

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**ECSER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
7/2008. (IV. 17.) Kt. RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Ecser község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Ecser Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét, és jóváhagyja a település Szabályozási Tervlapjait (továbbiakban: SZT-m).

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA****1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya Ecser község közigazgatási területére terjed ki, kivéve a 17/2006. (IX. 15.) Kt. rendelettel jóváhagyott SZT területét.
- (2) A rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: SZT-m rajkszámú tervlap: a szabályozási terv módosítása a közigazgatási területre vonatkozóan (m=1:5000).
 - b) 2. melléklet: SZT-M1 rajkszámú tervlap: a szabályozási terv módosítása a 1364, 1365, 1366, 1367/4, 1368, 1369 és 1343 hrsz. ingatlanok területére vonatkozóan (m=1:5000).
- (3) A HÉSZ függelékei:
 - a) F-1: Műemlék, valamint a műemléki környezetbe tartozó telkek jegyzéke
 - b) F-2: A helyi értékvédelemre javasolt épületek jegyzéke
 - c) F-3: A régészeti lelőhelyek jegyzéke
- (4) A HÉSZ elfogadása után készülő szabályozási tervek szintén a HÉSZ mellékleteit képezik.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS**2. §**

- (1) A területfelhasználás kötelező szabályozási elemei:
 - a) A szabályozási tervlapokon:
 - A meglévő és tervezett belterület határa.
 - Tervezett szabályozási vonal.
 - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
 - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
 - Műemlék és műemléki környezet határa.
 - Országos ökológiai hálózat területének határa,
 - Rekultiválandó terület;
 - Helyi védelemre javasolt épület és építmény.

II. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

III. FEJEZET AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 4. §

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás végezhető).
- (2) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) A felszíni vagy felszín alatti vizek mozgását befolyásoló építmények elhelyezése esetén az illetékes vízügyi hatóság szakhatóságként működik közre.
- (4) Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:
 - a) folyóvíztől számított 100 m-en belül,
 - b) ha a talajvíz maximális szintje eléri vagy meghaladja az alapozás síkjától számított -1 m-t,
 - c) feltöltött területeken, mélyfekvésű vagy mocsaras területeken.
- (5) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
- (6) A település területén állattartó építmény elhelyezése esetén az állattartást szabályozó hatályos önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (7) A település belterületén a települési környezet minőségét rontó, veszélyeztető tevékenységek (gépjármű-javítás, szinterezés, fényezés, porlasztásos felületkezelés, stb.) céljára szolgáló épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (8) Lakótelken lakókocsi és konténer csak az építési helyen belül helyezhető el.
 - a) Eredeti funkciójára használt lakókocsi engedély nélkül elhelyezhető.
 - b) Egyéb célra használt lakókocsi és konténer csak engedéllyel és csak ideiglenesen helyezhető el.
- (9) Antenna nem helyezhető el:
 - a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
 - b) műemléki környezet területén,
 - c) helyi védelem alatt álló épületen, építményen.Egyéb területeken 6,0 m feletti magasságú antenna az épület legmagasabb pontjától számított 3 méteres magasságig helyezhető el.
- (10) Antennatorony nem helyezhető el
 - a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
 - b) helyi természeti érték, helyi tájérték 100 méteres környezetében.
- (11) A település hagyományos belterületén magánút nem alakítható ki.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓÖVEZETEK

LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 5. §

- (1) A település lakóövezeteiben olyan kereskedelmi, gazdasági, mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is létesíthető lakóépület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (3) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 14 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 18 méter, legkisebb mélysége 35 méter lehet.
 - b) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.

- c) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
- (4) Az előkert mélysége:
- új beépítés esetén legalább 5 m lehet,
 - a már beépült változó méretű előkert területen új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
- (5) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 1,0 m, és legfeljebb 2,0 m távolságra kell elhelyezni.
- (7) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti szabdlépcső (terepdlépcső) és lejtő
- Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- garázs
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - közműpótló műtárgy
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- Az alábbi létesítmények csak a falusias lakóövezetekben (Lf-1, Lf-2) az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, illetve egyéb mezőgazdasági építmény.
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló.

