GÉSZ

GÖDÖLLŐ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2012.

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
25/2012. (XI.15.) önkormányzati rendelete
Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Gödöllő Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya
1.§

A rendelet hatálya Gödöllő város közigazgatási területére terjed ki.

2. A rendelet alkalmazása
2.§

(1) Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban GÉSZ) melléklete:
a szabályozási terv (a továbbiakban SZT, M=1:4.000)

(2) A GÉSZ rendelkezéseit a mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

(3) Az SZT jelmagyarázatában szereplő kötelező tervi szabályozási elemek csak a GÉSZ előzetes módosításával változtathatók meg.

(4) Az SZT jelmagyarázatában szereplő tájékoztató szabályozási elemektől a GÉSZ módosítása nélkül el szabad térni.

3. Alkalmazott fogalmak
3.§

(1) **Arculatterv (Városképi Arculatterv):** a városrészek városképi jellegzetességeinek megőrzése, fejlesztése, megteremtése érdekében (illeszkedés) a városrészek, utcaképek arculatát meghatározó építészeti elemeket, különösen:
a) az utcai oromfalak arányait,
b) a tetőidomot,
c) a tetőhajlásszög mértékét,
d) a tetőfedés anyagát,
e) a homlokzati anyaghasználatot és
f) a kiegészítő épületek és a kerítés építészeti kialakítását
meghatározó, a helyi értékvédelmi rendeletben megállapított dokumentum.

(2) **Beültetési kötelezettségű terület**: a telek azon része, ahol városképi és környezetvédelmi okból, az engedéllyel megvalósuló beépítéssel egyidejűleg, az építtető vagy a telekkel rendelkezni jogosult, a vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján, köteles többszintes növényállományt (fa- és cserjeszint) telepíteni, illetve azt folyamatosan fenntartani. A területen legfeljebb közműépítmények helyezhetők el.

(5) Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvíz ártalmatlanítása és a tisztított szennyvizek szikkasztása csak hidrogeológiai védőterület által nem érintett külterületeken, hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel megengedett, azon telkek esetében, amelyek vezetékes vízellátással rendelkeznek, vagy területükön hatósági engedéllyel rendelkező kút létesült. Ahol a tisztított szennyvizek szikkasztása nem megengedett, ott átmenetileg – a szennyvízcsatornával történő elvezetésig – zárt szennyvíztározó vagy azzal egyenértékű engedélyezett műszaki megoldás létesíthető.

(6) Lakó- és vegyes terület építési övezeteiben a helyi közutakat teljes közművesítettséggel kell kialakítani.

(7) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

(8) Beépítésre szánt új fejlesztési területeken, a település helyi területi védelemmel érintett területén, nagyvárosias és kisvárosias lakóterületen, központi és településközpont vegyes területeken, valamint a főutak mentén új közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamos energia ellátási és a vezetékes hírközlési hálózatokat – a városi életminőség javítása érdekében (pl.: közterületi fásítás elhelyezhetőségének levegőminőségre gyakorolt pozitív hatása miatt) földalatti elhelyezéssel kell építeni. Ezen területeken a meglévő közép-, kisfeszültségű, valamint vezetékes hírközlési hálózatok rekonstrukcióját az önkormányzattal történt előzetes megállapodás alapján kell megvalósítani.

(9) Belterület már kialakult, beépített, és beépítésre nem szánt területein, valamint külterület már kialakult beépítésre szánt területein, ahol a villamos-energia ellátás hálózata föld feletti vezetésű, új villamos-energia elosztási, közvilágítási vezetékeket és a vezetékes hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve meglévő közös tartóoszlopra fektetve, vagy az önkormányzattal történt előzetes megállapodás alapján földkábeles kialakítással kell megépíteni.

(10) Beépítésre szánt kül- és belterületen, meglévő épület bővítése, átalakítása, felújítása során az épület földkábeles villamos energia-ellátásának fogadására az épületet és telket alkalmassá kell tenni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(11) Beépítésre nem szánt külterületen a villamosenergia-szolgáltatást nyújtó, és a vezetékes hírközlési hálózatokat amennyiben egyéb jogszabály előírja föld alatti vezetésben, egyéb esetben egyoldali közös oszlopsoron kell elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(12) Új villamos energia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(13) Nagyvárosias és kisvárosias lakóterületen, központi és településközpont vegyes területeken, épülethomlokzatokon antenna, parabola antenna műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés útról látható módon nem helyezhető el.

(14) A Szabadság út – Állomás utca – Ady Endre sétány által határolt terület (Alsópark) építési övezeteiben csak olyan új hőszolgáltató építmény létesíthető, amely légszennyező forrásának kibocsátása (emissziója), a pontforrás hatásterületén a környezeti levegő emissziós értékeit kevésbé növeli, mint az alternatív távhőszolgáltatásnak a terület ellátásához köthető kibocsátása.

(15) Távhő és földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(16) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny-, és csapadékvíz), az energiaellátás (villamosenergia, földgáz és távhő), a hírközlés hálózatai és építményei, valamint azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az illetékes Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani.

(17) A célvezetékek (termékvezetékek), és azok előírás szerinti védőtávolságainak helyigényét elsősorban közterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – megegyezően eljárva a közcélú vezetékekkel – szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyét fenntartani.

III. FEJEZET
TELEKALAKÍTÁS, BELTERÜLETBE VONÁS

1. A telekalakítás általános előírásai
11.§

(1) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméreteket az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A telekalakítás során az új telekhatárokat egyenes vonalú, törésmentes telekhatárként kell kialakítani. Kivétel ez alól, ha:
a) a szabályozási vonal, vagy egyéb kötelező szabályozási elem ettől eltérő kialakítást ír elő,
b) a meglévő beépítettség miatt, vagy más településrendezési okból az építési telek másként (törtvonalú telekhatár alkalmazása nélkül) nem alakítható ki; ebben az esetben legfeljebb két töréspont létrehozásával alakítható ki az új telekhatár,
c) telekhatár-rendezés esetében a meglévő telekhatártól mért mindkét oldalon legfeljebb 3 méterre, új telekhatár esetében az új telekhatár két végpontja között mért egyenestől mindkét oldalon legfeljebb 3 méterre kerülnek elhelyezésre a töréspontok.

(3) Az övezetekre előírt legkisebb telekszélességnek a telek egyik oldalhatárára merőlegesen szerkesztve, az előírt legkisebb telekmélység méretig mindenhol teljesülnie kell.

(4) Az övezetre előírt legkisebb telekmélységnek, a telek előírt legkisebb - oldalhatárra merőlegesen szerkesztett - szélességénél mindenhol teljesülnie kell.

(5) Meglévő telek megosztása vagy telekhatár-rendezése esetén az övezetre előírt legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység együttesen akkor is teljesül, ha a telken belül kiszerkeszthető ezeknek a méreteknek megfelelő téglalap, vagy egyenlő szélesség és mélység méret esetén négyzet alakzat.

(6) Saroktelek esetében a telekmélység a telek hosszabbik oldala.

(7) Olyan felosztás esetén, amikor kizárólag a telek mélysége változik, szélessége nem, a kialakult telekszélesség változatlanul megmaradhat, de a kialakuló telkek területi mértékének az előírt minimális területtel kell kialakulnia, a fekvő telek esetében legalább 20 méternek kell maradnia.

(8) Amennyiben tervezett közterület, út, útszélesítés területének kialakítása miatt a visszamaradó telek nem éri el az előírt méreteket, a visszamaradó telek méretei az előírt méretek alá csökkenhetnek, a tervezett közterület, út, útszélesítés területének kialakításából eredő mértékig.

(9) Közbenső telekként fekvőtelek is kialakítható. A fekvőtelek legkisebb szélessége nem lehet kisebb, mint az előírt legkisebb telekmélység. A fekvő telek mélységének - SZT rendelkezésének hiányában - legalább 20 méternek kell lennie.

(10) Különböző övezetekbe sorolt telkek, illetve területek egyesítése esetében a különböző övezetekbe sorolt területeknek, telek-részeknek külön-külön is meg kell felelniük az övezetekre vonatkozó követelményeknek.

(11) A tervezett telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók, de a közterület, út és ezek szélesítésére előírt teljes területet ebben az esetben is ki kell alakítani, ha azok meglévő közterülethez, úthoz közvetlenül csatlakoznak.

(12) Az újonnan kialakításra kerülő telkeknek az ingatlan nyilvántartásban önálló helyrajzi számon kialakított közúthoz, vagy magánúthoz közvetlenül csatlakozniuk kell teljes szélességgel, kivéve, ha az SZT, vagy egyéb előírás arról külön rendelkezik.

(13) Az igazolhatóan több mint 10 éve kialakult telek megosztható, akkor is, ha a létrejövő telkek területe az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá csökken, de a telekterület hiánya nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.

(14) Amennyiben a meglévő teleknek jelenleg sincs úthoz, közterülethez közvetlen csatlakozása, ebben az esetben az úthoz közvetlenül továbbra sem csatlakozó kialakuló telek területe, szélessége nem növekedhet.

(15) Helyi közút területe kialakításának szabályai:
a) Helyi közút területe csak meglévő közúthoz közvetlenül csatlakozóan, a csatlakozó közút tulajdonosának és kezelőjének hozzájárulása esetén alakítható ki. Önkormányzati helyi közút céljára építési terület, terület Gödöllő Város Önkormányzatával a helyi közút létesítésére vonatkozó megállapodás megkötését követően alakítható ki.
b) Meglévő helyi közút szélesítésére tervezett terület csak a helyi közútterület céljára alakítható ki.
c) A telekalakítás engedélyezését-kérelmező kötelezettsége az út területén meglévő tereprendezés és építmények elbontása, közmű-kiváltások megvalósítása, valamint megállapodás alapján a tervezett út megépíttetése, közforgalomba helyeztetése.
d) Közút céljára tervezett útterületen magánút céljára területet kialakítani nem szabad.

(16) Új nyúlványos (nyeles) telek kialakításának építésjogi követelményei:
a) Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve, azon bezárt telkek esetében, amelyek jelen rendelet hatálybalépése előtt több mint 10 éve építésügyi hatósági engedély alapján lakó- vagy üdülőépülettel beépültek és megközelítésüket bejegyzett szolgalmi jog biztosítja. Ezen telkek esetében a szolgalmi joggal érintett területrész a telekkel nyélként egyesíthető a hatályos jogszabályokban előírt méretek betartásával.
b) A nyúlvány (nyél) legkisebb szélessége 4 m kell, hogy legyen.
c) Telkenként legfeljebb egy teleknyúlvány (nyél) alakítható ki.
d) Egymás mellett legfeljebb két teleknyúlvány (nyél) alakítható ki.
e) Beépítésre szánt területeken a teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 50 m hosszú lehet.
f) Beépítésre nem szánt területeken a teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 100 m hosszú lehet.

(17) A meglévő nyúlványos (nyeles) telek nyúlványának hossza nem növelhető.

2. Magánút létesítésre vonatkozó előírások
12.§

(1) A település területén magánutat - az erről szóló Önkormányzattal kötött külön megállapodásban foglaltak keretei között – közterületekre vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével kell kialakítani.

(2) Lakóterületen, üdülőterületen, vegyes területen valamint mezőgazdasági területen a magánutat közforgalom számára megnyitva kell kialakítani.

(3) Magánút telkének kialakítása során az övezetekre előírt legkisebb telekméretektől (terület, szélesség, mélység) el szabad térni, de amennyiben az SZT nem rendelkezik, a magánút szélessége:
   a) beépítésre szánt területen: legalább 12,0 méter széles kell, hogy legyen, amelynek keresztmetszetén belül biztosítani kell:
      aa) a kétirányú gépjárművel való közlekedést,
      ab) a legalább egyoldali járdát,
      ac) az előírt közművesítés számára megfelelő nagyságú keresztmetszetet, beleértve a felszíni vízelvezetést is,
      ad) legalább egyoldali fasort zöld sávval.
   b) beépítésre nem szánt területen legalább 4 méter széles kell, hogy legyen, a felszíni vízelvezetés és az övezetben elhelyezhető építmények rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges közművek elhelyezhetőségét igazoló keresztmetszet alapján.

(4) Magánút céljára kialakított telken építmények közül kizárólag út és nyomvonalas közműépítmények helyezhetők el.

(5) Magánút csak az illetékes hatóság által engedélyezett útterveknek megfelelő nyomvonal figyelembe vételével, közterülethez közvetlenül csatlakozóan alakítható ki, gazdasági, mezőgazdasági és erdőterületek kivételével az SZT-n magánútként, vagy a telkek be nem építhető részeként meghatározott telekrészeken, vagy azoktól legfeljebb 30%-kal eltérő nyomvonalon. Lakó-, üdülő illetve vegyes területen magánút 10-nél kevesebb építési telek feltárására nem alakítható ki. Lakóterületi, üdülőterületi és vegyes területi építési övezet azon telektömbjeiben, ahol az SZT magánutat vagy a telkek be nem építhető részét nem jelöli, ott csak a mély telektömbök keresztirányú feltárására szabad magánutat kialakítani. A közhasználat céljára átadott magánutat a közterületek hálózatának részeként kell kezelni.

(6) A magánúttal feltárt telkek építési övezetében előírt mértékű közművesítésének kapcsolódó magánúton való elhelyezhetőségét, és a felszíni vízelvezetés megoldását védőtávolságokat is feltüntető mintakeresztszelvénnyel kell igazolni.

(7) Lakóterületi, üdülőterületi, vegyes területi építési övezetben a magánúton keletkező csapadék- és felszíni vizek nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetését és közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető rendszerbe történő megfelelő bekötését – a kapcsolódó csapadékvíz-elvezető rendszer tulajdonosának és kezelőjének előzetes hozzájárulásával – biztosítani kell.

(8) Magánúton közvilágításnak megfelelő szintű megvilágítottságot kell biztosítani.

(9) Magánúton megközelíthető építési telken:
   a) biztosítani kell az SZT szerinti építési övezetre előírt közművesítettséget,
   b) közműpótló berendezés (szennyvíztározó, szennyvíztisztító kisberendezés stb.) nem alkalmazható. A keletkező szennyvíz közcsatorna-hálózatba történő megfelelő elvezetését biztosítani kell.

(10) A magánút kialakításának feltétele, hogy az építtető számítással igazolja a magánút által feltárt építési telkek által keletkező többlet gépjármű-forgalom lebonyolításának megfelelőségét a csatlakozó közúthálózaton. Építtetőnek számítással kell igazolnia, hogy a magánút kialakítása által mekkora a keletkező többlet csapadékvíz-terhelés mennyisége, be kell továbbá mutatnia, hogyan tervezi annak elvezetését vagy elszikkasztását, és ez a meglévő városi csapadékvíz elvezető rendszert milyen mértékben terheli meg, figyelembe véve a csapadékvíz elvezető rendszer tekintetében a számítás készítésekor fennálló terhelés mértékét.

