1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

1. Összefoglaló táblázatok az építési övezetek részletes előírásaival
2. Művi és természetvédelmi elemek listája
3. Helyi védelemre javasolt utcák, utcaképek, településszerkezeti elemek
4. Helyi védelemre javasolt fasorok, mezőgazdasági kultúrák
5 Fogalommeghatározások

1. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATOK

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAIVAL

LAKÓÖVEZETEK

1.1. Az Lke-1 jelű lakóövezet (Mogyoród meglévő hagyományos belterületi lakóterületei)

Lke-1	O	30 %
	4,5 m	550 m2

1.1.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.1.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	550	50	30	0,4	4,5 (utcai)

1.1.3. Egyéb előírások:

1.1.3.1. Minimális telekszélesség:kialakult állapot: 12,0 m, új kialakítás esetén: 14,0 m
1.1.3.2. minimális telekmélység: 25,0 m
1.1.3.3. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.1.3.4. maximális tetőgerinc:8,0 m,
1.1.3.5. tetőhajlásszög:30-45 fok
1.1.3.6. tetőkialakítás: környezetéhez illeszkedő, a szomszédos épületekhez alkalmazkodó, utcaképen és helyszínrajzon igazolandó az illeszkedés mindkét oldalon 4-4 épületet vizsgálva
1.1.3.7. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.1.3.8. lejtőre néző homlokzatmagasság: 5,5 m
1.1.3.9. maximális lakásszám:2
1.1.3.10. melléképület: főépület takarásában létesíthető
1.1.3.11. előkert (építési vonal): 5,0 – 20,0 m a kialakult állapothoz igazodó módon
1.1.3.12. oldalkert minimum: OTÉK, 16,0 m-nél kisebb telekszélesség esetén min. 4,0 m,
1.1.3.13. homlokzati anyaghasználat: vakolt és vakolatlan tégla, faburkolat, kőburkolat,
1.1.3.14. kerítés:max. 1,80 m magas, 70 %-ban áttört

1.2. Az Lke-2 jelű lakóövezet
(Mogyoród főútvonal, és vasút mellett kialakult lakóterületei)

Lke-2	O/SZ	25 %
	5,0 m	700 m2

1.2.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.
1.2.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló	700	50	25	0,4 0,75* 0,6**	5,0; 6,5***

0,75* ha a telek szélessége eléri a 25,0 m-t
0,6** M3-as autópálya, Szadai út, Gödöllői út közötti területen
6,5*** Ha a telek szélessége eléri a 25 m-t

1.2.3. Egyéb előírások:

1.2.3.1. Minimális telekszélesség:kialakult állapot: 12,0 m, új kialakítás esetén: 14,0 m
1.2.3.2. minimális telekmélység: 25,0 m
1.2.3.3. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.2.3.4. maximális tetőgerinc:9,0 m,
1.2.3.5. tetőhajlásszög:30-45 fok
1.2.3.6. tetőkialakítás: környezetéhez illeszkedő, a szomszédos épületekhez alkalmazkodó, utcaképen és helyszínrajzon igazolandó az illeszkedés mindkét oldalon 4-4 épületet vizsgálva
1.2.3.7. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.2.3.8. lejtőre néző homlokzatmagasság: 5,5 m
1.2.3.9. maximális lakásszám:2
1.2.3.10. melléképület: főépület takarásában létesíthető
1.2.3.11. előkert (építési vonal): 5,0 – 10,0 m a kialakult állapothoz igazodó módon
1.2.3.12. oldalkert minimum: OTÉK, 16,0 m-nél kisebb telekszélesség esetén min. 4,0 m,
1.2.3.13. homlokzati anyaghasználat: vakolt és vakolatlan tégla, faburkolat, kőburkolat,
1.2.3.14. kerítés:max. 1,80 m magas, 70 %-ban áttört

1.3. Az Lke-3 jelű lakóövezet
(Mogyoród kialakult belterületi lakóterületei)

Lke-3	O	25 %
	5,0 m	550 m2

1.3.1.Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.3.2.Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	550	50	25	0,4 0,7*	5,0

* Fóti út – Mátyás király út – Sportpálya melletti terület

1.3.3.Egyéb előírások:

1.3.3.1. Minimális telekszélesség:kialakult állapot: 12,0 m, új kialakítás esetén: 14,0 m
1.3.3.2. minimális telekmélység: 25,0 m
1.3.3.3. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.3.3.4. maximális tetőgerinc:9,0 m, (11,0 m * területen)
1.3.3.5. tetőhajlásszög:30-45 fok (25-45 fok * területen)
1.3.3.6. tetőkialakítás: utcával párhuzamos
1.3.3.7. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.3.3.8. lejtőre néző homlokzatmagasság: 5,0 m, (5,5 m * területen)
1.3.3.9. utcai homlokzatmagasság:5,0 m
1.3.3.10. maximális lakásszám:2
1.3.3.11. melléképület: főépület takarásában létesíthető, * területen főépülettel egyben
1.3.3.12. előkert (építési vonal): 5,0 m
1.3.3.13. oldalkert minimum: OTÉK,
1.3.3.14. homlokzati anyaghasználat: vakolt és vakolatlan tégla, faburkolat, kőburkolat,
1.3.3.15. kerítés:max. 1,80 m magas, 70 %-ban áttört
(max. 2,0 m magas, 50 %-ban áttört * területen)

1.4. Az Lke-4 jelű lakóövezet (Mogyoród tervezett új lakóterületei)

Lke-4	SZ	25 %
	5,0 m	1600 m2

1.4.1. Az övezet területi lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza. A beépítés feltétele, hogy az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási tervben meghatározott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

1.4.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Szélessége (m)	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Szabadonálló	20	1600	70	25	0,4	4,5* 5,0

*Kizárólag Szent jakab parkfalu területén.

1.4.3. Az építési telek legkisebb méretét kizárólag az ún. Szent Jakab parkfalu területén a kialakult állapotra való tekintettel szabályozási tervben legfeljebb 700 m^2-re le lehet lecsökkenteni.

1.4.4. Az ún. Tölgyesi tó területén kialakítható legkisebb építési telek területének legalább 700 m^2-nek kell lennie.

1.5. Az Lke-5 jelű jelű lakóövezet

Lke-5	SZ	25 %
	5,5 m	700 m2

1.5.1. Az övezet területi lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza. A beépítés feltétele, hogy az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási tervben meghatározott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

1.5.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Szélessége (m)	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság Homlokzatmagasság (m)
Szabadonálló	K, 18	700	50	25	0,7	5,5 (5,5* 6,0**)

*Utcai **homlokzatmagasság**

** Lejtőre néző **homlokzatmagasság**.

1.5.3. Egyéb előírások:

1.5.3.1. minimális telekmélység: 25,0 m
1.5.3.2. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.5.3.3. maximális tetőgerinc:11,0 m
1.5.3.4. tetőhajlásszög:25-45 fok
1.5.3.5. tetőkialakítás: környezetéhez illeszkedő, a szomszédos épületekhez alkalmazkodó, utcaképen és helyszínrajzon igazolandó az ileszkedés mindkét oldalon 4-4 épületet vizsgálva
1.5.3.6. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.5.3.7. maximális lakásszám:2
1.5.3.8. melléképület: főépület takarásában létesíthető
1.5.3.9. előkert (építési vonal): kialakult, vagy 5,0 m,
1.5.3.10. oldalkert minimum: 3,5 m,
1.5.3.11. homlokzati anyaghasználat: vakolt és vakolatlan tégla, faburkolat, kőburkolat,
1.5.3.12. utcai kerítés:Max. 2,0 m magas, 50 %-ban áttört,