AZ Lk JELŰ KISVÁROSI LAKÓÖVEZET
(ECSEK TERÜLETÉN MEGLÉVŐ TÁRSASHÁZAS LAKÓTERÜLET)
6. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lk	Szabadonálló	kialakult	kialakult	12,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

AZ Lf-1 JELŰ LAKÓÖVEZET
(ECSEK BELTERÜLETÉN LEVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK)
7. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lf-1	Oldalhatáron álló	550 m ²	30 %	5,5 m	50 %

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- kétlakásos lakóépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kézműipari építmény.

AZ Lf-2 JELŰ LAKÓÖVEZET
(ECSEK TERÜLETÉN LEVŐ IKRES BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK)
8. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lf-2	Ikres	550 m ²	30 %	5,5 m	50 %

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- egylakásos lakóépület.

AZ Lke-1 JELŰ LAKÓÖVEZET
(KÁLVÁRIA LAKÓTERÜLET)
9. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lke-1	Oldalhatáron álló	550 m ²	30 %	5,0 m	60 %

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- kétlakásos lakóépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Az építési övezetben a kerítés maximum 2,0 méteres, minimum 40%-ban áttört lehet.

(4) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindely, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösbarna, sötétbarna, zöld lehet.

AZ Lke-2 JELŰ LAKÓÖVEZET
(BELSŐ-KÁLVÁRIA LAKÓTERÜLET)
10. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lke-2	Oldalhatáron álló	700 m ²	20 %	5,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.

- (3) A telkeknek a temető védőtávolságán belül eső részei nem építhetők be.

AZ Lke-3 JELŰ LAKÓÖVEZET
(KÁLVÁRIA LAKÓTERÜLET)
11. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lke-3	szabadonálló	800 m ²	25 %	5,0 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- (3) Az építési övezetben a kerítés maximum 2,0 méteres, minimum 40%-ban áttört lehet.
- (4) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindely, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösbarna, sötétbarna, zöld lehet.

AZ Lke-4 JELŰ LAKÓÖVEZET
(ADY UTCAI TERVEZETT LAKÓTERÜLET)
12. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lke-4	szabadonálló	800 m ²	30 %	6,0 m	55 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépület,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

AZ Lke-5 JELŰ LAKÓÖVEZET
(TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK)
13. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lke-5	szabadonálló	2000 m ²	20 %	5,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- kétlakásos lakóépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
14. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az előkert mélysége:
 - a) új beépítés esetén legalább 2 m lehet,
 - b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
- (4) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
 - garázs
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Vt-1 JELŰ ÖVEZET
(ECSEK INTÉZMÉNYEINEK TERÜLETE)
15. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Vt-1	Zárt sorú, kialakult	700 m ²	60 %	11 m	20 %

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

A Vt-2 JELŰ ÖVEZET

(A BELSŐ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN TERVEZETT INTÉZMÉNYI ÉS KERESKEDELMI TERÜLETEK)

16. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Vt-2	Szabadonálló	1000 m ²	35 %	7,5 m	40 %

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

A Vt-3 JELŰ ÖVEZET

(A BELSŐ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN TERVEZETT KERESKEDELMI TERÜLETEK)

17. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Vt-3	Szabadonálló	500 m ²	35 %	5,5 m	40 %

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

A Vt-4 JELŰ ÖVEZET

(A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETÉN TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK)

18. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Vt-4	Zárt sorú, szabadonálló	3500 m ²	40 %	12,0 m	20 %

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - sportépítmény.
- (3) Ha a szomszédos építési telken levő épülettől az OTÉK-ban előírt építmények közötti távolság betartható valamint a szomszédos telkek építési joga nem csorbul, az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.
- (4) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 50 m.
- (5) Az övezetben az előkert mérete 5 méter, az oldalkert 10 méter, a hátsóker 20 méter.

A Vt-5 JELŰ ÖVEZET
(TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK)
19. §

- (3) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Vt-5	Szabadonálló	2000 m ²	35 %	6,5 m	50 %

- (4) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - sportépítmény.
- (5) Az építési övezet területén a hátsókerben legalább 20 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
20. §

- (1) Az építési övezetek területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsóker minimum 10 méter nagyságú.
- (2) Az építési övezetekben olyan gazdasági és mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a lakó- és vegyes területekkel szomszédos telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges technológiai létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett építménymagasság kétszerese lehet.
- (4) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) A Maglódi csatorna mellett kialakított gazdasági területek telkein belül a kialakítandó zöldfelületeket a csatornával határos területen kell kialakítani.