3. Belterületbe vonásra vonatkozó előírások
13.§

(1) Csak az SZT-ben belterületbe vonásra tervezett terület készíthető elő belterületbe vonására és vonható belterületbe.

(2) Területet a város belterületébe vonni csak ütemezetten, az igénybevétel növekedésével arányosan szabad.

(3) Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan szabad belterületbe vonni. A jelenlegi külterületi besorolású ingatlanok belterületbe vonásáról oly módon kell gondoskodni, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek. Kivétel ez alól a Mesterséges megtermékenyítő állomás belterületbe vonásra tervezett része, amely a meglévő belterülethez nem csatlakozóan is belterületbe vonható.

(4) A belterületbe vont területek a belterületbe vonás ingatlan nyilvántartásban való átvezetését követően minősülnek belterületnek. A belterületbe vonást Gödöllő Város Önkormányzatától kérelmezőnek, vagy a belterületbe vont, építési telek céljára tervezett, vagy épülettel beépített, illetve beépíthetőre tervezett terület mindenkori tulajdonosának a kötelezettsége saját költségén, a beépíthetőséghez, ingatlanhasználathoz, telekalakításhoz szükséges mértékig utak, közművek létesítése, és a belterületbe vonásból, ingatlan használat és rendeltetés-változásból eredő egyéb feltételek teljesítése.

(5) Az SZT alapján belterületbe vonásra tervezett, nem Önkormányzati tulajdonú területek belterületbe vonásának előkészítésére és belterületbe vonására vonatkozó speciális szabályok:
   a) Az érintetteknek Gödöllő Város Önkormányzatával kötött, a belterületbe vonás előkészítésére és a belterületbe vonásra vonatkozó megállapodása esetén, annak megfelelően készíthető elő belterületbe vonásra, és vonható belterületbe a terület. A megállapodásnak az előkészítés és a belterületbe vonás részleteit és ahhoz kapcsolódó feladatok, kötelezettségek vállalását is tartalmaznia kell.
   b) A belterületbe vonást Gödöllő Város Önkormányzatától kérelmezőnek, a kérelméhez mellékelnie kell:
      ba) Annak igazolását, hogy a megállapodás alapján vállat feladatait, kötelezettségeit teljesítette.
      bb) A kérelmezett terület érvényes földhivatali záradékkal ellátott belterületbe vonási vázrajz és terület-kimutatás 5 db. eredeti példányát.
      bc) A kérelmezett területet és ahhoz közvetlenül csatlakozó ingatlanokat is ábrázoló hiteles térképmásolat 1 hónapnál nem régebbi eredeti példányát.
      bd) A döntés meghozatalához szükséges iratot, igazolást, állásfoglalást, hozzájárulást.

(6) Tervezetten belterületbe sorolt területen jelen rendelet alkalmazása szempontjából építési telek akkor tekinthető rendezettnek, ha a terület belterületbe vonása végrehajtásra került.

IV. FEJEZET
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE ÉS KIALAKÍTÁSA

1. Épületek és járművek elhelyezésére, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó rendelkezések

14.§

(1) Az előkert legkisebb mélységét az SZT, annak hiányában az egyes övezetekre vonatkozó előírások és jelen rendelet illeszkedési szabályai határozzák meg. Az övezeti előírásokban szereplő előkerti méret építési határvonala – ipari gazdasági, mezőgazdasági és különleges területek kivételével – egyben építési vonalnak is tekintendő, ha a kialakult beépítésű telektömb adott utcaszakaszára egyéb elhelyezési mód nem jellemző.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége egyéb övezeti, szabályozási tervi vagy illeszkedési előírás hiányában:

a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének a fele, de legalább 3,0 méter,

b) oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az övezetre meghatározott épületmagasság mértékével megegyező, de legalább 5 m,

c) ikres beépítési mód esetén a telkek közös telekhatára építési vonalként is értelmezendő és az épületeket tűzfallal kell kialakítani.

(3) A hátsókert legkisebb mélysége egyéb illeszkedési és övezeti előírás hiányában nem lehet kisebb:

a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 6 m-nél,

d) 17 méternél kisebb mélységű fekvő telek esetében 4 méternél.

(4) Zártsorú beépítési mód esetén a zártsorúan csatlakozó épületrész legfeljebb 14 méter mélységű lehet. Az ehhez csatlakozó udvari szárny az oldalhatáros beépítési mód szerint helyezhető el.

(5) Nyúlványos (nyeles) telek esetében az építési hely határa és a szomszédos telekhatárok közötti távolság (elő-, oldal- és hátsókert) nem lehet kisebb:

a) sem az épület adott telekhatár felé néző tényleges homlokzatmagasságánál,

b) sem 3,0 méternél,

c) sem a jogszabályban meghatározott telepítési távolságnál, melyet a szomszédos telkek építési helyének határától mérve kell megállapítani.

(6) Az épületek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, jogszabály által előírt számú gépjármű-parkolókat – a parkolás helyi rendjéről szóló önkormányzati rendeletben foglalt területek kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában, telken belül kell biztosítani.

2. Terepalakítás előírásai

15.§

(1) Telken belül terepalakítás csak jogszabály által meghatározott esetekben és módon, jelen rendelet által meghatározott építési helyen, valamint annak a kötelező oldal- és a hátsókerti méret felével növelt területén, és az előkertben végezhető, a csapadékvíz telken belüli kezelésével, a szomszédos ingatlanok védelmének és tulajdonosaik jogos érdekeinek figyelembe vételével. A tervezett terepszint a meglévő terepszinttől legfeljebb az alábbiak szerint térhet el:

a) felfelé (feltöltés) legfeljebb 1,0 méterrel, kivéve lejtős telken, lejtő felöli oldalon, ahol legfeljebb 2,0 méterrel,

b) lefelé (bevágás) bármely telek esetén legfeljebb 2,0 méterrel, terepszint alatti parkoló megközelítésére 3 méterrel,
c) bármely irányban az előkert közterület felőli 10 méteres sávjában a gépjárművel illetve gyalogosan történő biztonságos bejutást szolgáló mértékig,
d) továbbá ahol a topográfiai adottságok más módon nem teszik lehetővé a személygépkocsi telken belüli elhelyezését, az előkertben a telek terepszintje felett, az utca szintjén feltöltésre, vagy tartószerkezetre állított lemezre legfeljebb 2db személygépkocsi-elhelyezését biztosító 30 m^2-t meg nem haladó beálló/parkoló alakítható ki.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen kívül az eredeti terepszint kizárólag lejtős telek esetében változtatható meg, legfeljebb 1 méterrel.

(3) A telken belüli 50%-osnál meredekebb rézsűt 2,0 méternél hosszabb szakaszon nem szabad kialakítani.

(4) Lejtős terepen a tereprendezés során kialakult rézsűket – egyéb megoldás hiányában – megkötésükre alkalmas növényzettel kell betelepíteni az erózió megakadályozása céljából.

3. Építmények kialakítása lejtős terepen
16.§

(1) Lejtős terepen:
Amennyiben az épület elő-, vagy hátsó kertre néző homlokzata egyben lejtő felőli homlokzata is, az a telek – tervezett épület területén számított - lejtésének függvényében az adott építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság értékét, egyéb övezeti előírás hiányában, az alábbi mértékben lépheti túl:
a) a 5 - 10 % közötti lejtésű telek esetén max 10%-kal,
b) a 10,1 - 15 %- közötti lejtésű telek esetén max 20%-kal,
c) a 15,1 %-nál nagyobb lejtésű telek esetén max 25%-kal.

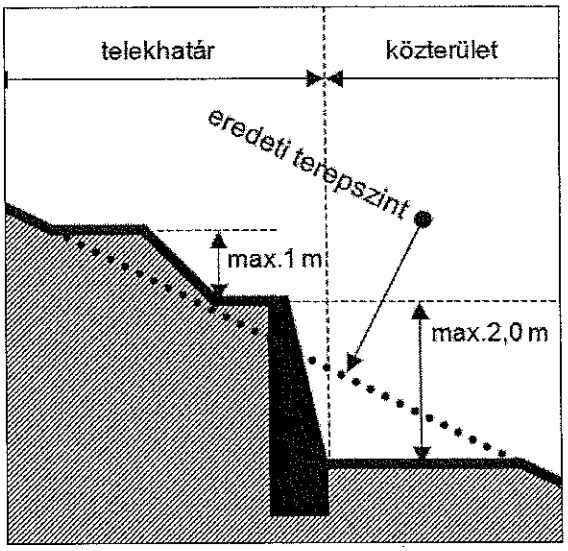
(2) Az épületmagasság a lejtő felőli homlokzat eltérésére vonatkozó szabály alkalmazása esetében sem haladhatja meg az övezeti előírásokban megadott – az épület egészére számított – értéket.

4. Támfalakra vonatkozó előírások
17.§

(1) Amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a mélyebben fekvő csatlakozó rendezett terephez képest a 2,5 métert.

(2) Teraszos kialakítás esetén az egyes támfalak közötti legkisebb távolság oldalirányban legalább 1,2 méter.

(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a támfal közterület szintjétől mért magassága nem lehet nagyobb 2,0 méternél, és az eredeti terepszinthez történő csatlakozást rézsűvel kell biztosítani.



(4) Telek oldalhatáránál és hátsó határánál, illetve attól 0,5 méterre, a szükség szerint kialakítandó támfalak úgy létesíthetők, hogy a telekhatáron álló támfal- és kerítéslábazat együttes mérete nem haladhatja meg a 2,5 métert.

(5) Támfalak létesítése esetén a vízelvezetést megfelelő eszközökkel biztosítani kell (támfal tetején folyóka stb.), melyet a felszíni víz elvezetésére alkalmas árokba, vagy ciszternába be kell kötni.

5. Támfalgarázsokra vonatkozó előírások
18.§

(1) Támfalgarázs előkertben ott létesíthető, ahol:
a) a terep lejtése – a telek hosszirányában – az út tengelyétől az építési övezet tekintetében meghatározott előkert mélységéig eléri átlagosan a 15 % emelkedést, illetve
b) a jogi telekhatártól mért 1,5 méteren belül a terepszint 2 méterrel magasabb a rendezett közterület magasságánál.

(2) Támfalgarázs előkertben kiegészítő épületként a telken lévő fő rendeltetésű épülettől függetlenül is elhelyezhető.

(3) Az utcai telekhatáron vagy e mentén álló támfalgarázs legfeljebb 3,0 méteres támfala és utcai homlokzatmagassága felett csak nem tömör korlát, kerítés létesíthető.

(4) A támfalgarázs utcai hossza (a garázskapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 méter lehet.

(5) A támfalgarázs megközelítéséhez rámpa közterületen csak közútkezelői hozzájárulásban meghatározottak szerint alakítható ki.

6. Utcai kerítésekre vonatkozó előírások
19.§

(1) Tömör kerítés csak az övezeti előírásokban meghatározott esetekben és módon létesíthető.

(2) Amennyiben az övezeti előírások a kerítés magasságát nem határozzák meg, 2,0 méternél nagyobb átlagos magasságú kerítés nem létesíthető.

(3) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek kereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül – az un. „látóháromszögbe" eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 méter feletti teljes magasságukban átláthatóan, nem tömör kivitelben kell kialakítani. Ezen szakaszokon legfeljebb 80 cm magasra nyírt sövény tartható fenn.

(4) Úszótelken kerítés nem létesíthető.

7. Melléképítményekre vonatkozó előírások
20.§

(1) 5 m^3-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcsatorna hálózattal, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással (korszerű szennyvíztisztító kisberendezés) biztosított.

(2) 10 m^3-nél nagyobb térfogatú kerti tó vagy medence csak elégséges közművesítettség esetén helyezhető el.

(3) Helyiséget magába foglaló melléképítmény elő- oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem építhető.

(4) Lábon álló kerti tető beépítésre szánt területen, a kisvárosias oldalhatáros beépítésű, kertvárosias és falusias lakóterület, valamint településközpont vegyes terület kivételével csak az övezet fő rendeltetésének megfelelő épület takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek közigazgatási címét kell meghatározónak tekinteni. Kertvárosias és falusias lakóterületen valamint kertes mezőgazdasági övezet területén bárhol, kisvárosias oldalhatáros beépítésű lakóterületen az utcai telekhatártól számított 10 méteren túl helyezhető el, legfeljebb 2db 20 m^2-es, 2,5 méternél nem nagyobb épületmagasságú és 30°-nál nem nagyobb tető hajlásszögű, faszerkezetű és a fő rendeltetésű épülethez illeszkedő fedéssel megvalósuló lábon álló kerti tető.

(5) Beépítésre szánt, lakóövezetbe sorolt területen – a falusias lakóterület kivételével – helyiséget magába foglaló, épületnek nem minősülő melléképítmény legfeljebb összesen 50 m^2 nettó alapterülettel helyezhető el.

(6) Beépítésre nem szánt területen helyiséget magában foglaló melléképítmény a mezőgazdasági rendeltetésű terület kivételével nem helyezhető el.

(7) Állattartásra szolgáló építmények elhelyezésére, létesítésére vonatkozó előírások:

a) A Szabadság út – Testvérvárosok útja – Hunyadi János utca – Mátyás király út – Szőlő utca – Szilhát utca – Körösfői Kriesch Aladár utca – Táncsics Mihály utca által határolt területen állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

b) Az állattartásra szolgáló építmény (ól, istálló, kifutó, trágyatároló, trágyalé-tároló, stb.) kizárólag az alábbi védőtávolságokon kívül helyezhető el:

ba) szomszédos telken lévő lakó- vagy üdülőépület legközelebb eső nyílásától (ajtó/ablak) 15 méter,
bb) ásott kúttól 15 méter,
bc) fúrt kúttól 5 méter,
bd) fürdőmedencétől 10 méter,
be) hátsó telekhatártól 6 méter,
bf) közterülettől 20 méter,

c) Az állattartásra szolgáló szabad lekerített telekrész (állatkifutó, karám, stb.) kerítése a szomszédos telekhatártól legalább 1,0 méteres védőtávolság elhagyásával helyezhető el.

d) Állattartásra szolgáló építményt szilárd és simított falazatú, szivárgásmentes, szilárd burkolattal ellátott padozattal kell kialakítani (a ló és a tehénistálló padozatát deszkapallók fektetésével kell megoldani).

e) Az állattartásra szolgáló építményekből a trágyalé elvezetéséről megfelelő lejtésű, zárt elfolyóval kell gondoskodni. A trágyalét olyan – vízzáró szigeteléssel és résmentes fedéllel ellátott – szilárd burkolatú, szivárgásmentes gyűjtőaknába kell bevezetni, amely könnyen tisztítható. A trágyát szivárgásmentes, vízzáró aljzatú, zárt trágyagyűjtőben kell tárolni. A trágyagyűjtőt fedéllel kell ellátni. A zárt trágyagyűjtő legfeljebb 5 m³ űrtartamú lehet.