1.6. Az Lke-6 jelű lakóövezet

Lke-5	SZ	25 %
	5,5 m	700 m2

1.6.1. Az övezet területi lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza. A beépítés feltétele, hogy az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási tervben meghatározott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

1.6.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Szélessége (m)	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság Homlokzatmagasság (m)
Szabadonálló	K, 18	700	50	25	0,7	5,5 (5,5* 6,0**)

*Utcai **homlokzatmagasság**

** Lejtőre néző **homlokzatmagasság**.

1.6.3. Egyéb előírások:

1.6.3.1. minimális telekmélység: 25,0 m
1.6.3.2. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.6.3.3. maximális tetőgerinc:11,0 m
1.6.3.4. tetőhajlásszög:25-45 fok
1.6.3.5. tetőkialakítás: környezetéhez illeszkedő, a szomszédos épületekhez alkalmazkodó, utcaképen és helyszínrajzon igazolandó az ileszkedés mindkét oldalon 4-4 épületet vizsgálva
1.6.3.6. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.6.3.7. maximális lakásszám:2
1.6.3.8. melléképület: főépület takarásában létesíthető
1.6.3.9. előkert (építési vonal): 3,0 m
1.6.3.10. oldalkert minimum: 3,5 m,
1.6.3.11. homlokzati anyaghasználat: vakolt és vakolatlan tégla, faburkolat, kőburkolat,
1.6.3.12. utcai kerítés:Max. 2,0 m magas, 50 %-ban áttört,

1.7. Az Lke-7 jelű lakóövezet
(Mogyoród, Némedi nyáras területén jelölt kertvárosias Lke-7 övezet[1])

Lke-7	SZ	25 %
	5,5 m	900 m2

1.7.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.7.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	900	70	25	0,4	5,5

1.7.3. A területen elhelyezhető a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató épület (csak lakóépülettel egy tömegben), gépkocsitároló 3,5 t össztömeg alatti járművek részére.

1.7.4. A HÉV pályatest tengelyétől számított 50 m-es belül építmény nem helyezhető el. Minden közterülettel és közhasználatú területtel határos kerítés engedélyköteles. A HÉV területével érintkező lakótelek 2 m széles sávjában az építménymagassággal megegyező zajvédő növényzet telepítendő. Ingatlanonként csak egy lakóépület helyezhető el.

1.7.5. Egyéb előírások:

1.7.5.1. minimális telekszélesség: 20,0 m
1.7.5.2. minimális telekmélység: 30,0 m
1.7.5.3. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.7.5.4. maximális tetőgerinc:9,0 m
1.7.5.5. tetőhajlásszög:35-45 fok
1.7.5.6. tetőkialakítás: jellemzően utcával párhuzamos gerincű,
1.7.5.7. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.7.5.8. maximális lakásszám:2
1.7.5.9. kerítés:max. 1,50 m magas, 50 %-ban áttört

[1] 21/2005. (VII.14.) sz. Ökr.

1.8. Az Lke-8 jelű lakóövezet
(Mogyoród, Némedi nyáras területén jelölt kertvárosias Lke-8 övezet[2])

Lke-8	O/SZ*	25 %
	4,5 m	900 m2

***** a Némedi Nyáras területén 20 m széles telek esetén

1.8.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.
1.8.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	900	70	25	0,4	4,5

1.8.3. A területen elhelyezhető a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató épület (csak lakóépülettel egy tömegben), gépkocsitároló 3,5 t össztömeg alatti járművek részére.
1.8.4. A HÉV pályatest tengelyétől számított 50 m-es belül építmény nem helyezhető el. Minden közterülettel és közhasználatú területtel határos kerítés engedélyköteles. A HÉV területével érintkező lakótelek 2 m széles sávjában az építménymagassággal megegyező zajvédő növényzet telepítendő. Ingatlanonként csak egy lakóépület helyezhető el.
1.8.5. Egyéb előírások:

1.8.5.1. minimális telekszélesség: 15,0 m
1.8.5.2. minimális telekmélység: 30,0 m
1.8.5.3. maximális szintszám: pince + földszint + tetőtér
1.8.5.4. maximális tetőgerinc:9,0 m
1.8.5.5. tetőhajlásszög:35-45 fok
1.8.5.6. tetőkialakítás: jellemzően utcával párhuzamos gerincű,
1.8.5.7. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.8.5.8. maximális lakásszám:2
1.8.5.9. kerítés:max. 1,50 m magas, 50 %-ban áttört

[2] 21/2005. (VII.14.) sz. Ökr.

1.9. Az Lke-8 jelű lakóövezetek

Ródi vágás

Lke-8	O/SZ*	25 %
	4,5 m	900 m2

1.9.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.9.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb		Legkisebb	Legnagyobb		
	Szélessége (m)	Területe (m²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Szabadonálló	15	900	65	25	0,25	4,5

1.9.3. Az övezetben 1300 m2, vagy nagyobb telkein egy lakóépület helyezhető el, maximum 2 lakással. 900 m2 -1300 m2 méretű telkekre egylakásos családi ház helyezhető el.

1.9.4. Melléképület kizárólag a főépülettel egységes tömegalakításban helyezhető el.

1.9.5. Az építési telkekre kertépítési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a tereprendezési rajzot, a tetővíz ciszternába gyűjtését és locsolóvíz hasznosításának megoldását.

1.9.6. A szabályozási tervlepon javasolt telekkialakítástól egy tömbön belül el lehet térni úgy, hogy a kialakuló telekméret átlaga a tömbön belül legalább 1300 m2 legyen, és a minimális telekméretet minden teleknek el kell érni.

1.9.7. Egyéb előírások:

1.9.7.1. minimális telekszélesség: 15,0 m
1.9.7.2. tetőhajlásszög:max. 35 fok
1.9.7.3. tetőkialakítás: a tetőn semmiféle tetőfelületet megtörő építmény nem lehet
1.9.7.4. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.9.7.5. maximális lakásszám:2

1.10. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóterület: Pisokmáj-ra vonatkozó előírások

1.10.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

	Legkisebb telek							
Lke - 8	Terület m^2	Szélesség m	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelület %	Legnagyobb Építmény magasság m
	900	14	35	SZ/O	5	25	65	4,5*

***** Az épületek völgy felőli és a hegy felőli homlokzatának átlagos magassága legfeljebb 1 m -rel térhet el.

1.10.2. Egyéb előírások:

1.10.2.1. Lke-8 jelű kertvárosias lakóterületen egy építési telken legfeljebb egy épület és két lakás építhető.

1.10.2.2. A rendelet hatályba lépésekor a megfelelő építési hely csak, az alábbiak rendezése után építhető be:

1.10.2.3. a telek művelési-ágának módosítása,

1.10.2.4. a telek szabályozási vonal szerinti rendezésével (tervnek megfelelő közterület átadása után)

1.10.2.5. A közterületek céljára szolgáló területek lejegyzésével illetve tulajdonos általi lemondásával kapcsolatos kártalanítási elemeket, és megállapodás-tervezetet a 20/2005. (VII.14.) sz. Ökr. 1. sz. melléklete tartalmazza.