A Gksz-1 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK MEGLÉVŐ GAZDASÁGI TERÜLETEI)
21. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-1	Szabadon álló	1500 m ²	35 %	6,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - Üzemanyagtöltő.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m.
- (4) Az építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőtérület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-2 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK GAZDASÁGI TERÜLETEI AZ ALSÓ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN)

22. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-2	Oldalhatáron álló	800 m ²	30 %	4,5 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi-szolgáltató épület,
 - A kereskedelmi-szolgáltató tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 20 m, a minimális telekmélysége 25 m.
- (4) Az építési övezetben az építési vonal megegyezik a 3101 j. út menti telekhatárral, tehát az előkert 0,0 méter.
- (5) Az építési övezetben az oldalkert az ÉNy-i telekhatárnál 0,0 m, a DK-i telekhatárnál 6,0 m.
- (6) Az építési övezetben a 3101 j. út felé kerítés maximum 1,6 méteres, minimum 70%-ban áttört lehet, a vasút felé 1,8 méter magas tömör kerítés építhető.
- (7) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindely, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösbarna, sötétbarna, zöld lehet.
- (8) Az építési övezet területén a hátsókertben legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (9) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy

- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-3 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK GAZDASÁGI TERÜLETEI AZ ALSÓ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN)

23. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-3	Ikres	900 m ²	30 %	4,5 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi-szolgtató épület,
 - A kereskedelmi-szolgtató tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) A kialakításra kerülő telek legkisebb szélessége 14 m, a legkisebb telekmélység 35 m.
- (4) Az építési övezetben az építési vonal megegyezik a 3101 j. út menti telekhatárral, tehát az előkert 0,0 méter.
- (5) Az építési övezetben a 3101 j. út felé kerítés maximum 1,6 méteres, minimum 70%-ban áttört lehet, a vasút felé 1,8 méter magas tömör kerítés építhető.
- (6) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindely, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösbarna, sötétbarna, zöld lehet.
- (7) Az építési övezet területén a hátsókerben legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (8) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-4 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)

24. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-4	Szabadonálló	2000 m ²	40 %	12,0 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - Üzemanyagtöltő, parkolóház,
 - Sportépítmény.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m lehet, legkisebb mélysége 50 m.
- (4) Az övezet területén a lakóterületek felőli telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (5) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókatket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, kerti építmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - napkollektor,
 - kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-5 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK TERVEZETT KERESKEDELMI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)

25. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-5	Szabadonálló	5000 m ²	40 %	24,0 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - Üzemanyagtöltő.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 60 m.
- (4) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókatket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, kerti építmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

- napkollektor,
- kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

25/A §

(1) A Gksz-5* jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	10000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	30,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	44,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben a 3101 jelű összekötő út és a 31110 jelű bekötő út mentén 20 méter széles többszintes zóldsáv alakítandó ki.

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) napkollektor,
- d) kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő
- e) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

A GKSZ-6 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)

26. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-6	Szabadonálló	4000 m ²	40 %	24,0 m	20 %

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
- Üzemanyagtöltő, parkolóház,
- Sportépítmény.

(3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 60 m.

(4) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókatketeket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.

(5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, kerti építmények helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- napkollektor,
- kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő

- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-7 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI A 3101 J. ÚT MELLETTI TERÜLETEN)
26/A. §

- (2) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-7	Szabadonálló	5000 m ²	50 %	10,0 m	20 %

- (3) Az építési övezetben a műanyagfeldolgozó üzem épületei, építményei, valamint az ezt a funkciót kiegészítő gazdasági funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet déli részén, a szabályozási tervlapon jelölt területen tervezett új épületek és építmények tervezéséhez és kivitelezéséhez részletes talajmechanikai szakvélemény szükséges.
- (4) A 0127/77 hrsz. út új szabályozási vonalának kialakításáig ezen útszakaszról a tervezési területre kapu nem nyitható.
- (5) Az övezetben épülő épületeken a lakóterület és a sportpálya felé eső homlokzatokon nyílászáró nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezet területén az előkert a kialakult, az oldalkert a minimum 5 méter lehet, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú lehet.
- (7) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - napkollektor,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (8) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (9) Az övezet területén belül kötelezően összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint.
- (10) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gksz-8 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI)
26/B §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-8	Szabadonálló	20.000 m ²	45 %	24,0 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - Üzemanyagtöltő.
- (2) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (3) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókertereket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.