(8) Önálló pinceépítmény valamennyi övezetben elhelyezhető az OTÉK és az övezeti előírások keretei között.

(9) Megújuló energiaforrások hasznosítását szolgáló, de összességében legfeljebb 15 m² bruttó szintterületű terepszint alatti építmények, építményrészek a telekhatártól mért legalább 2 méteres védőtávolsággal helyezhetők el.

(10) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló tározó (ciszterna) az építési hely szélességében az elő- és hátsókert legkisebb méretén belül is elhelyezhető, a szomszédos telken álló meglévő épülettől legalább két méteres védőtávolsággal.

(11) A vonatkozó jogszabály szerinti hulladéktartály-tároló lakó és vegyes területen, az előkert legkisebb méretén belül, a kerítéssel egybe építve, legfeljebb 5 m² bruttó alapterülettel helyezhető el.

(12) Melléképítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabb a fő rendeltetés szerinti épület számított épületmagasságánál.

8. Építmények elhelyezésére vonatkozó egyéb előírások
21.§

(1) Közterületen elhelyezhető építmények:

a) közterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, beleértve a parkolással, kerékpártárolással összefüggő építményeket, szerkezeteket és berendezéseket
b) köztárgyak,
c) megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és – közvetítést szolgáló építményeket (az üzemi jellegűek kivételével),
d) honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények (az önálló területet, illetve védőterületet igénylő építmények kivételével),
e) közművek és műtárgyaik,
f) közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
g) nyomvonal jellegű vezetékek a külön jogszabályok keretei között,
h) távközlés, telekommunikáció és informatika vezetékei (GSM és egyéb hírközlő-, hírtovábbító torony),
i) vízgazdálkodás építményei,
j) nyilvános illemhelyek,
k) hulladékgyűjtők,
l) geodéziai jelek,
m) terepszint alatti építmény,
n) közterületi terasz,
o) reklámhordozók, a helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint.

(2) Közterület fölé és alá nyúlás a jogszabályban meghatározott mértékben megengedett.

(3) Közterület alatt, felett épület, építményrész, továbbá híd, felüljáró, aluljáró elhelyezhető.

V. FEJEZET
ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK
1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)
22.§

(1) A nagyvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén egyéb övezeti előírás hiányában:
   a) A vonatkozó jogszabályban megengedett épületek elhelyezhetők.
   b) A vonatkozó jogszabályban megengedett kivételesen elhelyezhető épületek közül:
      ba) szálláshely szolgáltató épület,
      bb) igazgatási épület,
      helyezhető el.
   c) Elhelyezhető továbbá szintalatti, vagy épületben elhelyezett személygépjármű-tároló.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Lakásszám egyéb övezeti előírás hiányában a területen nem növelhető, kialakult.

(4) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(5) Meglévő garázsok, gépjárműtárolók más funkcióra nem alakíthatóak át.

(6) Magastető egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.

(7) A területen az elő- oldal- és hátsó kert mérete kialakult vagy az SZT szerint változtatható.

(8) Utcai kerítés egyéb övezeti előírás hiányában a területen nem építhető.

(9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(10) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek						Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Ln-01	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	80	kialakult	10	kialakult	-	kialakult
Ln-02	Z	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint	80	kialakult	10	kialakult	-	kialakult
Ln-03	Z	kialakult	kialakult	kialakult	80	3,0	10	14,5 ill. övezeti előírás szerint	-	kialakult ill. P+F+3+T
Ln-04	SZ	2000	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint	40	1,20	25	övezeti előírás szerint	-	P+F+T
Ln-05	SZ	4000m²	-	-	25	1,00	40	12,5	-	P+F+2

(11) Az Ln-03 jelű építési övezetben:
Lapostetős épületre magastető csak egységes építészeti kialakítással, a homlokzat kialakítással összhangban, a városképi megjelenését jóváhagyó Tervtanácsi vélemény alapján építhető. A magastető kialakításával a lakásszám nem, azonban a szintterületi mutató 4,0 m^2/m^2 méretig, a megengedett legnagyobb épületmagasság, legfeljebb 1,5 méterrel növekedhet.

(12) Az Ln-04 jelű építési övezetben:
a) Kizárólag egyházi épület és az azt kiszolgáló közösségi funkciók, valamint 1 db szolgálati lakás (Plébánia) helyezhetők el.
b) Kiegészítő épület és melléképítmény elhelyezhető.
c) Legfeljebb 1,80 méter magas kerítés építhető.
d) Legfeljebb 2 épület helyezhető el.
e) A templom megengedett legnagyobb épületmagassága 12,5 méter.
f) Harangtorony megengedett legnagyobb magassága 26 méter.
g) A második, különálló épület megengedett legnagyobb épületmagassága 5 méter, a kialakítható szintszám P+F+T.

(13) Az Ln-05 jelű építési övezetben:
a) Kizárólag egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, vendéglátó, valamint sportépületek helyezhetők el.
b) Kiegészítő épület és melléképítmény elhelyezhető.
c) Utcai kerítés legfeljebb 40 cm magas lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető.

2. Kisvárosias lakóterület (Lk)
23.§

(1) A kisvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén egyéb övezeti előírás hiányában
- a) a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek elhelyezhetők.
- b) kivételesen elhelyezhető:
  - ba) szálláshely szolgáltató épület
  - bb) igazgatási épület
  - bc) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
  - bd) szintalatti személygépjármű-tároló.
- c) nem helyezhető el:
  - ca) zavaró hatású gazdasági építmény,
  - cb) termelő kertészeti építmény
  - cc) üzemanyagtöltő.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Új, lakófunkciót tartalmazó épület kialakítása esetén – egyéb övezeti előírás hiányában -a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

(4) A tetőidom jellege egyéb illeszkedési előírás hiányában utcával párhuzamos tetőgerincű kell, hogy legyen.

(5) Az épület tetőhajlásszögét egyéb övezeti vagy illeszkedési előírás hiányában 30-45° között kell kialakítani.

(6) Egyéb övezeti előírás hiányában egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(7) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény egyéb övezeti előírás hiányában kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással építhető.

(8) Utcai kerítés egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(9) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke zártsorú beépítési módú kisvárosias lakóövezetekben másfélszeresre, de legfeljebb 60%-ra növelhető mindazon saroktelkek esetében, amelyeknek két egymással szöget bezáró telekhatárán a kialakult állapot szerint zártsorú a csatlakozás módja. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke ebben az esetben is legalább 30%, vagy a táblázatban előírt ennél kisebb érték kell, hogy legyen.

(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(11) Oldalhatáros beépítési mód esetén, ahol a jellemző beépítés vagy az adott telek területe vagy szélessége nem felel meg az övezeti előírásoknak, az oldalkert mérete a kialakult állapothoz igazodóan:
- a) az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 2/3-a, de legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.
- b) abban az esetben, ha az oldalkert mérete nem éri el az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felét, az épület az övezeti előírásnál kisebb oldalkert felőli homlokzatmagassága legfeljebb a tényleges oldalkert méretének kétszerese lehet.

(12) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet, egyéb övezeti előírás hiányában

a) a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

aa) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

ab) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

ac) sem 3 méternél.

b) A hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)

(13) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. táblázat

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Az épület**			
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám
			szélessége (m)	mélysége (m)								
Lk-01	O	500	12	20	0	40	1,2	40	4	4	P+F+T	2
Lk-02	Z	300	9	30	kialakult	35	1,2	50	5	5	P+F+T	1
Lk-03	Z	500	14	30	0	40	1,5	20	7,5	7,5	P+F+1+T	-
Lk-04	Z	500	14	30	kialakult	40	1,5	25	6,5	6,5	P+F+1+T	4
Lk-05	O	500	14	30	kialakult ill. SZT szerint	30	1,2	50	5	5	P+F+T	2
Lk-06	SZ	2000	50	40	kialakult	30	1,2	50	12,5	12,5	P+F+2+T vagy F+3	övezeti előírás szerint
Lk-07	SZ	2000	50	40	kialakult	30	1,4	50	6,5	6,5	P+F+T	övezeti előírás szerint
Lk-08	SZ	1500	-	-	kialakult	50	1,5	25	7,5	7,5	P+F+1+T	2
Lk-09	O	500	14	30	0	40	1,5	30	7,5	7,5	P+F+1+T	övezeti előírás szerint
Lk-10	Z	300	-	-	0	60	2,5	övez. előírás szerint	7,5	7,5	P+F+1+T	övezeti előírás szerint
Lk-11	SZ	1500	20	40	5	30	1,0	50	7,5	7,5	P+F+1+T	övezeti előírás szerint

(14) Az Lk-01 jelű építési övezetben:
a) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény a fő rendeltetés szerinti épület takarásában építhető.
b) Utcai kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 1,80 méter magassággal, legfeljebb 0,8 m magas tömör lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető.
c) Azon kialakult telkek esetében, amelyek telekmélysége nem haladja meg a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekmélység 1,5-szeresét,
ca) a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
1. sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
2. sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
3. sem 3 m-nél;
cb) a hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)

(15) Az Lk-02 jelű építési övezetben:
a) Utcai kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 1,80 méter magassággal, legfeljebb 0,8 méter magas tömör lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető.
b) Az előkertben 1 db, legfeljebb 20 m^2-es lábon álló kerti tető építhető.

(16) Az Lk-03 jelű építési övezetben:
a) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 25-45° között kell kialakítani.
b) Tetőfedés anyagaként egyéb illeszkedési előírás hiányában bitumenes zsindely is alkalmazható.
c) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, amennyi előírt parkoló száma telken belül biztosítható.

(17) Az Lk-05 jelű építési övezetben:
Utcai kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 1,80 méter magassággal, legfeljebb 0,8 m magas tömör lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető.

(18) Az Lk-06 jelű építési övezetben:
a) A kialakult lakásszám nem növelhető.
b) Kiegészítő épület nem építhető.

(19) Az Lk-07 jelű építési övezetben:
a) A már beépített telkeken a kialakult lakásszám nem növelhető. Amennyiben a telek területe eléri a 3500 m^2-t, a telken legfeljebb 26 lakás építhető.
b) Tetőgerinc-magasság legfeljebb 13 m lehet.
c) Gépjárműtárolás telken belül, épületen kívül is biztosítható.
d) Utcai kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 1,80 méter magassággal, legfeljebb 0,8 m magas tömör lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető.
e) Kiegészítő épület nem építhető.

(20) Az Lk-08 jelű építési övezetben:
a) Utcai kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 1,80 méter magassággal, legfeljebb 0,8 méter magas tömör lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető.
b) 25-45° közötti tetőhajlásszög is kialakítható
c) Tetőfedés anyagaként bitumenes zsindely is alkalmazható.

(21) Az Lk-09 jelű építési övezetben:
a) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 25-45° között kell kialakítani.
b) Tetőfedés anyagaként egyéb illeszkedési előírás hiányában bitumenes zsindely is alkalmazható
c) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, amennyi előírt parkoló száma telken belül biztosítható.

(22) Az Lk-10 jelű építési övezetben:
a) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 25-45° között kell kialakítani.
b) A tetőfedés anyagaként egyéb illeszkedési előírás hiányában bitumenes zsindely is alkalmazható.
c) Saroktelken a beépítettség legfeljebb 75% lehet.
d) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, amennyi előírt parkoló száma telken belül biztosítható.
e) A be nem épített terület 50%-a zöldfelületként alakítandó ki.
f) Kiegészítő épület nem építhető.

(23) Az Lk-11 jelű építési övezetben:
a) A lakásszám csak azon építmények esetében növelhető, ahol a jelenleg meglévő lakóépület jogerős építési engedély alapján szerkezetileg úgy épült meg, hogy a tetőteret beépítésre előkészítették és a többlet parkolószám telken belül biztosítható.
b) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény a fő rendeltetés szerinti épület takarásában építhető.

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)
24.§

(1) A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén
a) a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül elhelyezhetők:
aa) lakóépület
ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület,
ac) egyházi, oktatási épület,
ad) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület, valamint
ae) igazgatási épület.
b) kivételesen elhelyezhető:
ba) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
bb) vendéglátó épület
bc) sportépítmény
bd) egészségügyi épület
be) szociális épület
bg) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
c) nem helyezhető el:
üzemanyagtöltő.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Egyéb övezeti előírás hiányában egy fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el.

(4) Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két lakás létesíthető.

(5) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással, vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl, de az építési helyen belül, önállóan építhető. Állattartás céljára

szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ól melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m^2 nettó alapterület mértékig helyezhető el.

(6) Utcai kerítés egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb 1,80 méter magasságban, legfeljebb 0,8 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(7) A tető hajlásszögét egyéb övezeti vagy illeszkedési előírás hiányában 30-45° között kell kialakítani.

(8) Tetőfedés anyagaként az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjalási módokon kívül bitumenzsindely is alkalmazható.

(9) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet
a) a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
aa) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
ab) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
ac) sem 3 méternél.
c) A hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)

(10) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(11) Ahol az arculatterv erre lehetőséget ad, tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, amennyiben egyéb övezeti előírásoknak az épület megfelel. Ebben az esetben a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

(12) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

3. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Lke-01	O	600	14	27	5, 10 (kialakult állapot szerint)	30	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-02	O	800	14	27	5, 10 (kialakult állapot szerint)	25	0,6	60	5,5	5	P+F+T
Lke-03	O	800	14	35	5	25	0,7	60	5	5	P+F+T
Lke-04	O	800	18	35	SZT szerint	30	0,7	60	5	5	P+F+T

3. táblázat folytatása

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Lke-05	SZ	800	18	30	5-10 illetve kialakult állapot szerint	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-06	SZ	800	16	30	kialakult vagy SZT szerint	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-07	O	500	13	27	SZT szerint	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-08	IKR	620	18	35	kialakult	30	0,7	60	5	5	P+F+T
Lke-09	O	600	18	27	5	30	0,7	60	5	5	P+F+T
Lke-10	SZ	2000	30	35	SZT szerint	30	0,8	50	7,5	7,5	P+F+1+T
Lke-11	O	500	14	27	5	30	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-12	O	1000	16	50	5	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-13*	SZ	1000	-	-	5 ill. SZT szerint	30	1,0	50	7,5	7,5	P+F+1+T
Lke-14	SZ	4000	-	-	-	25	1,00	50	7,5	7,5	P+F+1+T
Lke-15	O	500	14	27	kialakult	30	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-16	O	700	16	27	5 ill. SZT szerint	25	0,6	60	5,5	5	P+F+T
Lke-17	SZ	1000	20	40	10	20	0,5	60	5	5	P+F+T
Lke-18	O	600	14	30	5	30	0,7	60	5	5	P+F+T
Lke-19	O	500	14	27	SZT szerint	20	0,6	60	5	5	P+F+T

* Lakófunkció esetén övezeti előírás szerint.

