföldi növénytermesztés övezete

- 22.<sup>81</sup> § (1)** Az övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben tanya, farmgazdaság építése – kivéve a meglévő épületeket – nem lehetséges, csak közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel, illetve forgalomirányító létesítmények helyezhetők el.
  - (3) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

### M-T hagyományos termelő övezet tanyás beépítés lehetőségével

- 23.<sup>82</sup> § (1)** A legkisebb kialakítható telek 1500 m<sup>2</sup>
- (2)<sup>83</sup>Tanya, farmgazdaság csak a legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű és átlagosan legalább 50 méter szélességű földrészleten építhető, legfeljebb 1,5% beépítettséggel.
  - (3) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
  - (4) A 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleteken közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel illetve forgalomirányító létesítményeken kívül elhelyezhető: földdel borított pince és növénytermesztésre használt fóliasátor.
  - (5) Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
  - (6) Megőrizendők a fásítások.

<sup>78</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés k) pontja

<sup>79</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>80</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés k) pontja

<sup>81</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>82</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>83</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés l) pontja



### **M-GYSZ nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés övezete**

- 24.<sup>84</sup> § (1) Az övezet nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben lakóépület csak 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,0 %-os beépítettséggel.
- (3) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

### **M-Gy gyepgazdálkodás övezete.**

- 25.<sup>85</sup> § (1) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási célt szolgálnak.
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
- (3) Lakóépület a 6000 m<sup>2</sup> feletti területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel, 4,5 m-es maximális épületmagassággal.
- (4) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

### **M-K kertes mezőgazdasági övezet.**

- 26.<sup>86</sup> § (1) Az övezet kiscellás gyümölcs, szőlő és szántó céljára szolgál.
- (2) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben gazdasági épület és terepszint alatti építmény csak 1500 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 3,0 %-os beépítettséggel.
- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 720 m<sup>2</sup>.

### **Az erdőterület övezetei**

#### **EG-V Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet másodlagos környezetvédelmi funkcióval**

- 27.<sup>87</sup> § (1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál. Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.
- (3) Épület csak a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (4) Az övezetben építési tevékenység csak az illetékes Erdészeti Szolgálattal egyeztetve történhet.
- (5) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (6) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

<sup>84</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>85</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>86</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>87</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

## **EV Elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőövezet**

- 28.<sup>88</sup> §** (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) A belterületen lévő védelmi rendeltetésű erdők másodlagosan egészségügyi–szociális–turisztikai rendeltetésűek.
- (3) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (4) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

## **Eg-T Elsődlegesen egészségügyi, szociális és turisztikai rendeltetésű erdőövezet<sup>89</sup>**

- 29.<sup>90</sup> §** (1) Az övezetben legfeljebb 5 %-os beépítettséggel lehet épületet elhelyezni.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni csak a teljes területre készítendő szabályozási terv alapján szabad.
- (3) Az övezetben csak az idegenforgalmat szolgáló illetve azt kiegészítő, továbbá az erdőterület fenntartásához szükséges építményeket szabad elhelyezni.
- (4) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.

## **Vízgazdálkodási terület övezetei**

### **V Felszíni vízfolyások medre és partja övezet**

- 30.<sup>91</sup> §** (1) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bármintemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

### **VT Állóvizek medre és partja övezete**

- 31.<sup>92</sup> §** (1) Az övezetben a vízkár-elhárítási építmények, valamint vízi sport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el. Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bármintemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- (2) A területéhez tartozó övezetekben a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásait érvényesíteni kell.

<sup>88</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>89</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés l) pontja

<sup>90</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>91</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>92</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

### 3. fejezet VÉDELMI CÉLÚ ÖVEZETEK

#### Táj- és természetvédelmi övezetek

##### V-KTT Kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési terület - Natura 2000<sup>93</sup>

- 32.<sup>94</sup> § (1)<sup>95</sup> A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyilvántartott természeti területekre vonatkozóan a vonatkozó törvény előírásait kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
  - (3) Az övezetben csak gyepgazdálkodás folytatható, a természeti értékeket kímélő módon.
  - (4) A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok ill. növényvédő szerek alkalmazása csak indokolt esetben, természetkímélő módon történhet.
  - (5) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása, a gyep égetése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.

##### V-TK Tájvédelmi Körzet Övezete

- 33.<sup>96</sup> § (1)<sup>97</sup> A Tájvédelmi Körzet területére a vonatkozó rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (2) A területhasználat vonatkozásában irányadó a táj-védelmi körzet természetvédelmi kezelési terve.