1.10.2.6. A területen érvényes építési illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező gazdasági épület átminősítése illetve tetőtér-beépítése max. $15m^2$ beépített területbővítéssel, a telek méretétől függetlenül, egyszeri alkalommal, a szabályozási tervnek megfelelő közterület átadása után, engedélyezhető.

1.10.2.7. A területen 15 %-nál meredekebb lejtésű telek beépítése esetén az építési engedélyhez részletes, m=1:200 léptékű geodéziai felmérést kell mellékelni.

1.10.2.8. Az övezetben csak magastetős épület építhető, az építőanyagok használatánál a fenntartható fejlődés szempontját figyelembe kell venni. Kizárólag természetes és a természetbe visszafordítható anyagokat szabad beépítetni (cserépfedés, kerámia falazóelem, fa nyílászárók, stb)

1.10.2.9. Berektető területére az építés feltétele a közlekedési és közműviszonyokat tisztázó Szabályozási terv készítése.

1.11. Az Lke-9 jelű lakóövezetek

Ródi vágás, Szőlő utca

Lke-9	SZ	20 %
	4,5 m	1300 m2

1.11.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.11.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb		Legkisebb	Legnagyobb		
	Szélessége (m)	Területe (m²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Szabadonálló	18	1300	70	20	0,2	4,5

1.11.3. Az övezetben 1300 m2, vagy nagyobb telkein egy lakóépület helyezhető el, maximum 2 lakással. Melléképület kizárólag a főépülettel egységes tömegalakításban helyezhető el.

1.11.4. Az építési telkekre kertépítési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a tereprendezési rajzot, a tetővíz ciszternába gyűjtését és locsolóvíz hasznosításának megoldását.

1.11.5. A szabályozási tervlapon javasolt telekkialakítástól egy tömbön belül el lehet térni úgy, hogy a minimális telekméretet minden teleknek el kell érni.

1.11.6. Telektömbönként egységes beépítés, kívánatos. Ebben az esetben a tetőhajlásszögre vonatkozó előírás alól felmentést lehet kérni, ha tervező a tájba illeszkedő összhatást távlati képekkel igazolja.

1.11.7. Egyéb előírások:

1.11.7.1. minimális telekszélesség: 18,0 m
1.11.7.2. tetőhajlásszög:max. 35 fok
1.11.7.3. tetőkialakítás: a tetőn semmiféle tetőfelületet megtörő építmény nem lehet
1.11.7.4. tetőfedés:piros, barna antracit színű cserép, pala, bitumenes zsindely
1.11.7.5. maximális lakásszám:2

1.11.8. Szőlő utca speciális előírásai:

a) 900 m² -1300 m² méretű telekre egylakásos családi ház építhető. 1600 m²-nél nagyobb telkekre max. 4 lakás építhető.
b) A szabályozási tervlapon javasolt telekalakítástól el lehet térni úgy, hogy a kialakítandó telkek minimális mérete 900 m²-nél kisebb nem lehet, és a kialakuló telekméret átlaga legalább 1100 m² kell, hogy legyen.

1.12. Az Lke-10 jelű lakóövezet (Tölgyes)

Lke-10	O/SZ	15 %
	5,0	1000

1.12.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható				
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb			
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)		Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
			Felszín felett	Felszín alatt		
Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló *	1000	60	15	20	0,25	5,0

* Beépítési mód 14 m telekszélességig oldalhatáron álló, 14 m telekszélesség felett szabadonálló (építési hely igazolandó)

1.12.2. Egyéb előírások:

1.12.2.1. Lejtőre néző homlokzatmagasság:max. 5,5 m
1.12.2.2. Maximális szintszám:pince + földszint + tetőtér, azonban 2 szintes tetőtér nem létesíthető
1.12.2.3. Maximális épületnagyság300 m^2
1.12.2.4. Elhelyezhető épületek száma:telkenként egy lakóépület és egy melléképület létesíthető, az építménymagasságok betartásával
1.12.2.5. Elhelyezhető funkciók:elsősorban lakás, alapfokú kiskereskedelmi ellátás max. 50 m^2 szintterülettel megengedhető
1.12.2.6. Lakásszám:telkenként 1 db lakás, 1500 m^2 telekméret felett max. 2 db lakás (egy épületben)
1.12.2.7. Tetőhajlásszög:max. 45 fokos magastető; lapostető esetében terasztető vagy zöldtető létesítése kötelező
1.12.2.8. Melléképület (garázs):telkenként 1 db (legfeljebb 2 autó számára)
1.12.2.9. Kerítés:Max. 60 cm lábazat, max. 2,0 m, áttört kivitel. Tömör kerítés nem létesíthető
1.12.2.10. Anyaghasználat:Homlokzat: tégla, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók
1.12.2.11. Tetőfedés: hagyományos cserép, természetes pala, bitumenes zsindely, vörös-barna ill. zöld színtartományban

1.12.3. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.13. Az Lke-11 jelű lakóövezet (Tölgyes – Lomboserdő utca – HÉV köz gyalogút – Bolonka utca által határolt terület)

Lke-11	O/SZ	15 %
	5,0	800

1.13.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható				
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb			
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)		Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
			Felszín felett	Felszín alatt		
Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló*	800	60	15	20	0,25	5,0

* Beépítési mód 14 m telekszélességig oldalhatáron álló, 14 m telekszélesség felett szabadonálló (építési hely igazolandó)

1.13.2. Egyéb előírások:

1.13.2.1. Lejtőre néző homlokzatmagasság:max. 5,5 m
1.13.2.2. Maximális szintszám:pince + földszint + tetőtér, azonban 2 szintes tetőtér nem létesíthető
1.13.2.3. Maximális épületnagyság300 m^2
1.13.2.4. Elhelyezhető épületek száma:telkenként egy lakóépület és egy melléképület létesíthető, az építménymagasságok betartásával
1.13.2.5. Elhelyezhető funkciók:elsősorban lakás, alapfokú kiskereskedelmi ellátás max. 50 m^2 szintterülettel megengedhető
1.13.2.6. Lakásszám:telkenként 1 db lakás, 1500 m^2 telekméret felett max. 2 db lakás (egy épületben)
1.13.2.7. Tetőhajlásszög:max. 45 fokos magastető; lapostető esetében terasztető vagy zöldtető létesítése kötelező
1.13.2.8. Melléképület (garázs):telkenként 1 db (2 autó számára)
1.13.2.9. Kerítés:Max. 60 cm lábazat, max. 2,0 m, áttört kivitel. Tömör kerítés nem létesíthető
1.13.2.10. Anyaghasználat:Homlokzat: tégla, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók
1.13.2.11. Tetőfedés: hagyományos cserép, természetes pala, bitumenes zsindely, vörös-barna ill. zöld színtartományban

1.13.3. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.14. Az Lke-12 jelű speciális lakóövezet (Tölgyes - 2268-2286 hrsz-ú terület)

Lke-12	SZ	20 %
	7,5	3500

1.14.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható				
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb			
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)		Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
			Felszín felett	Felszín alatt		
Szabadonálló	3500	60	20	25	0,6	7,5

1.14.2. Egyéb előírások:

1.14.2.1. Elhelyezhető funkciók:lakóépület max. 6 lakás, közösségi, kulturális, szociális, iroda, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi stb.