(13) Az Lke-01 jelű építési övezetben:

a) Kiegészítő épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.

b) Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

c) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

ca) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

cb) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

cc) sem 3 m-nél.

d) Hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)

(14) Az Lke-02 jelű építési övezetben:
Kiegészítő épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.

(15) Az Lke-04 jelű építési övezetben:
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

(16) Az Lke-06 jelű építési övezetben:
a) Vendéglátó szolgáltató egység nem létesíthető.
b) Legnagyobb kialakítható telekméret 2400 m^2.
c) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 25-45° között kell kialakítani.

(17) Az Lke-08 jelű építési övezetben:
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

(18) Az Lke-09 jelű építési övezetben:
Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással építhető.

(19) Az Lke-10 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb három lakás létesíthető.
b) Kiegészítő épület nem építhető.
c) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 20-50° között kell kialakítani.

(20) Az Lke-11 és Lke-12 jelű építési övezetekben:
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

(21) Az Lke-13 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb két fő rendeltetés szerinti, egészségügyi, szociális, lakó funkciójú épület és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el.
b) Lakófunkciót is tartalmazó épület legfeljebb 25%-os beépítettséggel, 0,6 m^2/m^2 szintterületi mutatóval, 5 méteres épület- és utcai homlokzatmagassággal helyezhető el.

(22) Az Lke-14 jelű építési övezetben:
a) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 0-50° között kell kialakítani.
b) Kiegészítő épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.
c) A területen több fő rendeltetés szerinti, csak önálló alapfokú oktatási-nevelési, egészségügyi, szociális funkciójú épület (pl.: bölcsőde, óvoda, általános iskola) és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(23) Az Lke-15 jelű építési övezetben:
a) Épített kerítés legfeljebb 1,2 méter magasságig alakítható ki tömören, e felett legfeljebb 2,0 méter magasságig 40%-ban áttörten alakítandó ki.
b) Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

(24) Az Lke-16 jelű építési övezetben:
a) Az autópálya tengelyétől mért 100 méteres védősávban csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával és előírásai alapján helyezhetők el építmények.
b) Az autópálya tengelyétől mért 100 méteres védősávban az épületek tetőtereiben zajtól védendő helyiség nem helyezhető el.
c) Az SZT-n jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén többszintes telepítésű fás növényzetet (fa- és cserjeszint) kell ültetni,
d) A tervezett szabályozási vonalon kívül nyúló, meglévő épületeken és kerítéseken csak állagmegóvási munkák végezhetők.
e) Az épületeket a közművezetékektől a vonatkozó előírásoknak megfelelő védőtávolságokra kell elhelyezni, vagy a telken áthaladó vezetékeket közterületre ki kell

váltani. A védősávok meghatározásához a vezetékek helyét geodéziai pontossággal kell bemérni, és ezt az építési engedély kérelemhez csatolni kell.

f) Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

(25) Az Lke-17 jelű építési övezetben:
A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 20-45° között kell kialakítani.

(26) Az Lke-18 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb egy lakás helyezhető el.
b) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 20-45° között kell kialakítani.

(27) Az Lke-19 jelű építési övezetben:
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

4. Falusias lakóterület (Lf)
25.§

(1) A falusias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén elhelyezhető:
a) A vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül.
aa) egylakásos lakóépület,
ab) mező- és erdőgazdasági építmény,
ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
ad) szálláshely szolgáltató épület,
ae) kézműipari építmény,
af) sportépítmény.
b) Kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

(2) A beépítés feltétele legalább részleges közművesítettség megvalósítása.

(3) Egyéb övezeti előírás hiányában egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épület takarásában építhető.

(5) Helyiséget magába foglaló, épületnek nem minősülő melléképítmény kizárólag az építési helyen belül, legfeljebb 100 m^2 nettó alapterület mértékig helyezhető el.

(6) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 4. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

4. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Lf-01	O	800	16	40	5 vagy kialakult	25	0,6	60	5	5	P+F+T

VEGYES TERÜLETEK

5. Településközpont vegyes terület (Vt)

26.§

(1) A településközpont vegyes területbe sorolt építési övezetek területén
   a) A vonatkozó jogszabályban megengedett épületek elhelyezhetők.
   b) Kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Egyéb övezeti előírás hiányában egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Egyéb övezeti előírás hiányában legfeljebb 2 lakóegység alakítható ki.

(5) Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

(6) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással vagy közterületről nem látható módon a fő rendeltetésű épület takarásában építhető.

(7) Utcai kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 1,80 m magasságban, legfeljebb 1,2 m magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(8) Az építmények tető-hajlásszögét egyéb illeszkedési és övezeti előírás hiányában 20-45° között kell kialakítani.

(9) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet
   a) a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
      aa) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
      ab) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
      ac) sem 3 méternél.
   b) A hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)

(10) Lábon álló kerti tető, egyéb övezeti előírás hiányában, csak az övezet fő rendeltetésének megfelelő épület takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek közigazgatási címét kell meghatározónak tekinteni.

(11) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(12) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 5. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

5. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Vt-01	O	500	14	27	kialakult	30	0,7	60	5	5	P+F+T
Vt-02	O	500	14	25	kialakult	40	0,9	50	5	5	P+F+T
Vt-03	Z	400	12	20	0	40	1,2	40	7	6	P+F+1+T
Vt-04	Z	600	14	20	0	40	1,6	40	8	8	P+F+1+T
Vt-05	Sz	4000	20	20	kialakult	30	1,2	30	9	9	P+F+2
Vt-06	Sz	2000	-	-	SZT szerint	50	1,5	20	7,5	7,5	P+F+1+T
Vt-07	Sz	2000	40	50	-	40	1,3	30	7,5	7,5	P+F+1+T
Vt-08	Sz	1500	25	50	-	30	1,0	50	9	9	P+F+1+T
Vt-09	O	500	16	30	kialakult	30	0,6	50	5	5	P+F+T
Vt-10	Sz	1200	30	30	0	40	1,5	30	6	6	P+F+T
Vt-11	Z	350	25	20	0	80	2,4	10	6	6	P+F+T
Vt-12	Sz	1200	20	25	0	30	1,0	50	5	5	P+F+T
Vt-13	Sz	800	20	25	5	25	0,6	50	5	5	P+F+T
Vt-14	Sz	1000	-	-	kialakult	70	2,4	20	10,5	10,5	P+F+2+T
Vt-15	Sz	2000	-	-	-	30	1,2	35	10,5	10,5	P+F+2+T
Vt-16	Sz	1500	20	40	5	10	0,2	70	6	6	P+F+T

(13) Vt-01 és Vt-02 építési övezetben:
- a) Tetőfedés anyagaként az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjalási módokon kívül bitumenes zsindely is alkalmazható.
- b) Lábon álló kerti tető az oldalkertben is elhelyezhető.

(14) A Vt-03 jelű építési övezetben:
- a) Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 60 %-ig növelhető.
- b) Lakó funkció nem alakítható ki.
- c) Lábon álló kerti tető az oldalkertben is elhelyezhető.

(15) A Vt-04 jelű építési övezetben:
- a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával a lakásszámhoz szükséges parkolók épületen belül biztosíthatók legyenek.
- b) Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 60 %-ig növelhető.
- c) Kiegészítő épület nem építhető.

(16) A Vt-05 jelű építési övezetben:
Kizárólag alapfokú oktatási-nevelési, (bölcsőde, óvoda, általános iskola, stb.) egészségügyi, szociális, valamint termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület és az azokat kiszolgáló sport, vendéglátó, szállás funkciójú épületek helyezhetők el.

(17) A Vt-06 jelű építési övezetben:
a) Elhelyezhető lakások száma legfeljebb 1 db.
b) Kiegészítő épület nem építhető.

(18) A Vt-07 jelű építési övezetben
Kiegészítő épület nem építhető.

(19) Az Vt-08 jelű építési övezetben
a) a tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 0-45° között kell kialakítani.
b) a területen csak önálló alapfokú oktatási-nevelési, (bölcsőde, óvoda, általános iskola, stb.) egészségügyi, szociális, sport funkciójú és igazgatási épületek és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el, valamint legfeljebb 2 db lakás.
c) Lakófunkciót tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság és utcai homlokzatmagasság 7,5 méter.

(20) A Vt-09 jelű építési övezetben:
Kiegészítő épület nem építhető,

(21) A Vt-10 jelű építési övezetben:
a) 1 db épület helyezhető el,
b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /200 m² lefelé kerekítve.
c) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
d) Lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.

(22) A Vt-11 jelű építési övezetben:
a) 1 db épület helyezhető el.
b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /150 m² lefelé kerekítve.
c) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
d) Lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.

(23) A Vt-12 jelű építési övezetben:
a) a telken 1 db épület helyezhető el.
b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /200 m² lefelé kerekítve.
c) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
d) Lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.

(24) A Vt-13 jelű építési övezetben:
a) 1 db épület helyezhető el.
b) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.

(25) A Vt-14 jelű építési övezetben:
a) A kialakult lakásszám nem növelhető.
b) Kiegészítő épület nem építhető.

(26) A Vt-15 jelű építési övezetben:
A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 0-45° között kell kialakítani.

6. Központi vegyes terület (Vk)
27.§

(1) A Központi vegyes területbe sorolt építési övezetek területén
- a) A vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül elhelyezhetők:
  - aa) igazgatási épület,
  - ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - ac) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
  - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - ae) sportépítmény, valamint
  - ae) lakóépület, ahol az építési övezet előírásai megengedik,
  - af) szintalatti, vagy főépületben elhelyezett személygépjármű-tároló,
  - ag) városi autóbusz pályaudvar, ahol az építési övezet előírásai megengedik.
- b) Nem helyezhető el:
  - ba) zavaró hatású gazdasági építmény
  - bb) üzemanyagtöltő állomás

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti, telken belüli gépkocsitárolást. Garázs közvetlenül a közterület felől nem nyitható. Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

(4) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(5) Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(6) Az épületek tetőhajlásszöge egyéb övezeti vagy illeszkedési előírás hiányában 45°–nál nem lehet nagyobb.

(7) Ahol a 6. táblázat nem ír elő zöldfelületi minimumot, ott a be nem épített terület 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet
- a) a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
  - aa) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
  - ab) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
  - ac) sem 3 méternél.
- b) A hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)

(9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(10) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

6. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek								Az épület			
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	Terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	Elhelyezhető épületszám	A kialakítható szintszám
Vk-01	Sz	1500	-	-	0	25	25	1,25	50	9,5	9,5	3	P+F+1+T
Vk-02	Z	3000	-	-	0	60	80	1,5	-	9	-	1	P+F+1+T
Vk-03	Z	1500	-	-	0	80	100	2,4	-	15	-	1	P+F+3+T
Vk-04	Z	700	-	-	0	80	100	2,4	-	7,5	7,5	1	P+F+1+T
Vk-05	Z	400	-	-	0	80	100	2,4	-	6,5	6	1	P+F+1+T
Vk-06	Z	1000	-	-	0	75	100	2,4	-	10,5	7,5	1	P+F+2+T
Vk-07	Sz	900	20	20	5	40	70	1,5	30	10,5	10,5	3	P+F+2+T
Vk-08	Z	1500	-	-	0	100	100	3	-	10,5	10,5	1	P+F+1+T P+F+2
Vk-09	Sz	900	20	20	5 ill. SZT szerint	30	65	1	30	10,5	-	1	P+F+2+T
Vk-10	Sz	10000	-	-	SZT szerint	85	85	2,8	10	8	-	1	P+F+1+T
Vk-11	Z	900	-	-	SZT szerint	85	85	2,8	-	8	-	1	P+F+1+T
Vk-12	O	700	-	-	0	50	50	1,5	30	7,5	6,5	1	P+F+1+T
Vk-13	Z	600	16	40	0 ill. SZT szerint	40	75	3	-	-	-	1	P+F+2+T
Vk-14	Sz	1200	-	-	kialakult	40	70	1	-	7	-	1	P+F+1+T
Vk-15	Z	300	14	30	0	75	75	2,2	-	5,5	5,5	2	P+F+T
Vk-16	Z	1500	-	-	SZT szerint	60	65	1,7	-	10	-	1	P+F+1+T
Vk-17	Sz	1500	-	-	SZT szerint	75	100	2,5	-	8	-	1	P+F+1
Vk-18	Z	100	-	-	0	75	75	1	-	5	-	1	F+T
Vk-19	Z	2000	-	-	0	40	40	1,5	-	9	7,5	-	P+F+2+T
Vk-20	Z	1000	-	-	0	80	100	2,2	-	7,5	7,5	1	P+F+1+T
Vk-21	Sz	10000	-	-	SZT szerint	65	80	2,2	20	8	-	-	P+F+1+T

(11) A Vk-01 jelű építési övezetben:
a) Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, annak takarásában építhető.
b) Az épületek tetőhajlásszögét 25°- 45° között kell kialakítani.
c) Kerítés legfeljebb 1,6 méter magasságban áttörten építhető.

(12) A Vk-02 jelű építési övezetben:
a) Az épületek tetőhajlásszögét 25°- 45° között kell kialakítani.
b) Kerítés legfeljebb 2 méter magasságban, legfeljebb 1,0 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(13) A Vk-03 jelű építési övezetben:
a) Elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db.
b) Kétszintes terepszint alatti parkoló-garázs építhető.

(14) A Vk-05 jelű építési övezetben:
A Patak tér északi és déli oldala, a „térfalak" építészeti megjelenése összehangolandó.

(15) A Vk-06 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen. Az előírt parkolószámot épületen belül terepszint alatt kell biztosítani.
b) A magastető párkány és a gerincvonala utcával párhuzamosan alakítandó ki.
c) Az épületek földszintjén lakófunkció nem alakítható ki,
d) A belső passzázs keleti térfalának legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 méter lehet,

(16) A Vk-07 jelű építési övezetben:
a) Elhelyezhető szolgálati lakások száma legfeljebb 1 db.
b) Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben építhető.
c) Kerítés legfeljebb 2 méter magasságban, legfeljebb 0,6 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(17) A Vk-08 jelű építési övezetben:
a) A beépítési vonaltól eltérni legfeljebb az egyes utcai homlokzat-szakaszok ¼ részén szabad a telek irányába;
b) A homlokzat- és gerincmagasság nem lehet magasabb a műemlék épületénél;
c) A párkány- és gerincvonal az épületet körülvevő utcákkal párhuzamos kell, hogy legyen;
d) Az intézmény parkolási szükséglete telken belül (térszín alatt) a piac parkolójához kapcsolódva, azzal összenyithatóan kell megoldani.
e) A földszint fölötti szintek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 80%.
f) Kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban legfeljebb 0,6 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(18) A Vk-09 jelű építési övezetben:
Kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban, legalább 70%-ban áttört kivitelben építhető.