##### V-L Ex lege védett láp övezete

- 34.<sup>98</sup> § (1)<sup>99</sup> Az ex lege védett láp területére vonatkozóan a 1996. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni. A területet országos jelentőségű természetvédelmi területként kell kezelni, fenntartani. A területhez tartozó helyrajzi számok: 0279, 0280, 0273, 0270/5 d, 0291/10 f, g, 0289, 0291/9, 0377/1, 0377/2, 0376, 0374, 0378/1, 0378/2.

##### V-F Ex lege védett földvár övezete

- 35.<sup>100</sup> § (1)<sup>101</sup> Az ex lege védett földvár területére vonatkozóan a 1996. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni. A területet országos jelentőségű természetvédelmi emlékként kell kezelni, fenntartani. A területhez tartozó helyrajzi számok: 0270/1, 0270/7 c, 321.

<sup>93</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés m) pontja

<sup>94</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>95</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés n) pontja

<sup>96</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>97</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés o) pontja

<sup>98</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>99</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés p) pontja

<sup>100</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>101</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés q) pontja

## V-TH Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

- 36.<sup>102</sup> § (1) Helyi jelentőségű természetvédelmi területként, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai szerint kell kezelni az alábbi területeket: 310, 311, 312 hrsz.-on a Patay-kastély Gombai-patak menti területei, 315/1 hrsz-on a platánfacsoport, 505/2 hrsz.-on a vadgesztenyefasor, illetve a Gombai-patak Gombai-tó és a Tápió-Hajta Környéke Tájvédelmi Körzet közötti szakasza (0155, 0156, 0157, 0159/2, 0160, 0165/2, /3 hrsz-ú telkek) valamint a Várhegy területe (0270/1 hrsz-ú telek). A Gombai-tó és a Tápió-Hajta TK közötti szakasz egyben országos védelemre tervezett terület.

## V-VTT Védett természeti terület védőövezete

- 37.<sup>103</sup> § (1) Védett természeti terület (Tájvédelmi körzet, helyi jelentőségű természeti terület) védőövezetében ipari tevékenység nem engedélyezhető, illetve művelésiág váltáshoz a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulása szükséges.

104

- 38.<sup>105,106</sup> §

## V-VT Talajvédelmi övezet

- 39.<sup>107</sup> §(1) Az övezeten belül a természetes fás növényzet kitermelése engedélyköteles. A fás növényzet kitermelése csak akkor engedélyezhető, ha ezáltal a talaj állékonysága nem romlik.
- (2) Az övezeten belül építési engedély csak talajmechanikai vizsgálat alapján adható.
- (3) Az talajvédelmi övezetben a löszfalak mellett épületet, építményt elhelyezni az alábbi védőtávolságon belül nem lehet:
- a) koronavonaltól 'f' (m) magasságú falak esetében 'f' x 2,7 m távolságra,
- b) körömvonalától 'f' x 1,7 m távolságra .

108

- 40.<sup>109,110</sup> §

<sup>102</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>103</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>104</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>105</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>106</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>107</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>108</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>109</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>110</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

## Egyéb védőövezetek

111

41.<sup>112,113</sup> §

114

42.<sup>115,116</sup> §

## V-GI Géppark, raktárterület ideiglenes védőövezete

43.<sup>117</sup> §(1) A 621 hrsz.-ú – raktárként, irodaként és gépparkként működő - telek határától számított 100 m-es ideiglenes védősávon belül tilos az ivóvíz illetve öntözés részére történő vízkivétel, illetve az árutermelő növénytermesztés folytatása. A védősávra vonatkozó tilalmak a telek jelenlegi használatának felszámolása után, a környezeti szennyezések pontos felmérését követően a szennyeződések megszüntetéséig hatályosak.