- (4) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni az eljárásba.
- (5) Az építési övezet területén az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.
- (6) Az övezet telkeinek beépítetlen, burkolatlan területét kötelező a repülőtér biztonságát nem zavaró módon kialakítani.
- (7) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, kerti építmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - napkollektor,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (8) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

Az Gip-1 JELŰ IPARI-GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK TERVEZETT IPARI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)
27. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gip-1	Szabadonálló	10.000 m ²	40 %	16,0 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (2) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (3) Az övezetben az előkertek mérete 10 m, a hátsókertek mérete minimum 20 m, az oldalkertek mérete minimum 8 m.
- (4) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
 - trágyatároló,
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

ÜDÜLŐTERÜLETEK

ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

28. §

- (1) Az üdülőövezetek területein csak az övezetben üdülők ellátását szolgáló kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (2) Az övezetekben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint haszonállattartás céljára szolgáló építmény.
- (3) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

Az Üh-1 JELŰ HÉTVEGIHÁZAS TERÜLETEK

(A MEGLÉVŐ ÜDÜLŐTERÜLETEK)

29. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Üh-1	Oldalhatáron álló	800 m ²	10 %	4,0 m	60 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
 - Legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
 - kereskedelmi célú épületek,
 - gazdasági épületek.

Az Üh-2 JELŰ HÉTVEGIHÁZAS TERÜLETEK

(A MEGLÉVŐ ÜDÜLŐTERÜLETEK)

30. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Üh-2	Oldalhatáron álló	500 m ²	15 %	4,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
 - Legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,

- kereskedelmi célú épületek,
- gazdasági épületek.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

31. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp-1, Ksp-2), a temető (Kt), a különleges, gazdasági és közlekedési funkciójú területek (Kg,kö-1, Kg,kö-2, Kg,kö-3, Kg,kö-4), és a szennyvízátemelő területe (Kszv) tartozik.
- (2) Az övezetek meglévő telkei nem oszthatók meg.
- (3) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.
- (4) Az övezetek területén használatátartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) A különleges, gazdasági és közlekedési funkciójú területeken az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni az eljárásba.
- (6) A különleges, gazdasági és közlekedési funkciójú területeken az övezetekben az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.

A Ksp-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

(A SPORTPÁLYA TERÜLETE)

32. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Ksp-1	Szabadonálló	2000	20 %	7,0 m	50 %

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület).
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
 - kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Ksp-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

(A SPORTPÁLYA TERÜLETE A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)

33. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Ksp-2	Szabadonálló	4000	10 %	5,0 m	80 %

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület).
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(A TEMETŐ TERÜLETE)
34. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kt	Szabadonálló	15.000 m ²	10 %	4,5 m	50 %

- (2) A temető északi sávjában a szabályozási terv szerint 10 m széles út alakítandó ki.
- (3) Az építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval kapcsolatban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (4) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.
- (5) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (6) Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely a telekhatártól számítandó. Meglévő temető védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- (7) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védőzöld sávként kell kialakítani.
- (8) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (9) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

A Kg,kö-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)
35. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kg,kö-1	Szabadonálló	5.000 m ²	40 %,	12,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókertjeinek területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás – cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzivíz tároló) kerül kialakításra.
- (7) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Kg,kö-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)
36. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kg,kö-2	Szabadonálló	10.000 m ²	40 %,	18,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m lehet, legkisebb mélysége 100 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókertjeinek területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás, cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzivíz tároló) kerül kialakításra.
- (7) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Kg,kö-3 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)

37. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kg,kö-3	Szabadonálló	20.000 m ²	40 %	24,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a légiközlekedéshez kapcsolódó közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 80 m lehet, legkisebb mélysége 120 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatósággként be kell vonni az eljárásba.
- (7) Az építési övezet területén az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.
- (8) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókertjeinek területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás – cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzvíz tároló) kerül kialakításra.
- (9) Az övezet telkeinek beépítetlen, burkolatlan területét kötelező a repülőtér biztonságát nem zavaró módon kialakítani.
- (10) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Kg,kö-4 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)