(19) A Vk-10 jelű építési övezetben:
a) A tetőszinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb a telek beépített területének 30%-a lehet.
b) Az épületbe helyezhető gépészeti berendezéseket zárt térben kell elhelyezni.
c) Az Ln-05 övezet határától mért 50 m-en belül nem helyezhetők el:
ca) buszpályaudvar zárt területének szellőzői,
cb) zárt személygépjármű parkoló, buszparkoló szellőzői
cc) buszpályaudvar nyitott része

d) A rálátás miatt az épületek tetőszintjét, (tetejét) az épület nézeteként kell kezelni, ezért igazolni kell a tetőfelülnézet környezetbe illeszkedésének megfelelőségét.
e) Az épületek kiszolgálása nem történhet sem a park-gyalogos sétány, sem a patak, sem a Szabadság út felől.

(20) A Vk-11 jelű építési övezetben:
a) Az épületbe helyezhető gépészeti berendezéseket zárt térben kell elhelyezni.
b) A rálátás miatt az épületek tetőszintjét, (tetejét) az épület nézeteként kell kezelni, ezért úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.
c) Az épületek kiszolgálása nem történhet a park felől.
d) A telek zöldfelületének minden 150 m^2-e után egy db, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni
e) Az Ln-05 övezet határától mért 50 m-en belül nem helyezhetők el: zárt személygépjármű parkoló szellőzői.
f) Kerítés csak az árufeltöltés, kiszolgálás takarására építhető.

(21) A Vk-12 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
b) A földszint fölött kialakítható lakó funkció.
c) A tető hajlásszögét 40°-45° között kell kialakítani, a szomszédos épületek gerincéhez igazodva.
d) Kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban legfeljebb 0,6 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(22) A Vk-13 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
b) A földszint fölött kialakítható lakó funkció..
c) A HÉV és a Szabadság út környezetterhelését a saroktelek beépítésénél figyelembe kell venni.
d) Saroktelek beépítettsége legfeljebb 75% lehet.
e) Kiegészítő épület csak meglévő épület esetén helyezhető el, csak gépjármű tárolására.

(23) A Vk-14 jelű építési övezetben:
a) Az épületek tetőhajlásszögét műemlék épületnél a jelenlegivel azonos módon, egyéb épületek esetében 38°-45° között kell kialakítani.
b) Kerítés kizárólag műemléki védelem alatt nem álló épület telkén, hagyományőrző megjelenésű kivitelben építhető.

(24) A Vk-15 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
b) Az épületek tetőhajlásszögét 25°- 45° között kell kialakítani.
c) Kerítés legfeljebb 2 méter magasságban, környezethez illeszkedő módon alakítható ki.

(25) A Vk-16 jelű építési övezetben:
a) Az övezet területén sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, vendéglátó funkció helyezhető el.
b) Kiegészítő épület elhelyezhető.
c) A meglévő fák törzse körül min. 4m^2 burkolatmentes faverem biztosítandó.
d) Kerítés legfeljebb 2 méter magasságban, hagyományőrző módon építhető.

(26) A Vk-17 jelű építési övezetben:
a) A tetőszintet (tetőt) úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.

b) Az épületben a fő funkció mellett irodák, és más, a központi vegyes területen elhelyezhető rendeltetési egység is létesíthető.
c) Személygépjármű-tároló csak pinceszinten helyezhető el.
d) A növény-egészségügyi vizsgálat alapján megtartott fák törzse körül min. $4m^2$ burkolatmentes faverem biztosítandó.

(27) A Vk-18 jelű építési övezetben:
a) Az épületek tetőhajlásszögét 35°- 45° között kell kialakítani.
b) A tetőszintet (tetőt) úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.

(28) A Vk-19 jelű építési övezetben:
a) Több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
b) Az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb építmény és homlokzat magasságtól a templom-torony esetében el lehet térni. A torony esetében a legnagyobb homlokzatmagasság 26,0 méter.
c) Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben annak takarásában építhető.
d) Kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban legfeljebb 0,6 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.

(29) A Vk-20 jelű építési övezetben:
a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
b) Az övezetben elhelyezhető épület zártsorúan, a szomszédos épületek tűzfalának nekiépítve, azok párkány- és gerincmagasságához illeszkedően (vagy ezen méretektől legfeljebb 0,5 m eltéréssel) alakítható ki;

(30) A Vk-21 jelű építési övezetben:
a) Több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
b) A tetőn gépészeti berendezés csak homlokzat mögé rejtve helyezhető el
c) A tetőszinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb a telek beépített területének 30%-a lehet.
d) A meglévő buszparkolók száma nem csökkenthető.
e) Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben annak takarásában építhető.

GAZDASÁGI TERÜLETEK
7. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
28.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett, valamint kivételesen elhelyezhető épületek helyezhetők el.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) A főutak mentén egyéb illeszkedési előírás hiányában főúttal párhuzamos tetőgerincű építmények építhetők.

(4) Az építmények tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 45°–nál nem lehet nagyobb.

(5) Magastetős épület esetén az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjalási módtól csak a vegyes- illetve lakóterületekkel közvetlenül nem határos, fő közlekedési útvonalra nem eső területeken szabad eltérni.

(6) Reklámhordozó legmagasabb pontja egyéb övezeti előírás hiányában a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 15 méter lehet.

(7) Kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 2 méter magasságban építhető. Főépület nélkül kerítés nem létesíthető. Gödöllő Város főútvonalaival érintkező telekhatáron legfeljebb 1,2 m magas tömör lábazat, e felett nem tömör kerítés létesíthető.

(8) Ideiglenes építmény nem létesíthető.

(9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(10) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 7. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

7. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület				
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m2/m2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Fő rendeltetésű épület száma	Szolgálati lakás száma
Gksz-01	SZ	1600	40	20	5	40	0,6	25	5	5	P+F+T	-	0
Gksz-02	SZ	2000	40	40	8 ill. SZT szerint	40	1,0	25	7	7	-	-	1
Gksz-03	SZ	2000	30	50	5	40	0,6	25	5,5	5,5	P+F+1	-	0
Gksz-04	SZ	600	20	25	5	40	0,6	25	5	5	F+T	-	0
Gksz-05	SZ	35000	180	50	SZT szerint	35	0,8	15	10	10	P+F+1+T	1	0
Gksz-06	SZ	2000	50	35	kialakult	40	0,8	25	7,5	7,5	P+F+1+T	-	0
Gksz-07	SZ	800	-	-	0	60	1,0	20	5	5	F+T	1	0
Gksz-08	SZ	40000	50	50	10	40	1	25	7,5	10,5	P+F+2	3	0
Gksz-09	SZ	4000	50	40	10	40	1	25	7	7	P+F+1+T	1	0
Gksz-10	SZ	6000	60	120	SZT szerint ill. 8	40	1,5	25	10,5	10	P+F+2+T	3	3
Gksz-11	SZ	2800	30	70	8	50	1,5	25	10,5	10	P+F+2+T	2	1
Gksz-12	SZ	1000	25	30	SZT szerint ill. 8	50	1,5	25	10,5	10	P+F+2+T	2	1
Gksz-13	SZ	20000	100	200	20	45	1,5	25	15	15	P+F+3	-	3

7. táblázat folytatása

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület				
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Fő rendeltetésű épület száma	Szolgálati lakás száma
Gksz-14	SZ	2000	40	-	SZT szerint	35	0,85	25	7,5	-	P+F+1+T	3	0
Gksz-15	SZ	6000	40	-	kialakult, ill. SZT szerint	30	0,85	20	7,5	-	P+F+1+T	3	0
Gksz-16	SZ	2000	40	-	SZT szerint	40	0,85	25	7,5	-	P+F+1+T	3	0
Gksz-17	SZ	3000	40	50	SZT szerint	10	0,15	30	5	5	P+F+T	1	0
Gksz-18	SZ	8000	40	35	SZT szerint, ill. 6	30	1,2	25	10,5	10,5*	P+F+2+T	-	0
Gksz-19	SZ	900	30	35	3	40	0,6	25	6	6*	P+F+T	-	0
Gksz-20	SZ	1800	40	45	SZT	40	0,8	25	10,5	-	P+F+2+T	-	0
Gksz-21	SZ	2000	-	-	6	40	1,2	25	21	21	P+F+5	-	0
Gksz-22	SZ	1500	20	30	SZT szerint, ill. 10	30	1,1	20	7,5	8	P+F+1+T	3	0
Gksz-23	SZ	2000	40	-	10	35	0,85	25	6,5	-	P+F+1+T	3	0
Gksz-24	SZ	1500	20	35	kialakult	30	0,5	20	kialakult	-	F+1	1	0

*Csak közterület felé néző homlokzat

(11) A Gksz-01 jelű építési övezetben:
Kiegészítő épület nem építhető.

(12) A Gksz-02, Gksz-03 és a Gksz-04 jelű építési övezetekben:
Kiegészítő épület nem építhető.

(13) A Gksz-05 jelű építési övezetben:
a) Az épületeket kiszolgáló parkolóban négy gépkocsiállásonként egy fa ültetendő.
b) Reklámhordozó legmagasabb pontja a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 20 méter lehet.

(14) A Gksz-07 jelű építési övezetben:
a) A tetőhajlásszög legalább 35° kell, hogy legyen, a magastető kontyoltan, a Szabadság úttal párhuzamos gerinccel alakítandó ki, tömbönként egységes formában.
b) Kiegészítő épület nem építhető.

(15) A Gksz-09 jelű építési övezetben:
Építmény elhelyezésének feltétele az övezetben kialakítható legkisebb telekterület (4000 m²) maradéktalan az SZT-nek megfelelő kialakítása.

(16) A Gksz-10 és Gksz-11 jelű építési övezetben:
a) Az oldalkert nem lehet kisebb mint 6 m.
b) Lejtő felé néző homlokzatmagasság (utcai is) legfeljebb 12 méter lehet.
c) Az épületek engedélyezési eljárása során a tervdokumentációval együtt kertépítészeti tervet kell benyújtani.

(17) A Gksz-12 jelű építési övezetben:
a) Az oldalkert nem lehet kisebb, mint 6 m.
b) A 257m Bf magassági határértéket sem az általános épületmagasság, sem az egyes építmény részek önálló építmény magassága nem haladhatja meg.
c) Lejtő felé néző homlokzat magassága legfeljebb 12 méter lehet.
d) Az épületek engedélyezési eljárása során a tervdokumentációval együtt kertépítészeti tervet kell benyújtani.

(18) A Gksz-13 jelű építési övezetben:
a) Lejtő felé néző homlokzat magassága legfeljebb 17,5 méter lehet.
b) Az épületek engedélyezési eljárása során a tervdokumentációval együtt kertépítészeti tervet kell benyújtani.

(19) A Gksz-14 jelű építési övezetben:
a) Az épületek engedélyezési eljárása során a tervdokumentációval együtt kertépítészeti tervet kell benyújtani.
b) Reklámhordozó legmagasabb pontja a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 6 méter lehet.

(20) A Gksz-15 jelű építési övezetben:
a) Reklámhordozó legmagasabb pontja a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 6 méter lehet.
b) A telkek zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv kivételével – 3 szintesen kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, a telken épülő építmények használatba vételi engedélynek feltételeként a mindenkori tulajdonosnak/kezelőnek cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növénysávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
c) A területen lévő értékes faállomány pótlását az építési övezetre előírt zöldfelületi minimum terület nagyságon el kell végezni telken belül. A kivágandó fák törzsátmérőjének összegét szorozva 1, 2-vel, elosztva 5-el a pótlandó fák darabszáma meghatározható. A pótlandó fáknak kétszer iskolázott, legalább 10 cm törzsátmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, lehetőség szerint honos egyedeknek kell lennie. A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe.

(21) A Gksz-16 jelű építési övezetben:
a) Reklámhordozó legmagasabb pontja a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 6 méter lehet.
b) A telkek zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv kivételével – 3 szintesen kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, a telken épülő építmények használatba vételi engedélynek feltételeként a mindenkori tulajdonosnak/kezelőnek cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növénysávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.

(22) A Gksz-17 jelű építési övezetben:
a) Az épületek engedélyezési eljárása során a tervdokumentáció részét képezi a kertépítészeti terv.

b) A Gksz-10-13 övezetek üzemeltetését biztosító üzemi építmények (csapadékvíz tározó, stb.), illetve az üzemi építményt kiszolgáló épület (porta- őrszolgálat, öltöző, szivattyúház, stb.) helyezhető el.

c) Az épületek engedélyezési eljárása során a tervdokumentációval együtt kertépítészeti tervet kell benyújtani.

(23) A Gksz-18 és Gksz-19 jelű építési övezetben:
Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.

(24) A Gksz-20 jelű építési övezetben:
Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.

(25) A Gksz-21 jelű építési övezetben:
a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
b) Az oldalkert mérete 10 méter.

(26) A Gksz-22 jelű építési övezetben:
Kiegészítő épület nem építhető.

(27) A Gksz-23 jelű építési övezetben:
a) Az épületek engedélyezési terveihez kertépítészeti tervet kell csatolni.
b) Reklámhordozó legmagasabb pontja a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 6 méter lehet.
c) A Rákos patak szilháti ága menti vizes élőhelyek védelme érdekében a patak telkén és az építési övezet telkeinek patakkal határos telekhatárától mért 15 m-es sávján belül:
1. az eredeti növényzetet meg kell őrizni, ennek hiányában táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajokból álló zöldfelületet kell kialakítani
2. épületet elhelyezni nem szabad
3. burkolt felület nem alakítható ki
4. csak olyan kerítés létesíthető, melynek nincs lábazata, áttört, és az élőhely állatainak mozgását nem gátolja
5. tilos a terep szintjének bármilyen megváltoztatása
6. tilos bármilyen földmunka, a növénytelepítésekhez szükségeseken kívül
7. tilos továbbá a trágyázás, műtrágyázás, növényvédő szerek alkalmazása
8. tilos a növényi hulladékok komposztálása
9. tilos bármilyen anyag elégetése.

(28) A Gksz-24 jelű építési övezetben:
Kiegészítő épület nem építhető.

8. Ipari gazdasági terület (Gip)
29.§

(1) Az ipari gazdasági területbe sorolt építési övezetek területén:
a) a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül elhelyezhetők:
aa) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású ipari építmény, valamint az azt kiszolgáló és kiegészítő funkciójú építmények (szolgáltató és iroda épület, stb.),
ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
ac) üzemanyagtöltő állomás,
b) nem helyezhető el: jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági építmény.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Az épületek tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 45°-nál nem lehet nagyobb.