118

44.<sup>119,120</sup> §

## Záró rendelkezések

45.<sup>121,122</sup> § (1) Jelen építési szabályzat mellékletei az alábbiak:

- |    |                                   |                                                      |
|----|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| a) | 1. sz.melléklet :                 | Fogalom meghatározások,                              |
| b) | 2. sz. melléklet:                 | Építés lejtős terepen                                |
| c) | 3. sz. melléklet:                 | A nyúlványos telek meghatározása                     |
| d) | 4. sz. melléklet:                 | Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete |
| e) | 5. sz. melléklet:                 | Mintakeresztmetszelvények                            |
| f) | 6. sz. melléklet <sup>123</sup> : | Gomba Belterület Szabályozási terve [m=1:2 000]      |
| g) | 7. sz. melléklet <sup>124</sup> : | Gomba Külterület Övezeti terve [m=1:15 000]          |

(2) A Rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

(3) Ezen Rendelet a kihirdetése napján lép hatályba

<sup>111</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>112</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>113</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>114</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>115</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>116</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>117</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>118</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>119</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>120</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>121</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>122</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 16. §-a

<sup>123</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 16. §-a Hatályba lépése: 2009. szeptember 15. és a az 1/2019. (I. 16.) Ör. 3-4.§-a. Hatályos: 2019. január 18-tól

<sup>124</sup> Módosította az 5/2011. (IV.15.) sz. rendelet 1. §-a Hatályba lépése: 2011. május 16.

Gomba, 2003. február 05.



Kis József sk.  
polgármester

Maczó Jánosné sk.  
körjegyző

**Záradék:**

A rendelet módosításának kihirdetése és  
egységes szerkezetbe foglalása  
2019. január 17-én megtörtént.

Gomba, 2019. január 17.

  
Kósa Erzsébet Anikó  
jegyző

### **Fogalom magyarázat:**

A szabályzat az OTÉK fogalomrendszerét használja, az itt leírtak csak kiegészítő és értelmező meghatározások.

1. *Telekalakítási terv:* A vonatkozó 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet értelmében, az abban meghatározottak szerint készítendő, amennyiben legalább 8 telek, vagy több jön létre. Telekalakítási terv csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett közterület figyelembe vételével készülhet. Ha a közterületi határ módosítása szükséges, szabályozási tervet kell készíteni.

2. *Szintterületi mutató:* A telken megépíthető épületek összes szintterületének és a telek területének hányadosa, az építési övezeteknél lehet meghatározni. (Nem tévesztendő össze a szintterület sűrűséggel.)

3. *Mellékrendeltetésű épület/építmény:* (melléképület volt az OÉSZ-ben) Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetéstől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, pl. önálló gk. tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

**Az építés lejtős terepen  
A támfalgarázs építésének szabályai:**

- A kialakuló utcai telekhatáron álló kerítés – homlokzat, amiben a gépkocsi tároló kapuja van, maximum 3,0 méter magasságú lehet. Felette csak áttört korlát, kerítés helyezhető el. A magasságot az út kiemelt szegélyéhez (rendezett terepszint) kell viszonyítani. (Kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 méter engedélyezhető.)
- Támfalgarázs ott létesíthető, ahol a terep lejtése, a telek hosszirányában, az út tengelyétől az előkert 6,0 méter mélységéig eléri az átlagosan 20 % emelkedést, illetve az elméleti (20 %-os) vonal nem emelkedik ki a terepből, az adott hosszon, vagy az előkert terepszintje 1,5 méterrel magasabb az utca szegélyénél.
- A támfalgarázs utcai hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt maximum 6,0 méter lehet + a gyalogos bejáró építménye 2,5 m szélességgel
- A szomszédos telek csatlakozásánál kialakuló támfal magassága 1,0 méter lehet. Felette lévő kerítés tömör (lábazati) szakaszával maximum 2,0 méter lehet együttesen.
- A támfalgarázs a telken főépülettől független elhelyezéssel is építhető, beépítettségbe és az alapincézett részbe nem számítandó be (OTÉK 1. sz. melléklet 74. és 77. pont), de csak a gépkocsi tároló és annak határoló szerkezetei.
- A hagyományos utcakép védelme érdekében a helyi védett területeken és műemléki környezetben támfalgarázs nem építhető.

**Építménymagasság számítás**

- Az építménymagasság számítása lejtős terepen az OTÉK által megszabott keretek között, az alábbi eltérések figyelembevételével történhet:
- Lejtős terepen, ha a terepszint alatti építmény terepcsatlakozástól mért magassága meghaladja az 1,0 métert, az 1,0 méternél magasabban kiálló építményrész beszámít a beépítettség mértékébe, és az építménymagasság számításánál is figyelembe kell venni. Legnagyobb kiállása nem haladhatja meg az 1,5 métert, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon bejárati homlokzata van és ehhez tereplépcső, rámpa csatlakozik.
- Az épületek összes hossza a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken legfeljebb 20,0 méter lehet.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10 %-ot, az övezetben megadott homlokzatmagasság a lejtő felől 15 %-kal túlléphető. Amennyiben a földrészlet lejtése meghaladja a 15 %-ot, a lejtő felőli homlokzatmagasság a lejtő felől 20%-kal léphető túl. A homlokzatmagasságok átlaga ez esetben sem haladhatja meg az övezet megadott mértékét. Az épület homlokzatmagasságának számítási módja az OTÉK szerint történik.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 15%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a termett talajhoz képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.