1.14.2.2. Tetőhajlásszög:max. 45 fokos magastető; lapostető esetében terasztető vagy zöldtető létesítése kötelező
2 szintes tetőtér nem létesíthető

1.14.2.3. Kerítés:Max. 60 cm lábazat, max. 2,0 m, áttört kivitel.
Tömör kerítés nem létesíthető

1.14.2.4. Anyaghasználat:Homlokzat: tégla, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók

1.14.2.5. Tetőfedés: hagyományos cserép, természetes pala, bitumenes zsindely, vörös-barna ill. zöld színtartományban

1.14.3. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.15. Az Lke-13 jelű lakóövezet (Szántó utca és Glóbusz utca térsége)

Lke-13	*O/SZ*	*20 %*
	5,0	*600*

1.15.1. Az övezetekben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható				
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb			
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)		Bruttó szintterülete t	Építménymagasság (m)
			Felszín felett	Felszín alatt		
Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló*	600	60	20	20	0,3	5,0

* Beépítési mód 14 m telekszélességig oldalhatáron álló, 14 m telekszélesség felett szabadonálló (építési hely igazolandó)

1.15.2. Egyéb előírások:

1.15.2.1. Lejtőre néző homlokzatmagasság:max. 5,5 m

1.15.2.2. Maximális szintszám:pince + földszint + tetőtér, azonban 2 szintes tetőtér nem létesíthető

1.15.2.3. Maximális épületnagyság: 240 m alapterület

1.15.2.4. Elhelyezhető épületek száma:telkenként egy fő rendeltetés szerinti és egy fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület létesíthető, az építménymagasságok betartásával

1.15.2.5. Elhelyezhető funkciók:elsősorban lakás, alapfokú kiskereskedelmi ellátás max. 50 m^2 szintterülettel megengedhető

1.15.2.6. Lakásszám:telkenként 1 db lakás, 1200 m^2 telekméret felett max. 2 db lakás (egy épületben)

1.15.2.7. Tetőhajlásszög:max. 45 fokos magastető; lapostető esetében terasztető vagy zöldtető létesítése kötelező

1.15.2.8. Melléképület (garázs):telkenként 1 db (legfeljebb 2 autó számára)

1.15.2.9. Kerítés:Max. 60 cm lábazat, max. 2,0 m, áttört kivitel. Tömör kerítés nem létesíthető

1.15.2.10. Anyaghasználat:Homlokzat: tégla, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók
Tetőfedés: hagyományos cserép, természetes pala, bitumenes zsindely, fémlemezfedés kizárólag cserepeslemezként; vörös-barna ill. zöld színtartományban

1.16. Az Lke-15 jelű lakóövezet - Berektető

Lke-15	O	20 %
	5,0	800

1.16.1. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható				
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb			
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)		Bruttó szintterületi mutató	Építménymagasság (m)
			Felszín felett	Felszín alatt		
Oldalhatáron álló,	800	70	20	10	0,35	5,0

1.16.2. Egyéb előírások:

1.16.2.1. Max. építménymagasság:5,0 m, de min 10 %-os lejtő felől max. 5,5 m-es homlokzatmagasság

1.16.2.2. Építhető szintek száma:pince, földszint, tetőtér, 2 szintes tetőtér nem létesíthető

1.16.2.3. Maximális beépíthetőség:bruttó 200 m2 - telkenként

1.16.2.4. Tetőhajlásszög:37-45 fokos magastető, lapostető esetében terasztető vagy zöldtető létesítése kötelező

1.16.2.5. Elhelyezhető épületek száma:Telkenként egy fő rendeltetésű és egy fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület létesíthető

1.16.2.6. Lakásszám:Telkenként 1 db

1.16.2.7. 1600 m2-től 1 épületben max. 2 db lakás

1.16.2.8. Fő rendeltetést kiszolgáló épület (garázs):Telkenként 1 db (max 2 autó részére)

1.16.2.9. Kerítés: max. 60 cm lábazat, max. 2,0 m, áttört kivitel

1.16.2.10. Tömör kerítés nem létesíthető

1.16.2.11. Anyaghasználat: Homlokzat: tégla, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók.

Tetőfedés magastető esetén: hagyományos cserép, természetes pala, bitumenes zsindely, fémlemezfedésként kizárólag cserepeslemez, vörös-barna, sötétzöld színtartományban

1.17. Az Lke- 14 jelű kertvárosias lakóterületek előírásai

1.17.1. Lke-14 jelű kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások:

	Legkisebb építési telek			Építési mód	Előkert m	Oldal kert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelület %	Legnagyobb Építmény magasság m
	Terület m^2	Szélesség m	Mélység m						
Lke-14	1200	14	35	SZ	5	5	20	60	5,5

1.17.2. Lke-14 jelű kertvárosias lakóterületen az építési telken az elhelyezhető épületek száma a telek m^2-ben mért területének 1200-zal történő osztásával számítandó ki úgy, hogy a hányadost lefelé kell kerekíteni egész számra, de legalább 1 legfeljebb 3 épület lehet. Egy épületben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.[3,4]

1.17.3. Főépületenként max. egy melléképület létesíthető.

1.17.4. Az övezetben a szintterületi mutató max. 0,3

1.17.5. A területen 15 %-nál meredekebb lejtésű telek beépítése esetén az építési engedélyhez részletes, m=1:200 léptékű geodéziai felmérést kell mellékelni.

1.17.6. Az építőanyagok használatánál a fenntartható fejlődés szempontját figyelembe kell venni. A homlokzat-színezésnél rikító színek nem alkalmazhatók. Csillogó fém lemezfedés nem alkalmazható.

1.17.7. A tájképvédelem érdekében a területen a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kötelező. A kertekben a meglévő gyepes növényzetet az építkezés és kert kialakítás során nagy részben meg kell őrizni.

1.17.8. A területen a telkek hátsókertjeiben min. 3 méter szélességben összefüggő fás szárú növényzet (lombos fa és cserje) telepítése kötelező. A zöldfelületként kialakítandó telekrészként is jelölt észak-keleti hátsókertek teljes területe a hátsókert fásítva alakítandó ki.

[3] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

[4] Módosította a 32/2016. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. január 15-től.