(4) Magastetős épület esetén az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjalási módtól csak a vegyes- illetve lakóterületekkel közvetlenül nem határos, fő közlekedési útvonalra nem eső területeken szabad eltérni.

(5) Lakóegység egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(6) Egyéb övezeti előírás hiányában több fő rendeltetés szerinti és kiegészítő épület is elhelyezhető.

(7) A jogszabály szerint előírt gépjárműparkolót telken belül kell biztosítani.

(8) Az előkertben – főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg, – a kerítéssel egybeépítve, kizárólag porta funkciójú, legfeljebb bruttó 100 m^2 alapterületű, földszintes épület helyezhető el.

(9) Reklámhordozó legmagasabb pontja egyéb övezeti előírás hiányában a csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 20 méter lehet.

(10) Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában legfeljebb 2 méter magas építhető. Gödöllő Város főútvonalaival érintkező telekhatáron legfeljebb 1,2 m magas tömör lábazat, e felett nem tömör kerítés létesíthető.

(11) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(12) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 8. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

8. táblázat

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Az épület**		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Gip-01	SZ	10000	-	-	10	45	1,2	25	10,5	10,5	P+F+2
Gip-02	SZ	2000			SZT szerint, ill. kialakult	50	1,5	25	7,5	-	-
Gip-03	SZ	10000	60	60	SZT szerint	40	1,0	25	10	10	-
Gip-04	SZ	2000	35	40	SZT szerint, ill. 7	40	0,9	25	7,5	7,5	P+F+1+T
Gip-05	SZ	10000	-	-	kialakult	40	1,5	25	12	10	P+F+2+T
Gip-06	SZ	2000	40	40	kialakult	40	1,2	25	12	12	P+F+2+T
Gip-07	SZ	10000	30	35	SZT szerint	40	1,5	25	25	25	P+F+3
Gip-08	SZ	3400	50	50	5 m ill. SZT szerint	45	1,5	35	15	15	P+F+3
Gip-09	SZ	4000	50	-	SZT szerint	35	1,5	25	10,5	10,5	P+F+1+T
Gip-10	SZ	2000	40	-	SZT szerint, ill. kialakult	35	1,5	25	12	12	P+F+3
Gip-11	SZ	2000	40	-	kialakult	30	1,5	25	10,5	10,5	P+F+1+T
Gip-12	SZ	7500	45	-	SZT szerint	40	1,5	25	10,5	-	P+F+1+T
Gip-13	SZ	4000	-	-	-	50	1,5	25	10,5	-	P+F+1+T
Gip-14	SZ	4000	30	-	5	50	1,5	25	10,5	10,5	P+F+2

(13) A Gip-01 jelű építési övezetben:
A telek zöldfelületének minden 150 m^2-e után legalább 1 fát szükséges telepíteni.

(14) A Gip-02 jelű építési övezetben:
Amennyiben egy telken több épület kerül elhelyezésre, az újonnan épülő első épület utcai homlokzatának, az SZT-n jelölt előkerti határvonallal 50 %-ban érintkeznie kell.

(15) A Gip-04 jelű építési övezetben:
Egyházi épület is elhelyezhető.

(16) A Gip-05 jelű építési övezetben:
a) A lejtőre néző homlokzat magassága legfeljebb 12 méter lehet.
b) Az oldalkert legalább 8,0 méter kell, hogy legyen.
c) Legfeljebb 1 szolgálati lakás elhelyezhető.

(17) A Gip-06 jelű építési övezetben:
a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
b) Lejtőre néző homlokzat magassága legfeljebb 20 méter lehet.

(18) A Gip-07 jelű építési övezetben:
Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.

(19) A Gip-08 jelű építési övezetben:
a) minden megkezdett 2 db parkolóhely után a parkolót 1 db fa ültetésével fásítani kell.
b) a telken belüli védőfásítás ültetési sűrűsége legalább 6 méterenként 1db nagy lombkoronát növelő fa.

(20) A Gip-09 jelű építési övezetben:
A telken belüli védőfásítás ültetési sűrűsége legalább 6 méterenként 1db nagy lombkoronát növelő fa.

(21) A Gip-10 és Gip-11 jelű építési övezetben:
a) az SZT-n jelölt területeken védőfásítás telepítése kötelező. A fásítás ültetési sűrűsége legalább 6 méterenként 1db nagy lombkoronát növelő fa.
b) minden megkezdett 2 db parkolóhely után a parkolót 1db fa ültetésével fásítani kell.

(22) A Gip-12 jelű építési övezetben:
Amennyiben egy telken több épület kerül elhelyezésre, az újonnan épülő első épület utcai homlokzatának, az SZT-n jelölt előkerti határvonallal 50 %-ban érintkeznie kell.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

9. Hétvégi házas terület (Üh)

30.§

(1) A hétvégi házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén:
   a) a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
   b) a vonatkozó jogszabály szerint kivételesen elhelyezhető építmények közül elhelyezhetők:
      ba) legfeljebb egy fő rendeltetési egységes panzió,
      bb) a terület alapfokú ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m^2 alapterületű kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
      bc) sportépítmény.

(2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) A lejtőre néző homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 méter lehet.

(5) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással építhető.

(6) A tető hajlásszögét, egyéb illeszkedési előírás hiányában, 30°-45° között kell kialakítani.

(7) Tetőfedés anyagaként az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjalási módokon kívül bitumenzsindely is alkalmazható.

(8) Kerítés legfeljebb 1,8 méter magas, 70%-ban áttörten építhető.

(9) Az épületek lejtő felé néző oromfalszélessége legfeljebb 7,0 méter lehet.

(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(11) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

9. táblázat

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Az épület**		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Üh-01	O	700	14	30	kialakult	15	0,4	60	4,5	4,5	P+F+T

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. Különleges területek

31.§

(1) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(2) Lakófunkció egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.

(3) Egyéb övezeti előírás hiányában több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az épületek hajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 45°–nál nem lehet nagyobb.

(5) Kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 2 méter magas építhető.

(6) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(7) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 10. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

10. táblázat

Az építési övezet		**Az építési telek**							**Az épület**		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Karb-01	SZ	20000	-	-	5	10	0,1	50	5	-	F+T
Ke-01	SZ	4000	-	-	0	20	0,5	70	7,5	-	P+F+1+T
Kmg-01	SZ	10000	50	50	-	25	0,6	40	4,5	-	P+F+T
Kokt-01	SZ	8000	40	40	-	40	1,0	40	12	-	P+F+3, P+F+2+T
Ksz-01	SZ	4000	-	-	-	30	1,0	60	7,5	7,5	-
Ksz-02	SZ	3000	-	-	5	40	1,2	40	7,5	7,5	P+F+1+T
Kt-01	SZ	40000	-	-	-	10	0,2	50	7,5	-	P+F+T
Kvü-01	SZ	4500	-	-	SZT szerint	25	0,4	40	7,5	-	P+F+1+T
Kvü-02	SZ	-	-	-	-	15	0,2	50	7,5	-	-
Kz-01	SZ	3500	-	-	-	15	0,4	50	5,5	-	-
Kz-02	SZ	20000	-	-	-	40	0,6	40	12	15	-
Kz-03	SZ	30000	-	-	SZT szerint	25	1,0	40	9	-	P+F+1+T
Kz-04	SZ	1200	-	-	SZT szerint	25	0,6	40	5,5	-	P+F+T
Kz-05	SZ	5000	-	-	-	20	0,6	50	7,5	-	-
Kz-06	SZ	10000	-	-	-	10	0,2	60	6,5	-	P+F+1+T
Kz-07	SZ	40000	-	-	-	5	0,2	60	7,5	-	P+F+1+T
Kz-08	SZ	20000	-	-	-	10	0,2	60	5	-	P+F+T
Kz-09	SZ	8000	-	-	-	10	0,2	60	5	-	P+F+T
Kkastély	SZ		SZT szerint	SZT szerint	kialakult	5	0,13	80	10	10	2P+F+2

(8) A Karb-01 jelű (arborétum területe) építési övezetben:
a) A beépítés feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
b) Kizárólag az arborétum fenntartásához szükséges épületek, a bemutatását kiszolgáló szállásépület, vendéglátás valamint az ezeket kiegészítő, védőtávolságot nem igénylő funkciójú épületek, valamint kivételesen egy szolgálati lakás és állattartásra szolgáló építmények helyezhetők el.

(9) A Ke-01 jelű (egyházi terület, kegyeleti park) építési övezetben:
kizárólag egyházi és az azokat kiegészítő, kiszolgáló és kulturális funkciót magába foglaló épületek, valamint kivételesen egy szolgálati lakás helyezhetők el.

(10) A Kmg-01 jelű (mezőgazdasági üzemi terület) építési övezet területén:
a) A beépítés feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
b) Elhelyezhető funkciók:
ba) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmény,
bb) terményfeldolgozó,
bc) terménytároló,
bd) gépjavító és –tároló műhelyépület,
be) állattartó épület, építmény
bf) egyéb mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épület,
bg) legfeljebb 1 db szolgálati lakás.
b) Nagyüzemi állattartás esetén az állattartó telep határán min. 25 m széles védőfásítás létesítendő,
c) A terület telekhatárán teljes hosszban védőfásítást - többszintes fa-, cserjesávot kell telepíteni a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében.
d) Speciális mezőgazdasági tevékenység esetén az épületmagasság a technológiai előírásoknak megfelelően növelhető, de ebben az esetben sem lehet magasabb 6,0 méternél.

(11) A Kokt-01 jelű (oktatási, kutatási terület) övezetben elhelyezhető:
a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
b) szállás céljára szolgáló és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény, stb.),
c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállító-terem, múzeum, stb.),
d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
e) kiállítási építmény,
f) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (oktató műhely), oktatási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület,
i) az övezetben kivételesen elhelyezhető egy szolgálati lakás.

(12) A Ksz-01 jelű (szociális, egészségügyi, oktatási terület) övezetben elhelyezhető:
a) szociális, egészségügyi ellátás céljára szolgáló épület,
b) alapfokú oktatás céljára szolgáló épület,
c) szállás céljára szolgáló épület és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény, valamint
d) az azokat kiegészítő, kiszolgáló funkciót magába foglaló építmény.

(13) A Ksz-02 jelű (szociális, egészségügyi terület) övezetben:
a) Elhelyezhető funkciók:
aa) rendelőintézet, egészségház,
ab) gyógyászati építmény, wellness centrum,
ac) gyógyszálló, szanatórium,

ad) idősek otthona, (apartmanház)
ae) a fő funkció mellett, az épületek hasznos területének legfeljebb 40%-án elhelyezhető:
1. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény,
2. a fő funkcióhoz kapcsolódó oktatási építmény,
3. szolgálati lakások.

b) Legfeljebb 3 fő rendeltetésű épület helyezhető el.
c) Építési helyen kívülre nyúló meglévő épület épületmagassága nem növelhető.
d) Lakóterület felé az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 5,5 méter lehet.
e) Új épület utcai homlokzati síkját legalább 20 méterenként eltérő traktusszélességű tömeggel kell megtörni.
f) Az oldalkertben, telekhatáron, élő sövényt kell kialakítani.

(14) A Kt-01 jelű (temetők területe) építési övezetben:
a) A beépítés feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
b) Elhelyezhető funkciók:
ba) ravatalozó,
bb) kápolna,
bc) kolumbárium,
bd) a létesítmények működését és biztonságát kiszolgáló építmények, valamint
be) a fő rendeltetést kiegészítő és védőtávolságot nem igénylő tevékenységet szolgáló építmények építhetőek.

(15) A Kvü-01 jelű (városüzemeltetési terület) építési övezetben:
a) A beépítés feltétele legalább hiányos közművesítettség megvalósítása.
b) Kizárólag a városüzemeltetést és annak biztonságát szolgáló üzemi építmények helyezhetők el.

(16) A Kvü-02 jelű (városüzemeltetési terület) építési övezetben:
a) A beépítés feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
b) Telek területe az alkalmazott technológiához szükséges méretben alakítható ki.
c) Kizárólag a városüzemeltetést és annak biztonságát szolgáló üzemi építmények (szennyvíztisztító, gázátadó, szeméttelep, hulladékudvar stb.) helyezhetők el.

(17) A Kz-01 jelű (idegenforgalmi és sport célú, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
a) Idegenforgalmi és sport célú, és az ezeket kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.
b) A meglévő lakóház nem bővíthető, tetőtere nem építhető be.
c) Az SZT-n jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén többszintes telepítésű fás növényzetet (fa- és cserjeszintet) kell ültetni.
d) Az épületek építési engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti tervet kell benyújtani.

(18) A Kz-02 jelű (sportolási célú, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
a) elhelyezhető funkciók:
aa) sportépítmény,
ab) vendégház,
ac) a sportoláshoz szükséges kiegészítő építmények (öltöző, lelátó, fedett sportépítmény,
ad) vendéglátó létesítmény, stb.).
ae) legfeljebb egy szolgálati lakás.
af) a létesítmények működését és biztonságát kiszolgáló építmények.

(19) A Kz-03 jelű (strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:

a) Elhelyezhető funkciók:
   aa) termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény)
   ab) a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció, és építmény, ezen belül oktatási funkció, 500 m^2-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely szolgáltató épület.
b) Épület tetőterének megengedett legnagyobb szintterülete legfeljebb az alatta lévő szint bruttó szintterületének 70%-a lehet.
c) 80 méternél hosszabb homlokzaton legalább 1 méter mély tagolást vagy törést kell alkalmazni.
d) Az építési övezet teljes területén legfeljebb 100 parkoló helyezhető el felszínen.
e) A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40 %.
f) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15 %-ot.
g) A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.

(20) A Kz-04 jelű (strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
a) Elhelyezhető funkciók:
   aa) termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény)
   ab) a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció, és építmény, ezen belül oktatási funkció, 500 m^2-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely szolgáltató épület.
b) A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40 %,
c) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15 %-ot
d) A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.

(21) A Kz-05 jelű (repülőtér, nagy zöldfelülettel rendelkező területe) építési övezetben kizárólag a repülőtér üzemeltetését, biztonságát szolgáló, valamint repülőtéri építmények (hangár, irányítótorony, iroda, stb.), és kivételesen egy szolgálati lakás helyezhetők el.

(22) A Kz-06 jelű (idegenforgalmi, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
a) elhelyezhető:
   aa) vendéglátó építmény,
   ab) szállás céljára szolgáló épület,
   ac) sportépítmény
   ad) és a fenti funkciókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató egység, valamint
   ae) legfeljebb 1 db szolgálati lakás.
b) A beépítés feltétele legalább az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(23) A Kz-07 jelű (mikrohullámú átjátszó, nagy zöldfelülettel rendelkező területe) építési övezetben:
a) A beépítés feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
b) Kizárólag a mikrohullámú átjátszók építményei, valamint azok működését, biztonságát szolgáló létesítmények helyezhetők el.
c) A terület működéséhez szükséges toronyépítmény magassága meghaladhatja az előírt épületmagasságot, amennyiben a technológiai előírások szükségessé teszik.