37/A §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kg,kö-4	Szabadonálló	20.000 m ²	40 %	24,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a légiközlekedéshez kapcsolódó közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 60 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsóker minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatósággént be kell vonni az eljárásba.
- (7) Az építési övezet területén az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.
- (8) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókerjének területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás – cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzvíz tároló) kerül kialakításra.
- (9) Az övezet telkeinek beépítetlen, burkolatlan területét kötelező a repülőtér biztonságát nem zavaró módon kialakítani.
- (10) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Kszv JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK KÖZMŰTELEPHELY – SZENNYVÍZÁTEMELŐ - TERÜLETE)
38. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kszv	Szabadonálló	2000	15 %	4,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kszv-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK KÖZMŰTELEPHELY – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ - TERÜLETE)
38/A §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kszv-2	Szabadonálló	2000	40 %	4,5 m	40 %

- (4) Az építési övezetben kizárólag a szennyvíztisztító létesítményei és berendezései helyezhetők el.
 (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kk JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(ECSEK KÖZMŰTELEPHELY TERÜLETE)
38/B §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kk	Szabadonálló	4000	40 %	4,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben kizárólag a jelentős területigényű közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
 (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ÉS KÖZMŰVEK TERÜLETE

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
39. §

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
 (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
 (3) A közúti és vasúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
 (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) M0 és M4 (Budapest közigazgatási határáig): K.I.
 - b) 31. sz. főút új bevezetése: külterületen K.IV., belterületen B.IV.b
 - c) a Tápiómenti főút: K.IV.
 - d) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.V., belterületen az elkerülő nyomvonalak megépüléséig B.IV.c., ezután B.V.c.
 - e) Gyűjtőutak: B.V.c.
 - f) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- a) Gyorsforgalmi és főutak nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m.
- (6) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (7) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.
- E rendeletben biztosított eltérések kiszolgáló utak esetén: gazdasági övezetben minimum 16,0 méter,
- (8) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 méter építménymagassággal létesíthető épület, építmény.
- (12) A közforgalmú vasútvonalak mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (13) A tervezett gyorsforgalmi és főutak mellett az egyéb jogszabályban előírt területfelhasználások tervezhetők.

KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

40. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kífeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték

építések és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknek a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

Vízellátás

- (10) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (11) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.
- (12) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.

Csatornázás

- (13) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem megengedett.
 - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsonakra való rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
 - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (14) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonakra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (15) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (17) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.
- (18) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
 - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására legalább az egyik oldalon 3 m,
 - b) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő folyóvizek partélétől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (19) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

Földgázellátás

- (20) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezetékek esetén 5-5 m, középnyomásúknál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (21) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

Villamosenergia ellátás

- (22) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (23) A településen új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (24) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (25) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

Távközlés

- (26) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (27) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (28) Hírközlési antennák a fő rálátási irányokban nem károsíthatják sem a településképet, sem a tájképet.

Csatornázás, felszíni vízelvezetés

- (29) A Merzse mocsár vízgyűjtő területén létesítendő burkolt felszínekről a lehullott csapadékot megfelelő tisztítás után egy felszíni puffer tároló befogadó után a mocsárba, vagy a mocsár befolyó csatornájába kell vezetni.
- (30) El kell végezni az A-1 befolyó csatorna ecseri, valamint a Merzse mocsárig húzódó budapesti szakasz természetvédelmi szempontú mederfelújítási munkáit (*a mederfenékszínt emelést, a puffertároló kiépítést*), valamint a Kis-Merzse és a Merzse mocsár között elterülő szántóterületeken található árkok fenékszintjét valamint a 172-es számú elvezető csatorna fenékszintjét a lehetséges legmagasabb mértékig meg kell emelni.
- (31) A Merzse mocsár vízgyűjtő területére eső tervezési területen az alapozást igénylő épületek alapozása nem károsíthatja a vízáadó réteg funkcióját és semmilyen körülmények között nem okozhat talajvíz szint csökkenést. A közigazgatási határ mentén húzódó 250 méter széles sávot érintő minden konkrét létesítendő építmény tervdokumentációját a kivitelezés megkezdése előtt természetvédelmi szempontból is jóvá kell hagyatni az illetékes hatóságokkal.
- (32) A (29) (30) (31) pontokban rögzítettek megvalósítását ütemezetten, a vízgyűjtő területet érintő beruházásokkal arányosan kell elvégezni.