VT JELŰ ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

1.18. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (Mogyoród településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területei)

Vt-1	Z*	35 %
	6,5 m	600 m2

***** Zártsorú, ill. házagosan zártsorú beépítés.

1.18.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.18.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Zártsorú	600	30	35	0,75	6,5

1.18.3. Egyéb övezeti előírások:

Fóti út – Dózsa György út – Béke u. – Mérleg utca által határolt tömbben csak zártsorú (házagosan zártsorú) beépítés valósítható meg. Az övezetben megengedhető az oldalhatáron álló beépítés is azzal a megkötéssel, hogy az engedélyezési tervben bizonyítani kell a zártsorúvá (hézagos zártsorúvá) való továbbfejlesztés lehetőségét is. Szabadonálló beépítés a Szabadonálló beépítés a Beépítési tanulmány alapján alapján, legalább 20,0 m telekszélesség esetén és a szomszédos telkeken kialakult beépítésre tekintettel alakítható ki, amennyiben a tervezett funkció igényli.

1.18.4. Lakófunkciójú épület esetében a lakásszám meghatározására a 300 m2 telekterület/lakás mutató igazolása szükséges,

1.19. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

Vt-2	SZ	25 %
	7,5 m	1600 m2

1.19.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.19.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni: Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
szabadonálló	1600	50	25	1,0	7,5

1.19.3. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

1.19.3.1. utcai homlokzatmagasság: legfeljebb 7,5 m,
1.19.3.2. lejtőre néző legnagyobb homlokzatmagasság: legfeljebb 8,0 m,
1.19.3.3. minimális telekszélesség:20 m
1.19.3.4. minimális telekmélység:min. 35 m
1.19.3.5. tetőgerinc magassága:legfeljebb 15 m,
1.19.3.6. tetőhajlásszöge: 20-45 fok
1.19.3.7. tetőgerinc jellege:utcával párhuzamos, vagy merőleges,
1.19.3.8. tetőfedés anyaga:piros, barna, antracit cserép, pala, fémlemezfedés
1.19.3.9. lakásszám:a telken belül elhelyezhető parkolók függvényében
1.19.3.10. kerítés:max. 2,0 m magas, 70 %-ban áttört,
1.19.3.11. homlokzati anyaghasználat:vakolt és vakoaltlan tégla, fa , kőburkolat

1.20. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (Pisokmáj tervezett új településközpont)

Vt-3	SZ	35 %
	5,5 m	600 m2

1.20.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.20.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
600	600	50	35	-	5,5

1.20.3. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

1.20.3.1. Az övezetben csak magastetős épület építhető

1.20.3.2. Az épületek völgy felőli és a hegy felőli homlokzatának átlagos magassága legfeljebb 1 m-el térhet el.

1.21. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (Mogyoródi-patak melletti új településközpont)

Vt-4	SZ	40 %
	6,0 m	1300 m2

1.21.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.21.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	*Bruttó szintterület*	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1300	40	40	1,0	6,0

1.21.3. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

1.21.3.1. Előkert: 5 m.

1.21.3.2. A Vt-4 jelű építési övezet a Mogyoród-patak mellett kialakuló beépítés részeként, elsősorban környezetet nem zavaró gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál. Az alacsony intenzitású területen 6 méter építmény magasságú épület építhető.

1.21.4. A Vt-4 jelű építési övezetben elhelyezhetők

1.21.4.3. több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

1.21.4.4. A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1.21.4.5. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

1.21.4.6. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

1.21.4.7. sportépítmény,

1.21.4.8. A településközpont vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1.21.4.8.1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,

1.21.4.8.2. termelő kertészeti építmény.

1.21.5. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.22. A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet (alapfokú egészségügyi, szociális és oktatási intézmények területe)

Vt-7	SZ	25 %
	7,5 m	4000 m^2

1.22.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.22.2. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	4000	60	25	0,5	7,5

1.22.3. Egyéb övezeti előírások:

- Az építési övezetben orvosi rendelő, gyógyszertár, bölcsőde, óvoda, általános iskola, ifjúsági központ, öregek napközi otthona, szociális otthon létesíthető, valamint egy darab, az intézmény karbantartásának, illetve őrzésének biztosítására szolgáló gondnoki lakás.

GKSZ JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

1.23. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (Mogyoród meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területei)

Gksz-1	SZ	45
	11,0	1000

[5]

1.23.1. A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven jelölt új közterület szabályozás miatt szükségessé váló telekalakítás érdekében nem kell szabályozás tervet készíteni.

1.23.2. A Gksz-1 építési övezetben az építési használat megengedett határértékei az alábbiak:[6]

Beépítési mód	*Az építési telek legkisebb kialakítható területe (m^2)*	*az építési telken*		
		a legkisebb zöldfelületi arány (%)	*legnagyobb*	
			beépítettség (%)	*építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*1000*	*20*	*45*	*11,0*

1.23.3. A Gksz jelű építési övezetekben, ha az egyes építési övezetek előírásai nem szabályozzák egyedileg, akkor a kereskedelmi, szolgáltató területen

1.23.3.1. elhelyezhető:

1.23.3.1.1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

1.23.3.1.2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

1.23.3.1.3. igazgatási, egyéb irodaépület,

1.23.3.1.4. parkolóház, üzemanyagtöltő,

1.23.3.1.5. sportépítmény.

1.23.3.2. kivételesen elhelyezhető:

1.23.3.2.1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

1.23.3.2.2. egyéb közösségi szórakoztató épület.

1.23.4. A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti

[5] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

[6] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

előírásoknak megfelelő beépítését, használatát. E bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.

1.23.5. Az övezeteken belül parkoló, vagy parkolóház, csak az OTÉK „Járművek elhelyezéséről" szóló paragrafusa(i) által előírt mértékben alakítható ki."

1.23.6. Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények:

1.23.6.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,

1.23.6.2. közműpótló műtárgy,

1.23.6.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

1.23.6.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

1.23.6.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

1.23.6.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,

1.23.6.7. kerti épített tűzrakóhely,

1.23.6.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,

1.23.6.9. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

1.23.6.10. kerti szabadlépcső (terepIépcső) és lejtő,

1.23.6.11. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

1.23.6.12. helyezhetők el.

1.24. Gksz-2 jelű kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (Tervezett kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület és a benzinkutak)

Gksz-2	SZ	45
	8,0	1000

2[7]

1.24.1. A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven jelölt új közterület szabályozás miatt szükségessé váló telekalakítás érdekében nem kell szabályozási tervet készíteni.

1.24.2. A Gksz-2 építési övezetben az építési használat megengedett határértékei az alábbiak:[8]

Beépítési mód	*Az építési telek legkisebb kialakítható területe (m^2)*	*az építési telken*		
		a legkisebb	*legnagyobb*	
		zöldfelületi arány (%)	*beépítettség (%)*	*építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*1000*	*20*	*45*	*8,0*

1.24.3. A Gksz jelű építési övezetekben, ha az egyes építési övezetek előírásai nem szabályozzák egyedileg, akkor a kereskedelmi, szolgáltató területen

1.24.3.1. elhelyezhető:

1.24.3.1.1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

1.24.3.1.2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

1.24.3.1.3. igazgatási, egyéb irodaépület,

1.24.3.1.4. parkolóház, üzemanyagtöltő,

1.24.3.1.5. sportépítmény.