(24) A Kz-08 jelű (vadbiológiai, vadgazdálkodási, állatgyógyászati létesítmények nagy zöldfelülettel rendelkező területe) építési övezetben:

a) Kizárólag vadbiológiai, vadgazdálkodási, állatgyógyászati, valamint állattartásra szolgáló építmények és az azokat kiszolgáló, kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el, valamint legfeljebb 1 db szolgálati lakás.
b) A beépítés feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
c) Elégséges közmű megléte esetén a beépítettség legfeljebb 15% lehet.

(25) A Kz-09 jelű (rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
Kizárólag jelentős zöldfelületet igénylő funkciójú építmények (pl.: sport, szabadidő, állatpark, stb.) helyezhetők el.

(26) A Kkastély-01 jelű (kastély területe) építési övezetben:
a) Épületet, építményt elhelyezni, meglévő épületeket hasznosítani a műemlékhez és környezetéhez méltó kereskedelmi, vendéglátói vagy idegenforgalmi céllal szabad.
b) A terület kapuit és bejárati építményeinek kialakítását (helyüket, számukat) kertépítészeti tervben kell meghatározni.
c) A Szabadság út felőli, egykori díszkapu rekonstruálandó. A gyalogos forgalmat távlatban ezen a kapun keresztül kell a területre bevezetni.
d) Az SZT-n megadott építési hely területe kelet felé enyhén lejtős. Délnyugati széle +212m Bf, keleti széle +208m Bf. Az új épület befogadására kijelölt rész +210m Bf, mely szint tereprendezéssel biztosítandó.
e) Az új épületnek szabadon kell hagynia a történetileg kialakult, és a meglévő épületek által kijelölt útvonalakat: a kijelölt építési hely ÉK-i határa és a Színház rizalit DNy-i homlokzati vonala között szabadon kell hagyni min. 6 m-t, ÉNy-i irányban nem lépheti túl a Kocsiszín épület ÉNy-i homlokzatának vonalát (SZT szerint).
f) Az új épület az SZT szerint, legalább 30 m előkert biztosításával létesíthető. Az előkertet parkosítva, az utca felé növényzettel is lehatárolva kell kialakítani.
g) Az új beépítés legnagyobb alaprajzi méretei:
ga) Martinovics utcával párhuzamos épülethossz:.....80 méter
gb) Martinovics utcára merőleges épületszélesség: .....50 méter
gc) Épületszárnyak legnagyobb szélessége: .....20 méter
gd) Az új épületen tetősík ablak nem létesülhet. Tetőzete hagyományos magastetős, a kastély tetőablakait nem meghaladó sűrűségű és méretű tetőablakokkal
h) Az új épület látványa – a kisebb díszudvarból kitekintve, és a középső díszerkélyről – takarva legyen, a nagyobb díszudvar középpontjából nézve látványa ne domináljon. Ebből a nézőpontból főleg csak a tetőzete játszhat bele a képbe, egyébként növényzet zárja le a látványt
i) Az épület-elhelyezés, beépítés meghatározására tervpályázatot kell kiírni.
j) Az övezet területén belül jelölt rendezvényterületen belül, annak kiszolgálását biztosító rendeltetéssel a készítendő kertrekonstrukciós terv keretében 1 db, legfeljebb 450 m^2 beépített területű terepszint alatti építmény építhető.
k) Meglévő épületek terepszint alatti, ill. feletti összekötése a későbbiekben felmerült igények alapján elvi építési engedélyalapján tisztázhatók. Az elvi építési engedélyben:
ka) meg kell határozni a funkcionális kapcsolatokat, valamint ismertetni kell azok fontosságát,
kb) igazolni kell a szerkezeti megvalósíthatóságot,
kc) a környező épületek ábrázolásával beépítési vázlat, kertészeti terv, valamint látványterv készítendő a műemléki környezetet nem zavaró változtatás igazolására.
l) Az övezet területén elhelyezhető épületek rendeltetése a Kastély működéséhez, funkciójához kell, hogy kapcsolódjon.
m) A Gödöllő Grassalkovich Kastély és környezete területén a diffúz porszennyezést okozó murvás parkolók területét szilárd vagy gyephézagos burkolattal kell ellátni, a burkolatok megvalósulásáig a pormentesítést biztosítani kell.
n) A Kastély területén létesítendő épülethez tartozó parkolók az épület alatt helyezendők el;
o) Információs táblarendszert kell kialakítani az autóbuszok, a személygépkocsik, valamint a kerékpárral vagy gyalogosan érkezők számára."

p) A park területén fakivágás a kertépítészeti terv szerint történhet, vagy abban az esetben, ha a faegyed állapota – kertészeti szakvélemény alapján – visszafordíthatatlanul leromlott, vagy közvetlen balesetveszélyt jelent;
q) A 3. sz. főút mentén, kertépítészeti terv alapján, a parkterületen belül többszintes, sűrű növényzet telepítendő;
r) A területen kialakítandó parkolókat fásítani kell oly módon, hogy minden 2 parkolóhely után 1 db túlkoros (min. 2x iskolázott) lombos fát kell telepíteni;
s) Az utcai fasorok rehabilitációját kertészeti kiviteli terv szerint kell végrehajtani;
t) A Martinovics utca zöldfelületeit rendezni kell, kertépítészeti terv alapján fasor telepítése szükséges.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

11. Közlekedési és közműterületek
32.§

(1) A közlekedésre nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani, vagy pormentesen kell burkolni.

(2) A külterületi utak tervezési osztályba sorolása a vonatkozó útügyi előírások alapján:
a) Főutak
3. sz. I. r. főút déli elkerülő szakasza K.III.B
b) Mellékutak
2104. j. összekötő út (Nyugati elkerülő út) K.V.B

(3) A belterületi utak tervezési osztályba sorolása a vonatkozó útügyi előírások alapján:
a) Főutak
A Testvérvárosok útjának meghosszabbításában,
az Egyetem keleti oldalán haladó tervezett út ..... B.IV.aB
b) Mellékutak
ba) Gyűjtőutak
1. Az M3-as autópálya lehajtójával szemben új út a Hunyadi János útig.
2. Kapcsolat az elkerülő úttal a Táncsics M. utca vonalában.
3. Kapcsolat az elkerülő úttal a Széchenyi utca vonalában.
4. Az elkerülő út és a Repülőtéri út csomópontjának kialakítása, valamint a Repülőtéri út szélesítése.
5. Az elkerülő út és a Vásártéri út kapcsolatának kialakítása.
6. A Széchenyi utca és a Mátyás király utca összekötése.
7. Röges utca meghosszabbítása a Rét utcáig.
8. A Vasvári Pál utca kiépítése.
9. Az Őz utca meghosszabbítása a Klapka utcáig, a vasúti aluljáró lehetőség szerinti bővítésével.
10. Új útkapcsolat létesítése a Bessenyei György utcával párhuzamosan a Köztársaság út és a Déli elkerülő út között
11. A Peres út és az elkerülő út kapcsolatának megteremtése ..... B.V.bB
bb) Lakóutak ..... B.VI.dD
bc) Kerékpárutak (a KTSZ és az ÚT 2-1.203 szerint) ..... B.VII.
bd) Gyalogutak (a KTSZ és az ÚT 2-1.211 szerint) ..... B.VIII.

(4) Új közúti közlekedési célú helyi vagy országos közterület kiépítése során biztosítani kell:
a) 12,0 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor helyét,
b) 10,0 métert elérő szabályozási szélesség esetén a legalább egyoldali fasor helyét,
c) a felszíni vizek elvezetését övárokkal, vagy csapadékcsatornával,
d) a közművek védőtávolsággal való elhelyezhetőségét.

(5) Közlekedési területek alatt, a zöldfelületek figyelembevételével mélygarázs, valamint annak lehajtója kialakítható, az SZT-n jelölt helyek figyelembevételével.

(6) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 11. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

11. táblázat

Az övezet		A telek								Az épület			
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert	Hátsókert	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	A megengedett főépület-szám	A kialakítható szintszám
KÖk-01	SZ	-	-	-	-	-	3	0,1	40	6,0	-	-	-
KÖl-01	SZ	30000			10	20	1	0,01	60	-	-	-	-

(7) A KÖu-01 jelű (közúti közlekedési terület) övezetben és az övezetbe nem sorolt egyéb közterületeken, lakás kivételével, a vonatkozó jogszabályban meghatározott funkciójú építmények helyezhetők el.

(8) A KÖl-01 jelű (légi közlekedési terület) övezet területén a légi közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához, és kiszolgálásához szükséges építmények építhetők.

(9) A KÖk-01 jelű (kötöttpályás közlekedési terület) övezet területén a kötöttpályás közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához, és kiszolgálásához szükséges építmények építhetők, 0-45° közötti tetőhajlásszöggel.

12. Zöldterületek
33.§

(1) Zöldterületen, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

(2) Meglévő közparkot, közkertet felújítani, átalakítani (faültetés, burkolat-építés, tó kialakítása, tereprendezés, utcabútor kihelyezése) valamint újat létesíteni csak kertépítészeti terv alapján szabad.

(3) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról törzsátmérő-egyenérték mellett kell gondoskodni. Amennyiben a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(4) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az eljáró hatóság meghatározhatja.

(5) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 12. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

12. táblázat

Az övezet		A telek								Az épület			
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert	Hátsókert	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	A megengedett főépület-szám	A kialakítható szintszám
Zt-01	SZ	-	-	-	-	-	0,2	-	90	4,5	-	-	-
Zt-02	SZ	-	-	-	-	-	0,2	-	80	4,5	-	-	-
Zt-03	SZ	-	-	-	-	-	0	-	90	-	-	-	-
Zr-01	SZ	-	-	-	-	-	0,2	-	50	4,5	-	-	-
Zd-01	SZ	-	-	-	-	-	-	-	40	4,5	-	-	-
Zl-01	SZ	-	-	-	-	-	-	-	65	4,5	-	-	-

(6) **A Zt-01** jelű (természetközeli állapot megőrzését szolgáló közpark) övezet területén a területre jellemző, kialakult értékes fás növénytársulások megtartásával-a természetvédelem szempontjait érvényesíteni kell. Az övezetben elhelyezhető:

a) sétaút, pihenőhely,
b) terület fenntartásához szükséges épület, építmény,
c) gyermek játszóhely legfeljebb az övezet 15%-án,
e) szükséges közműépítmények, valamint
d) felszíni vagy felszín alatti parkoló (csak a zöldfelületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely céljára).
f) Faültetés, burkolat-építés, tó kialakítása, tereprendezés, utcabútor kihelyezés csak az övezet teljes területére készített, egységes kertépítészeti terv alapján történhet akkor is, ha a megvalósítás ütemezett.

(7) A **Zt-02** jelű (királyi kastély előteréül szolgáló, természetközeli állapot megőrzését szolgáló közpark) övezet területén:

a) Az övezetben történő beavatkozások tervezésekor, a megvalósítás és a fenntartás során elsődlegesen a műemlékvédelem és az idegenforgalom szempontjait kell előtérbe helyezni.
b) Az övezetbe tartozó parkterület rendezésekor a fás növényzet ritkításával, a gyalogutak és a pihenőhelyek megfelelő kialakításával biztosítani kell az övezet területéről a kastély irányába megnyíló vizuális térkapcsolatot.
c) Az engedély alapján kivágott, elhalt fás növényzet pótlására kertépítészeti terv alapján kerülhet sor. Fapótlás tervezésekor a törzsátmérők egyenértékével kell számolni, melyet faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell biztosítani.
d) A Hattyús tó megvalósítása során szükségessé váló fakivágásokat nem kell pótolni.
e) A Szabadság út déli oldalán a gyalogos aluljáró, és az Állomás utca közötti útszakasz mellett kétsoros, helyhiány esetén egysoros fasort kell telepíteni. Az egységes állományú fasor létesítéséhez magas növekedésű, kétszer iskolázott, városstűrő fafajt kell kiválasztani és alkalmazni.
f) A Felsőpark területét a megfelelő őrzés érdekében kerítéssel kell körülvenni.

(8) A **Zt-03** jelű (az Alsópark területén természetközeli állapotú közpark) övezet területén:

a) A területre jellemző, kialakult értékes fás növénytársulások megtartásával a természetvédelem szempontjait érvényesíteni kell.
b) Az itt élő védett növények élőhelyeinek védelme érdekében minden változtatáshoz meg kell kérni az illetékes természetvédelmi hatóság véleményét.

c) Kizárólag gyalogutak (kerékpárutak) létesíthetők.

(9) **Zr-01** jelű (rekreációs célokat szolgáló közpark) övezet területén:
a) elhelyezhető:
aa) játszókert
ab) pihenőkert
ac) sportkert
ad) speciális rendeltetésű kert (pl.: szoborkert, bemutatókert)
ae) közmű-építmény
af) a terület fenntartásához szükséges épület
b) nem építhető:
ba) felszíni vagy felszín alatti parkoló,
bb) vendéglátás céljára szolgáló épület,
c) kerítés csak teljesen áttörten, játszótér, közmű épület, és műtárgy elkerítésére építhető.
d) Faültetés, burkolat-építés, tó kialakítása, tereprendezés, utcabútor kihelyezés csak az övezet teljes területére készített, egységes kertépítészeti terv alapján történhet akkor is, ha a megvalósítás ütemezett.
e) Az SZT-n „zöldfelületként kialakítandó terület"-ként jelölt részt (Világfa környéke) rendezvények céljára gyeppel fedetten kell megtartani, ezért ezen a területen:
ea) építmény nem helyezhető el
eb) sportpálya nem építhető
ec) a szabad tér funkcióját, használatát zavaró fa, cserje nem telepíthető.

(10) **A Zd-01** jelű (díszkert) övezet területén:
a) elhelyezhető:
aa) díszburkolat,
ab) szökőkút,
ac) közmű-építmények.
b) nem építhető:
ba) épület,
bb) felszíni vagy felszín alatti parkoló,
bc) terület fenntartásához szükséges épület
bd) vendéglátás céljára szolgáló épület/építmény.
c) Az övezetben a fásítottság mértékének el kell érnie az 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/200 m^2 (25%-os lombkorona borítottság) értéket.
d) Faültetés, burkolat-építés, tó kialakítása, tereprendezés, utcabútor kihelyezés csak az övezet teljes területére készített, egységes kertépítészeti terv alapján történhet akkor is, ha a megvalósítás ütemezett.