### **A nyúlványos telek kialakításának és a több telket érintő telekrendezés egyedi szabályai**

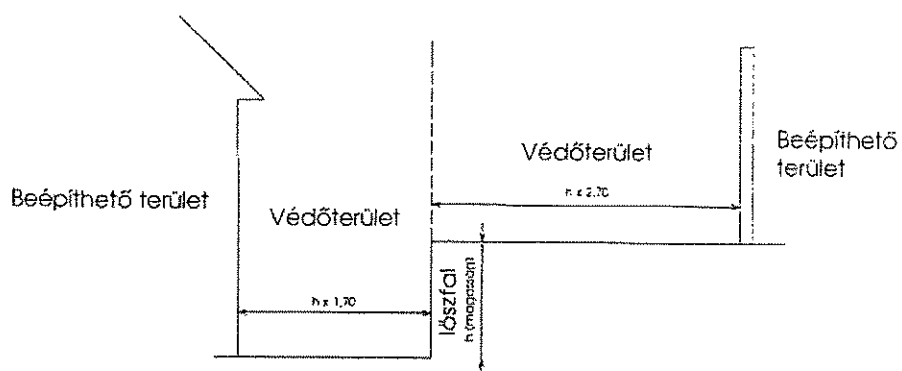
*A nyúlványos telek fogalma:* A nyúlványos telek legalább 3,0 méter széles nyúlvánnyal csatlakozik a közterülethez a visszamaradó telek határa mellett. (1. sz. ábra)

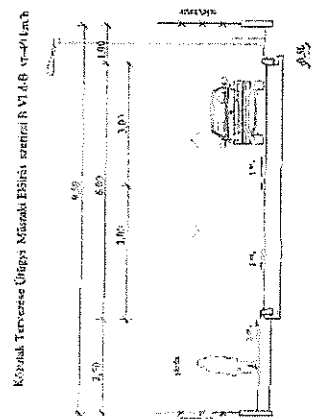
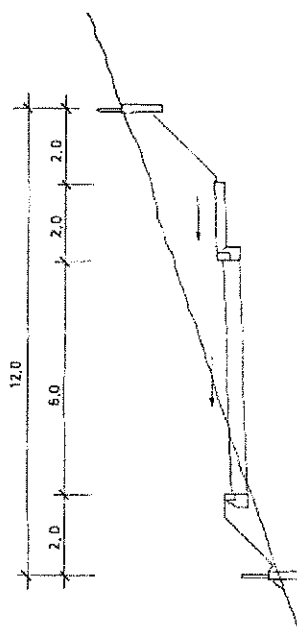
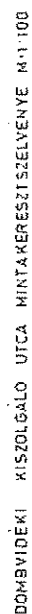
- A nyúlvány csak egy telek kiszolgálására alkalmazható, a kiszolgált telken csak egy főrendeltetésű épület létesíthető, a nyúlvány hossza nem haladhatja meg az 50 métert.
- A teleknyúlvány területe nem számítható be a telek területébe, a beépítettség kiszámításánál (OTÉK 1 sz. melléklet 75. pont).
- 

*A nyúlványos telek alakításának szabályai:*

- Nyúlványos telek nem alakítható ki a védett területeken
- Új beépítésű területen maximum 4 db telek (2 db visszamaradó és 1-1 db új nyúlványos telek) alakítható ki, két, egymásmelletti 3,0 - 3,0 méter széles, egymástól el nem zárt (kerítéssel hosszirányban le nem választott) teleknyúlvánnyal. (2. sz. ábra)

**Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete**





Gomba Község Önkormányzata  
3/2003. (II.5.) sz. rendeletének  
6. sz. melléklete

**Gomba Belterület Szabályozási terve**  
[m=1:2 000]

Gomba Község Önkormányzata  
3/2003. (II.5.) sz. rendeletének  
7. sz. melléklete

**Gomba Külterület Övezeti terve**  
[m=1:15 000]