1.24.3.2. kivételesen elhelyezhető:

1.23.3.2.1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

1.23.3.2.2. egyéb közösségi szórakoztató épület.

1.24.4. A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát. E bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már

[7] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

[8] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.

1.24.5. Az övezeteken belül parkoló, vagy parkolóház, csak az OTÉK „Járművek elhelyezéséről” szóló paragrafusa(i) által előírt mértékben alakítható ki.”

1.24.6. Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények:

1.24.6.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,

1.24.6.2. közműpótló műtárgy,

1.24.6.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

1.24.6.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

1.24.6.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

1.24.6.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,

1.24.6.7. kerti épített tűzrakóhely,

1.24.6.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,

1.24.6.9. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

1.24.6.10. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

1.24.6.11. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

1.25. A Gksz-3 jelű kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (Fóti út – Mátyás király út – Sportpálya mellett)

Gksz-3	*SZ*	*40*
	11,0	*1000*

3[9]

1.25.1. A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven jelölt új közterület szabályozás miatt szükségessé váló telekalakítás érdekében nem kell szabályozási tervet készíteni.

1.25.2. A Gksz-3 építési övezetben az építési használat megengedett határértékei az alábbiak:[10]

Beépítési mód	*Az építési telek legkisebb kialakítható*	*az építési telken*		
		a legkisebb	*legnagyobb*	
	területe (m^2)	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építménymagasság (m)*
Szabadon álló	*1000*	*30*	*40*	*11,0*

1.25.3. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

1.25.3.1. előkert: 10,0 m
1.25.3.2. oldalkert:OTÉK, de min. 9,0 m
1.25.3.3. szintterületi mutató:1,0
1.25.3.4. utcai homlokzatmagasság:11,0 m
1.25.3.5. lejtőre néző homlokzatmagasság: 11,5 m
1.25.3.6. a legkisebb kialakítható telekszélesség:20,0 m[11]
1.25.3.7. a legkisebb kialakítható telekmélység:35,0 m[12]
1.25.3.8. tetőhajlásszög:0-20 fok
1.25.3.9. tetőgerinc magasság:15,0 m
1.25.3.10. homlokzatképzés:vakolt vagy nyers tégla, fémlemez,
1.25.3.11. kerítés:max. 2,50 m magas, 70 %-ban áttört

[9] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.
[10] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.
[11] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.
[12] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

1.26. A Gksz-4 (4M)

Gksz-4	SZ	35 %
	11,0 m	3 ha

1.26.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb			Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (ha)	Szélesség (m)	Mélység (m)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3	200	250	30	35	11,0

1.26.2. (M) MOL telepre vonatkozó sajátos megkötés: az övezetben az építési tevékenység csak a csatlakozó csomópont megépítésével együtt kezdhető meg.

1.26.3. A Gksz-4 jelű építési övezet kereskedelmi, szolgáltató terület, amely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. 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 kialakítható.

1.26.4.

1.26.5. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

előkert: 10,0 m

1.26.6. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.27. A Gksz-5

Gksz-5	SZ	30%
	6-12 m	3 ha

1.27.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb			Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (ha)	Szélesség (m)	Mélység (m)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	K	K	K	40	30	6,0-12,0

1.27.2. A Gksz-5 jelű építési övezetben:

1.27.2.1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

1.27.2.2. sportépítmény.

1.27.2.3. funkciónak megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.

1.27.3. A Gksz-5 jelű építési övezetben a telek utcai oldalán csak lakófunkciójú épület építhető, melynek az építmény-magassága 6,0 méter.

1.27.4. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

előkert: 50,0 m

1.27.5. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.28. A Gksz-6

Gksz-6	SZ	15 %
	6-12 m	3 ha

1.28.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb			Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (ha)	Szélesség (m)	Mélység (m)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	K	K	K	70	15	6,0 (12,0)

1.28.2. A Gksz-6 jelű építési övezetben az OTÉK 19.§ (3) 1 pontban meghatározott épületek, építmények helyezhetők el.

1.28.3. A Gksz-6 jelű építési övezetben 12,0 méter építmény-magassággal csak zárt lovarda építhető.

1.28.4. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

előkert: 50,0 m

1.28.5. Egyéb általános előírások a Helyi Építési Szabályzatban találhatók.

1.29. A Gksz-7 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (EGIS telephelytől délre fekvő 0160/18 hrsz-ú telek)

Gksz-7	*SZ*	*25 %*
	7,5	*2000*

1.29.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható				
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb			
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)		Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
			Felszín felett	Felszín alatt		
szabadon álló	2000	30	25	25	0,7	7,5

1.29.2. Az építési övezetben csak kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, irodaépület, raktárépület helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezése megengedett. A gépjármű megközelítés kizárólag az EGIS telephely (0164/2 hrsz) melletti útról történhet.

1.30. A Gksz-8 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

1.30.1. A Gksz-8 építési övezetben az építési használat megengedett határértékei az alábbiak:[13]

Beépítési mód	*Az építési telek legkisebb kialakítható területe (m2)*	*az építési telken*				
		a legkisebb	*legnagyobb*			
		zöldfelületi arány (%)	*beépítettség (%)*		*Bruttó szintterület*	*építmény-magasság (m)*
			Felszín felett	*Felszín alatt*		
Szabadon álló	*1000*	*30*	*25*	*25*	*0,25*	*7,5*

1.30.2. Az építési övezetben lapos és magastetős épület is építhető. Az Árpád vezér utcával párhuzamos az utcafronttól számított 15 méteren belül csak magastetős kialakítás megengedett. Csak lapos-tetős kialakítás nem megengedett. A magastetős kialakítással az Lke-5 jelű övezet előírásaihoz kell igazodni a hajlásszög megválasztásánál. Anyaghasználatának megválasztásánál lehet cserép, pala, felületkezelt fémlemez, korszerű tetőfedő anyag barna és szürke színben.

1.30.3. Az utcai kerítés legfeljebb. 2,0 m magas lehet, és 70%-ban áttört legyen.

[13] Módosította a 30/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. december 30-tól.

1.31. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (Mogyoród meglévő és tervezett ipartelepi területei)

Gip-1	SZ	45
	11,0	2.000

1.31.1. A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven jelölt új közterület szabályozás miatt szükségessé váló telekalakítás érdekében nem kell szabályozási tervet készíteni.

1.31.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2.000	25	45	11,0

1.31.3. Az építési telek legkisebb szélessége 30 m, a legkisebb telekmélysége 30 m.

1.31.4. Az övezeten belül:

1.31.4.1. elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetőek el.

1.31.4.2. Az ipari gazdasági területen - a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével kivételesen elhelyezhetőek:

1.31.4.2.1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

1.31.4.2.2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

1.31.4.3. amennyiben az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

1.31.4.4. E bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.

1.31.5. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató értéke 1,8.

1.31.6. A kialakítható épületek legnagyobb tetőgerinc magassága 15 m, magastető alkalmazása esetén pedig a tetőhajlásszög legnagyobb értéke 40 fok lehet.