(11) A **Zl-01** jelű (lakó- és vegyes területek közötti közparkok) övezet területén:
a) elhelyezhető:
aa) játszókert,
ab) pihenőkert
ac) sportkert
ad) közmű-építményeken
ae) fásított felszíni vagy legalább 1m földtakarással kialakított felszín alatti parkoló, amelynek mérete legfeljebb 200%-kal haladhatja meg a zöldfelületet igénybe vevők számára előírt parkolóférőhely mértékét.
b) Faültetés, burkolat-építés, a tó kialakítása, tereprendezés, utcabútor kihelyezés csak az övezet teljes területére készített, egységes kertépítészeti terv alapján történhet akkor is, ha a megvalósítás ütemezett.

13. Erdőterületek
34.§

(1) Erdőterületen egyéb övezeti előírás hiányában, legalább 10 ha nagyságú erdőként nyilvántartott telken, a legalább 300 hektár erdőterület fenntartásához szükséges, illetve az erdő rendeltetésének megfelelő funkciójú épület helyezhető el.

(2) Épület elhelyezésének feltétele legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.

(3) Lakófunkció nem létesíthető.

(4) Az elhelyezhető épület szintterülete (bruttó építményszint területe) nem lehet nagyobb 500 m^2-nél.

(5) Több fő rendeltetésű épület elhelyezhető.

(6) Kiegészítő épület a fő épülettel egybe építve helyezhető el.

(7) Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(8) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 13. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

13. táblázat

Az övezet		A telek						Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Eg-01	SZ	5000	-	-	1	0,02	-	4,5	4,5	P+F+T
Ev-01	-		-	-	-	-	-	-	-	-

(9) Az **Eg-01** jelű (gazdasági erdőterület) övezet területén
a) Az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint közlekedési, szállítási és termékvezeték építmények helyezhetők el.
b) Kerítés legfeljebb 2 méter magasságban, nem tömör kivitelben létesíthető.

(10) Az **Ev-01** jelű (védelmi célú) erdőterületen épület nem, egyéb építmény az erdőre vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően helyezhető el.

14. Mezőgazdasági terület
35.§

(1) Az övezetben csak a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági és azt kiegészítő tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) Lakófunkció továbbá birtoktest, birtokközpont, kiegészítő központ, egyéb övezeti előírás hiányában nem alakítható ki, nem létesíthető.

(3) Kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban lábazat nélkül, nem tömör kivitelben, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő módon létesíthető.

(4) Épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri Má-01 övezetben a 20.000 m^2-t, Má-02 övezetben a 10.000 m^2-t, valamint Mk-01 övezetben a 1000 m^2-t.

(5) A terület építési hagyományainak megfelelő, tájba illeszkedő épületek helyezhetők el. Tetőfedés anyagaként az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjalási módokon kívül bitumenzsindely és egyéb fémlemezfedés is alkalmazható.

(6) A telken több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető - kivéve az Mk-01 övezetet, ahol legfeljebb egy. Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában a fő rendeltetésű épülettel egybe építve helyezhető el.

(7) Az épület elhelyezésének feltétele a telek hiányos közművesítettségének megvalósítása.

(8) Az építmények tető hajlásszögét 30°-40° között kell kialakítani.

(9) Biztosítani kell:
a) a keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket
b) a keletkező szennyvizek jelen rendelet előírásai szerinti biztonságos ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket.

(10) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 14. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

14. táblázat

Az övezet		A telek								Az épület			
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert	Hátsókert	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	A megengedett főépület-szám	A kialakítható szintszám
Má-01	SZ	20000	50	50	15 ill. kialakult	10	3	0,05	-	5	5	3	P+F+T
Má-02	SZ	10000	30	50	15 ill. kialakult	10	3	0,05	-	5	5	3	P+F+T
Mk-01	SZ	2000	15	40	10 ill. kialakult	10	öv. előírás szerint	0,1 öv. előírás szerint	-	4	4	1	P+F+T

(11) Má-01 jelű és az Má-02 jelű (általános mezőgazdasági terület) övezetek területén:
a) helyiséget magába foglaló melléképítmény hasznos alapterülete legfeljebb a telek teljes területe 2 %-ának mértékéig helyezhető el.
b) 20.000 m^2-nél nagyobb területű, közúti kapcsolattal rendelkező telken, legalább nettó 600 m^2 összes alapterületű mezőgazdasági funkciójú épületek (például: istálló, fedett lovarda, takarmánytároló, kocsiszín) megvalósítását követően, a mezőgazdasági funkciók kiegészítésére, falusi turizmus, agroturizmus vagy lovas sportturizmus hasznosítás céljára, szálláshely, vendéglátó, oktató, egészségügyi, sport- és egy lakóegységes szolgálati lakás funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az építmények önállóan vagy a gazdasági épülettel egybe építve is elhelyezhetők.
c) A b) pontban meghatározott feltételek fennállása esetében a vonatkozó jogszabály szerinti birtokközpont is kialakítható az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján, amelyhez

kizárólag Gödöllő közigazgatási területén elhelyezkedő telkekből álló birtoktest vehető figyelembe. A birtokközpont maximális beépíthetősége 15% lehet.

d) 40.000 m^2-nél nagyobb területű, közúti kapcsolattal rendelkező telken, legalább nettó 200 m^2 összes alapterületű mezőgazdasági funkciójú épület megvalósítását követően, a mezőgazdasági funkció kiegészítése céljából, egy lakóegységet magába foglaló, legfeljebb bruttó 100 m^2 alapterületű szolgálati lakás helyezhető el, akár önállóan, akár a gazdasági épülettel egybe építve.

(12) Mk-01 jelű (kertes mezőgazdasági terület) övezet területén:

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, de az épület bruttó alapterülete legfeljebb 30 m^2, pince bruttó alapterülete legfeljebb 60 m^2 lehet,

b) helyiséget magába foglaló melléképítmény legfeljebb 50 m^2 nettó alapterület mértékig helyezhető el,

c) 2011. december 31. előtti időpontban megépült és használatba vett, kizárólag gazdasági funkciót tartalmazó, 50 m^2-t meg nem haladó nettó alapterületű épület tekintetében fennmaradási engedély adható, amennyiben

ca) a telek beépítettsége a 3 %-ot nem haladja meg, és

cb) az épület ingatlanon való elhelyezkedése, az épület szintszáma, az épület megengedett legnagyobb épületmagassága, az épület megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagassága, illetve a telek mérete - a kialakítható új telek legkisebb mérete, területe - az övezetre megállapított paramétert kielégíti.

15. Vízgazdálkodási terület
36.§

(1) Vízgazdálkodási területen épület, építmény a vonatkozó jogszabályok betartásával létesíthető.

(2) Épület elhelyezésének feltétele egyéb övezeti előírás hiányában legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.

(3) Lakófunkció nem alakítható ki.

(4) Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(5) Több fő rendeltetésű épület elhelyezhető. Kiegészítő épület a fő rendeltetésű épülettel egybe építve helyezhető el.

(6) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 15. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

15. táblázat

Az övezet		A telek								Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert	Hátsókert	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
V-01	Sz	-	-	-	10	6	5	0,1	-	4	4	P+F+T
V-02	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V-03	Sz	-	-	-	0	-	5	0,1	-	4	4	P+F+T

(7) A **V-01** jelű (állóvizek medre és parti sávja) övezet területén:

a) csak vízkár elhárítási, illetve vízi sport és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló stég, móló, csónakkikötő hely, és legfeljebb egy 30 m^2–t meg nem haladó alapterületű vendéglátó egység helyezhető el,
b) az épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 300 m^2 lehet,
c) az épületeket hagyományos, tájba illeszkedő módon kell kialakítani.

(8) A **V-02** jelű (folyóvizek és közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja) övezet területén: csak a vízgazdálkodási területek fenntartásához és rendeltetésszerű működéséhez szükséges rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(9) A **V-03** jelű (vízbeszerzési területek, védett vízbázis) övezet területén:
a) csak a vízgazdálkodási területek fenntartásához és rendeltetésszerű működéséhez szükséges, külön jogszabályban meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el,
b) a technológiailag szükséges építmények épületmagassága meghaladhatja a 4 métert,
c) kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban, lábazat nélkül, nem tömör kivitelben, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő módon létesíthető.

16. Természetközeli terület
37.§

(1) A természetközeli állapotú területen épület nem helyezhető el.

(2) A Tk-01 jelű területen csak a terület funkciójával összefüggő, helyiséget magába nem foglaló építmények helyezhetők el.

17. Különleges beépítésre nem szánt terület
38.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt területen egészségügyi-, szociális-, oktatási-, egyházi és sportolási célú épületek helyezhetők el.

(2) Épület elhelyezésének feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(3) Legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el kiegészítő funkcióként, a fő rendeltetésű épületben. Egyéb lakófunkció nem létesíthető.

(4) Épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri a 25.000 m^2-t.

(5) Több fő rendeltetésű épület elhelyezhető. Kiegészítő épület a fő rendeltetésű épülettel egybeépítve, egységes építészeti kialakítással helyezhető el.

(6) Az épületek tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 45°–nál nem lehet nagyobb.

(7) Kerítés legfeljebb 2 méter magasságban, legfeljebb 0,8 m magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő módon létesíthető.

(8) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 16. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

16. táblázat

Az övezet		A telek								Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert	Hátsókert	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Knem-01	SZ	25.000	30	60	10	10	2	0,05	80	7,5	-	P+F+2+T

V. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39.§

(1) Ez a rendelet a megállapításától számított 30. napon lép hatályba.

(1a) Hatályát veszti a 3.§ (24) bekezdése 2013. január 1-jén.

(2) Hatályát veszti a többször módosított 16/2001. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet szöveges része az 1. §-a, a 19. § (17) bekezdés v) pontja, a 20. § (24) bekezdése, a 21. § (13) bekezdése, a 30.§ (14) bekezdése, valamint a 3. számú melléklet 6. különleges területek különleges terület 1 (KÜ-Okt-1), különleges terület 2 (KÜ-Okt-2), különleges terület 3 (KÜ-Okt-3), különleges terület 4 (KÜ-Okt-4), különleges terület 5 (KÜ-Okt-5), különleges terület 6 (KÜ-Okt-6), különleges terület 7 (KÜ-Okt-7), különleges terület 8 (KÜ-Okt-8), különleges terület 9 (KÜ-Okt-9), különleges terület 10 (KÜ-Okt-10), különleges terület-E (KÜ-Okt-E), különleges terület-Z1 (KÜ-Okt-Z1), különleges terület-Z2 (KÜ-Okt-Z2), különleges terület-Sk (KÜ-Okt-Sk) övezeti előírásai kivételével.

(3) Hatályát vesztik a többször módosított 16/2001. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet térképi mellékletei a 33/2005. (XI.28) számú önkormányzati rendelettel elfogadott 10.13. soron meghatározott Szent István Egyetem Gödöllő Szabályozási Terv kivételével.

(4) E rendeletet a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Gödöllő, 2012. november 15.

Dr. Gémesi György sk.
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.
címzetes főjegyző

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA * KÉPVISELŐTESTÜLET *

1 számú függelék

A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

(1) A terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

(2) A terület beépítésre szánt területei az építési használat szerint lehetnek:

a) Lakóterületek:
1. nagyvárosias lakóterület ..... jele: **Ln**-01 - Ln-05
2. kisvárosias lakóterület ..... jele: **Lk**-01 - Lk-11
3. kertvárosias lakóterület ..... jele: **Lke**-01 - Lke-19
4. falusias lakóterület ..... jele: **Lf**-01

b) Vegyes területek:
1. településközpont vegyes terület ..... jele: **Vt**-01 - Vt-16
2. központi vegyes terület ..... jele: **Vk**-01 - Vk-21

c) Gazdasági területek:
1. kereskedelmi, szolgáltató terület ..... jele: **Gksz**-01 – Gksz-24
2. ipari terület ..... jele: **Gip**-01 – Gip-14

d) Üdülőterület:
hétvégi házas terület ..... jele: **Üh**-01

e) Különleges területek:
1. arborétum területe ..... jele: **Karb**-01
2. egyházi terület, kegyeleti park ..... jele: **Ke**-01
3. mezőgazdasági üzemi terület ..... jele: **Kmg**-01
4. oktatási, kutatási terület ..... jele: **Kokt**-01
5. szociális, egészségügyi terület ..... jele: **Ksz**-01, **Ksz**-02
6. temetők területe ..... jele: **Kt**-01
7. városüzemeltetési terület ..... jele: **Kvü**-01, **Kvü**-02
8. idegenforgalmi és sport célú terület ..... jele: **Kz**-01
9. sportolási célú terület ..... jele: **Kz**-02
10. strandterület ..... jele: **Kz**-03, **Kz**-04
11. repülőtér terület ..... jele: **Kz**-05
12. idegenforgalmi terület ..... jele: **Kz**-06
13. mikrohullámú átjátszó területe ..... jele: **Kz**-07
14. vadbiológiai, vadgazdálkodási, állatgyógyászati terület ..... jele: **Kz**-08
15. rekreációs terület ..... jele: **Kz**-09
16. kastély területe ..... jele: **Kkastély**-01

(3) A terület beépítésre nem szánt területei az építési használat szerint lehetnek:

a) Közlekedési és közműterületek:
1. közúti közlekedési terület ..... jele: **KÖu**-01
2. egyéb közlekedési terület ..... -
3. légi közlekedési terület ..... jele: **KÖl**-01
4. kötöttpályás közlekedési terület ..... jele: **KÖk**-01

b) Zöldterületek:
1. természetközeli állapot megőrzését szolgáló közpark ..... jele **Zt**-01
2. királyi kastély előteréül szolgáló közpark ..... jele **Zt**-02
3. az Alsópark területén természetközeli állapotú közpark ..... jele **Zt**-03
4. rekreációs célokat szolgáló közpark ..... jele: **Zr**-01
5. díszkert, fásított közpark ..... jele: **Zd**-01
6. lakót- és vegyes területek közötti közparkok ..... jele: **Zl**-01

c) Erdőterületek:
1. gazdasági erdőterület ..... jele: **Eg**-01
2. védelmi célú erdőterület ..... jele: **Ev**-01

Mezőgazdasági rendeltetésű területek:
1. általános mezőgazdasági terület ..... jele: **Má**-01, **Má**-02
2. kertes mezőgazdasági terület ..... jele: **Mk**-01

d) Vízgazdálkodási területek:
1. állóvizek medre és parti sávja ..... jele: **V**-01
2. folyóvizek és közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja ..... jele: **V**-02
3. vízbeszerzési területek (védett vízbázis) ..... jele: **V**-03

e) Természetközeli terület ..... jele **Tk**-01

f) Különleges beépítésre nem szánt terület ..... jele: **Knem**-01