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

41. §

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fakkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.

- (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani, a használatba-vétel csak az előírt zöldfelületek kialakítása után történhet meg.
- (6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli terv és a vonatkozó helyi rendelet alapján kell elvégezni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (9) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételeig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

A Z JELŰ ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET
(KÖZPARK TERÜLETEK)
42. §

- (1) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Z	Szabadonálló	Kialakult	2 %	5,0 m	80 %

- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezet telkeit legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (5) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

ERDŐ ÖVEZETEK

AZ ERDŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
43. §

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

AZ EV JELŰ ERDŐ ÖVEZET
(VÉDELMI ERDŐTERÜLET)
44. §

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK**A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI****45. §**

- (1) Ha a telek rendelkezik erdő, gyeperrel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (2) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

**AZ M4 JELŰ KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
(BEÉPÍTÉST MEG NEM ENGEDŐ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK)****46. §**

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

**AZ M5 JELŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
(KISPARCELLÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK)****47. §**

- (1) Az övezetben kialakítható telek és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

M5	SZ	3%
	4,5 m	6.000 m ²

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 95%.
- (3) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó-, üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.
- (4) Telekmérettől függetlenül a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további alapterület- és építménymagasság növekedést eredményező bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés) nem engedélyezhető.
- (5) Az övezetekben csak magastetős kialakítású épület építhető. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (6) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
- (7) Az építési övezetben az alábbi, építési helyen kívüli melléképítmények, létesítmények helyezhetők el, amennyiben a szükséges védőtávolságok telken belül biztosíthatók:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop.

- (8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények az állattartási rendeletben meghatározott módon építhetők, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez az állat- és közegészségügyi, a környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

A V JELŰ VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET
(A VÍZFOLYÁSOK MEDER ÉS PART TERÜLETE)
48. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (4) Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, érzékeny vizes élőhelyek esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (5) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 1000 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME
49. §

- (1) Ecser igazgatási területén az alábbi építmény áll országos műemléki védelem alatt:
 - **R.k. templom**, barokk, 1730 körül. Ecser, Szabadság tér, hrsz.: 645/2.
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmény építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az eljáró szerv.
- (3) A település közigazgatási területén belül található műemléket, valamint műemléki környezetét az SZT-B jelű szabályozási tervlap jelöli, az országos műemléki védelem alatt álló építmény és a műemléki környezetébe tartozó ingatlanok helyrajzi számait a HÉSZ F-1. számú függeléke tartalmazza.
- (4) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre.
- (5) A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épületek jegyzékét az F-2. sz. függelék tartalmazza.
- (6) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni az alábbi kikötések mellett:
 - A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt, F-2. sz. függelékben szereplő épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
 - Bontási igény esetén az engedély kiadásához műemléki szakmérnöki végzettséggel rendelkező személy véleménye szükséges.
- (7) A helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken és a helyi értékvédelmi területen levő épületeken, építményeken végzett építési munkák engedélyezését kétlépcsős engedélyezési eljárással (HÉSZ 3. §), valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

RÉGÉSZETI LELOHELYEK VÉDELME
50. §

- (1) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka,

- illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatósággént meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárásra a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
 - (3) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelméről szóló törvényben (2001. évi LXIV. tv.) foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.
 - (4) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért e területeken a 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére - a beruházó költségére - a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell venni kapcsolatot a Múzeummal.

A TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

51. §

- (1) Természeti értékvédelmi területen épületeket, építményeket, nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a természeti értékek megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodva kell kialakítani.
- (2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
 - Országos ökológiai hálózat területei.