1.31.7. Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények

1.31.7.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.31.7.2. közműpótló műtárgy,
1.31.7.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.31.7.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.31.7.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára

szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

1.31.7.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.31.7.7. kerti épített tűzrakóhely,
1.31.7.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,
1.31.7.9. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.31.7.10. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.31.7.11. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop
1.31.7.12. helyezhető el

1.31.8. A beépítés feltétele, hogy az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási tervben meghatásozott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

1.31.9. Telekalakítás csak külön szabályozási terv készítése esetén, annak alapján engedélyezhető, kivéve ha az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási tervben meghatásozott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető.

1.31.10. A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven jelölt új közterület szabályozás miatt szükségessé váló telekalakítás érdekében nem kell szabályozási tervet készíteni.

1.31.11. A Gip-1 építési övezetben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telek területe a közterületi szabályozás miatt az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterület alá csökken. Abban az esetben, ha fenti telekalakítással egyidejűleg az adott ingatlant egyéb telekalakítás is érinti az így kialakuló telek, illetve telkek területe meg kell feleljen az építési övezeti előírásoknak.

1.32. A Gip-2 jelű ipari gazdasági építési övezet (Mogyoród olajátemelő közműtelephelyének területe)

Gip-2	SZ	50
	11,0	5.000

1.32.1. Az övezet területi lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

1.32.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5.000	25	50	11,0

1.32.3. Az övezeten belül az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelep-helyek (olajátemelő, vízmű) és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.

1.32.4. Az övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, ha az érdekelt szakhatóságok ahhoz hozzájárulnak.

1.32.5. Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények

1.32.5.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.32.5.2. közműpótló műtárgy,
1.32.5.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.32.5.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.32.5.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.32.5.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.32.5.7. kerti épített tűzrakóhely,
1.32.5.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes vetülettel,
1.32.5.9. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.32.5.10. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.32.5.11. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el

1.32.6. Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tiltott.

1.32.7. A beépítés feltétele, hogy az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási tervben meghatásozott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

1.32.8. Telekalakítás csak külön szabályozási terv készítése esetén, annak alapján engedélyezhető, kivéve ha az építési telek minimum 12 m, vagy külön a területre készült szabályozási

tervben meghatásozott minimális szabályozási szélességű köz, vagy közforgalomnak átadott magánútról közvetlenül megközelíthető.

1.32.9. A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven jelölt új közterület szabályozás miatt szükségessé váló telekalakítás érdekében nem kell szabályozási tervet készíteni.

1.32.10. A kialakítható épületek legnagyobb tetőgerinc magassága 15 m, magastető alkalmazása esetén pedig a tetőhajlásszög legnagyobb értéke 40 fok lehet.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

1.33. A Kst-1 jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe)

Kst-1	SZ	10
	5,0	K

1.33.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	60	10	5,0

1.33.2. Az övezeten belül nagykiterjedésű, sportolási célú területek funkciójának megfelelő épület, építmény helyezhető el. A különleges sportterületen belül az alapfunkcióhoz kapcsolódó igazgatási, kereskedelmi, szállás jellegű és szolgáltató létesítmény az alapfunkció mellett építhető.

1.33.3. Az övezeten belül a telkeken elhelyezhető melléképítmények:

1.33.3.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.33.3.2. közműpótló műtárgy,
1.33.3.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.33.3.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.33.3.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.33.3.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.33.3.7. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes vetülettel,
1.33.3.8. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.33.3.9. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.33.3.10. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

1.34. A Kst-2 jelű különleges építési övezet (a HUNGARORING területe)

Kst-2	SZ	10
	11,0	K

1.34.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	60	10	11,0

A fenti táblázatban, az építési telek legkisebb területeként meghatározott kialakult (K) megjelölés azt jelenti, hogy az építési övezetbe tartozó építési telek nem osztható meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthető.

1.34.2. Az övezeten belül nagykiterjedésű, sportolási célú területek funkciójának megfelelő épület, építmény helyezhető el. A különleges sportterületen belül az alapfunkcióhoz kapcsolódó igazgatási, kereskedelmi, szállás jellegű és szolgáltató létesítmény az alapfunkció mellett építhető.

1.34.3. Az övezeten belül a telkeken elhelyezhető melléképítmények:

1.35.3.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.35.3.2. közműpótló műtárgy,
1.35.3.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.35.3.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.35.3.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.35.3.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.35.3.7. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes vetülettel,
1.35.3.8. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.35.3.9. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.35.3.10. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

1.34.4. A Kst-2 jelű különleges építési övezet (a HUNGARORING területe) a szabályozási terven jelölt építési telek nem osztható meg. Az építési telek legkisebb területeként meghatározott kialakult (K) megjelölés azt jelenti, hogy az építési övezetbe tartozó építési telek nem osztható meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthető.

1.35. A Kst-3 jelű különleges építési övezet (aZ AQUA PARK területe)

Kst-3	SZ	30 %
	8,5 m	10.000 m2

1.35.1. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10.000	40	30	8,5

1.35.2. Az övezeten belül nagykiterjedésű sportolási célú területként csak az AQUA PARK (vízi vidámpark, uszoda, kemping és egyéb sportpálya) alakítható ki -kivéve technikai sportokat-, illetve az ehhez az elsődleges funkcióhoz kapcsolódó egyéb kiegészítő, kiszolgáló épületek, építmények engedélyezhetők.

1.35.3. Az övezeten belül a telkeken elhelyezhető melléképítmények:

1.35.3.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.35.3.2. közműpótló műtárgy,
1.35.3.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.35.3.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.35.3.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.35.3.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.35.3.7. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes vetülettel,
1.35.3.8. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.35.3.9. kerti szabadlépcső (teréplépcső) és lejtő,
1.35.3.10. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

1.36. A Káp jelű különleges építési övezet (a tervezett Állat- és Ökopark területe)

Káp	SZ	10
	11,0	2.000.000

1.36.1. Telekalakítás esetén SZT készítendő.

1.36.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2.000.000	60	10	11,0

1.36.3. Az övezeten belül Az övezeten belül „a vásárok, kiállítások és kongresszusok területei; oktatási központok területei; a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl. szél- és napenergia); állat- és növénykertek, valamint a temetők területei”-vel összhangban lévő építmények, valamint az ezekhez az elsődleges funkciókhoz kapcsolódó egyéb kiegészítő, kiszolgáló építmények engedélyezhetők.

1.36.4. Az övezeten belül elhelyezethető melléképítmények:

1.36.4.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.36.4.2. közműpótló műtárgy,
1.36.4.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.36.4.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.36.4.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.36.4.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.36.4.7. kerti épített tűzrakóhely,
1.36.4.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes vetülettel,
1.36.4.9. háztartási célú kemence húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
1.36.4.10. állatkifutó,
1.36.4.11. trágyatároló, komposztáló,
1.36.4.12. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.36.4.13. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.36.4.14. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.”helyezhető el.