NEM VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TERMÉSZETKÖZELI ÁLLAPOTÚ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

52. §

- (1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek közé az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.
- (2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével lehetséges.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

FÖLDVÉDELEM

53. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, tereprendezési tevékenység végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az általajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természet technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉGVÉDELME

54. §

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (3) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai mellett, parttól számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, valamint 50 méteren belül új építmények építése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELME

55. §

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

ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELME

56. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

ÉLŐVILÁG, ÉLŐHELYEK VÉDELME

57. §

- (1) A meglévő erdő, gyepek (rét-legelő), nádas területek művelés alóli kivonása és művelési ág változtatása a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulása nélkül nem végezhető.
- (2) A védett (és védendő) területekre vonatkozó kezelési és fenntartási tervek előírásait be kell tartani. A védett és védelmi hálózatokhoz tartozó területeken bármilyen területfelhasználási beavatkozás csak a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.
- (3) Az országos ökológiai hálózat területén épületeket, építményeket, nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a természeti értékek megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodva kell kialakítani.
- (4) A belterületbe vonásra tervezett mezőgazdasági területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (5) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:
 - a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását
 - b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását
 - c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését
 - d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését
 - e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését
 - f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét.
- (6) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS ÁRTALMATLANÍTÁS ELŐÍRÁSAI

58. §

- (1) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

- (2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (3) Állati hullák (tetemek) elhelyezése az erre a célra kijelölt regionális ártalmatlanító telepen történhet.

VI. FEJEZET ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 59. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2008. év hó ... napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 16/1999./X.15./, a 20/1999./XII.10./, a 18/2000./X.24./, a 12/2001./VII.01./, a 18/2001./XI.1./, a 23/2001. (XII.14.), a 16/2002. (X. 15.), és a 6/2004. (III. 11.) számú Kt. rendelet(ek) hatályukat veszítik.

Kelt: Ecser, 2008. április 17.

Harazin István
Polgármester

Barta Zoltán
Jegyző

FÜGGELÉKEK**F-1: A MŰEMLÉK ÉS A MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK JEGYZÉKE**

Műemlék épület Ecser igazgatási területén:

- **R.k. templom**, barokk, 1730 körül. Ecser, Szabadság tér, hrsz.: 645/2.

A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok Ecser igazgatási területén:

- 645/6,
- 645/8,
- 648,
- 650/1,
- 650/2,
- 651-657,
- 659/1,
- 659/2,
- 709,
- 712 hrsz.

F-2: A HELYI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATRA JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK JEGYZÉKE

Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épületek és építmények Ecser igazgatási területén:

- Kálvária utca 17. hrsz.: 618
- Szent Imre utca 43. hrsz.: 585/2
- Szent Imre utca 26. hrsz.: 634
- Petőfi utca 37a, hrsz.: 716
- Petőfi utca 15. hrsz.: 690
- Petőfi u. 8. hrsz.: 731
- Petőfi u. 5b hrsz.: 679
- Petőfi u. 41. hrsz.: 720
- Bajcsy-Zsilinszky út 36. hrsz.: 540
- Széchenyi utca 19. hrsz.: 484
- Zrínyi utca 35. hrsz.: 327

F-3: A RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE

A régészeti lelőhelyek jegyzéke Ecser igazgatási területén:

- 1.) =KÖH 30832. 04/69, 71, 73, 75, 77, 79-80, 82-84, 86-111, 155, 183.
- 2.) =KÖH 30833. 02/20-23, 35, 37-50, 52.
- 3.) =KÖH 30834. 06/53.
- 4.) =KÖH 30835. 1372, 092/111.
- 5.) =KÖH 30836. 0116/19
- 6.) =KÖH 30837, 53288. 0147/30, 32-33, 35-36, 38-39, 60-69, 41-57; 72-77; 0148/1-2; 0149/5-10, 14-17, 19-21; 0150/1-5; 0151/1-3; 0152/24-65, 67-82.
- 7.) =KÖH 30839, 53289. A lelőhely átnyúlik Maglód határába. 0142/5, 7, 13-16, 22, 45-47, 51, 53-55, 60, 62-64, 66-68, 74-96, 99-107.
- 8.) =KÖH 48768. 066/4, 8, 11; 1345.
- 9.) =KÖH 53235. 0127/61, 64; 1364.
- 10.) =KÖH 44442. 073/1, 4; 074/1; 076/9; 078/7, 9.
- 11.) =KÖH 44440. 078/8.
- 12.) 0140/3.