1.37. A Kt jelű különleges építési övezet (a temetők területe)

Kt	SZ	10
	5,0	K

1.37.1. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	5,0

1.37.2. A legnagyobb építménymagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m.

1.37.3. Az övezeten belül temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.

1.37.4. Az övezeten belül a melléképítmények közül

1.37.4.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.37.4.2. közműpótló műtárgy,
1.37.4.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.37.4.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.37.4.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.37.4.6. f kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.37.4.7. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,
1.37.4.8. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.37.4.9. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

1.38. A Khgy jelű különleges építési övezet (a korábbi gyógyszergyári hulladéklerakók területe)

Khgy	SZ	10
	5,0	K

1.38.1. Az övezetbe tartozó telkek területére rekultivációs tervet kell készíteni, majd e terv alapján kell az érintett területet rekultiválni.

1.38.2. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	70	10	5,0

1.38.3. Az övezetben a rekultiváció során megkell határozni a távlati terület-felhasználási célt és ennek megfelelő SZT készítendő.

1.38.4. Az övezeten belül, építési telkenként a hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.), funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhetők el.

1.38.5. Az övezeten belül a melléképítmények közül

1.38.5.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,

1.38.5.2. közműpótló műtárgy,

1.38.5.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

1.38.5.4. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

1.38.5.5. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

1.38.5.6. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

1.39. A Kh jelű különleges építési övezet
(a felszámolás alatt álló, rekultiválandó hulladéklerakók területei)

Kh	SZ	10
	5,0	K

1.39.1. Az övezetbe tartozó telkek területére rekultivációs tervet kell készíteni, majd e terv alapján kell az érintett területet rekultiválni.

1.39.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	5,0

1.39.3. Az övezetben a rekultiváció során meg kell határozni a távlati terület-felhasználási célt és ennek megfelelő SZT készítendő.

1.39.4. Az övezeten belül, építési telkenként a hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.), funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhetők el.

1.39.5. Az övezeten belül a melléképítmények közül

1.39.5.3. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.39.5.4. közműpótló műtárgy,
1.39.5.5. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.39.5.6. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.39.5.7. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.39.5.8. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

1.40. A Kb jelű különleges építési övezet (a bányák területe)

Kb	SZ	10
	5,0	K

1.40.1. Az övezetbe tartozó telkek területére rekultivációs tervet kell készíteni, majd e terv alapján kell az érintett területet rekultiválni.

1.40.2. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	5,0

1.40.3. Az övezeten belül, építési telkenként kizárólag a helyi nyersanyag kitermelése (bányászat), és annak előfeldolgozása céljára szolgáló épület, építmény helyezhető el. A szálló por elleni védelem céljából az övezet határán legalább 20m széles háromszintes növényállomány telepítendő.

1.40.4. Az övezeten belül a melléképítmények közül

1.40.4.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.40.4.2. közműpótló műtárgy,
1.40.4.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.40.4.4. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.40.4.5. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.40.4.6. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

1.41. A Kb-H jelű különleges építési övezet

(bányák speciális területe)

Kb-H	SZ	10 %
	5,0 m	K

1.41.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.41.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	40	10	5,0

1.41.3. Az övezeten belül, építési telkenként kizárólag a helyi nyersanyag kitermelése (bányászat), és annak előfeldolgozása céljára szolgáló épület, építmény helyezhető el. A szálló por elleni védelem céljából az övezet határán legalább 20 m széles háromszintes növényállomány telepítendő.

1.41.4. Az övezeten belül a melléképítmények közül

1.41.4.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,

1.41.4.2. közműpótló műtárgy,

1.41.4.3. hulladéktartály-tároló,

1.41.4.4. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

1.41.4.5. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

1.41.5. Egyéb övezeti előírások:

Az övezetben a HUNGARORING sportrendezvényeit kiszolgáló parkolók és kempingek a rendezvények alatti időszakban elhelyezhetők a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

1.42. A Ksr-1 jelű különleges építési övezet
(a Borsóföld területe)

Ksr-1	SZ	25 %
	12,0 m	5000 m^2

1.42.1. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

1.42.2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb		
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Bruttó szintterület	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	40	25	1,0	12,0

1.42.3. Egyéb övezeti előírások:

1.42.3.1. Az elő-, oldal- és hátsókert mérete legalább 10 m.

1.42.3.2. A Ksr-1 jelű övezeten belül a sporthoz és rekreációhoz kapcsolódó szálláshely-szolgáltatás, turizmus és idegenforgalom, szabadidős tevékenységek, továbbképzés, kutatás-fejlesztés és egyéb vállalkozások épületei, létesítményei és az azokat kiszolgáló rendeltetési egységek helyezhetők el. A fő rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló funkciók önálló terepszint feletti építményben nem helyezhetők el.

1.42.3.3. A Ksr-1 jelű övezeten belül a Szabályozási terven jelölt gyalogos átjárhatóságot - megállapodás alapján - legalább 12 m szélességben közhasználatra átadott területként kell biztosítani, amelyről a telkek gépjárművel történő megközelítése nem biztosítható.

1.42.3.4. A Ksr-1 jelű övezeten belül a HUNGARORING sport eseményeihez kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató, kulturális, gasztronómiai, szórakoztató és egyéb rendezvények, továbbá parkolók és kempingek a sportesemények alatti időszakban elhelyezhetők a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint a Szabályozási terven ábrázolt gyalogos átjárhatóság biztosítása mellett.

1.43. A K-Kö jelű különleges építési övezet

(az autópálya mellett kialakított különleges terület)

1.43.1. A különleges közlekedési terület az autópálya mellett kialakított építési övezet, melyben a gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó beruházások helyezhetők el:

1.43.2. kamion és személygépkocsi parkoló terület,

1.43.3. benzinkút, szerviz

1.43.4. kereskedelmi szálláshely, vendéglátóhely

1.43.5. *A különleges közlekedési területre vonatkozó előírások:*[14]

	Legkisebb telek-			*Építési mód*	*Előkert m*	*Legnagyobb beépítettség %*	*Legkisebb zöldfelület %*	*Legnagyobb építmény magasság m*
	terület m2	*szélesség m*	*mélység m*					
K-Kö	***2500***	***30***	***50***	*SZ*	*10*	*30*	*40*	*18,0*

1.43.6. A különleges közlekedési terület beépítésének feltétele az építési telkek rendezése, a teljes közműellátottság kiépítése, a gyorsforgalmi út és terület csatlakozását biztosító közúti csomópont kiépítése.

1.43.7. Az övezet lehatárolását szabályozási tervlap tartalmazza.

[14]Módosította a 29/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2014. december 18. napjától.

1.44. A Z jelű zöldterületi övezet (a közparkok területei)

Z	SZ	2
	4,5	K

1.44.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	2	4,5

1.44.2. Az övezet telkein:

1.44.2.1. a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),

1.44.2.2. a terület fenntartásához szükséges épület.

1.44.2.3. szobor, emlékmű helyezhetők el.

1.44.3. Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

1.44.4. Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

1.44.5. Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

1.45. Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

Má-á	SZ	1,5
	7,5/15,0/6,0*	3.000/10.000

1.45.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10.000	1,5%	7,5/15,0/6,0*

***** nem mezőgazdasági létesítmény a Má-á (19) bekezdés szerint

1.45.2. A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.

1.45.3. Ha egy telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek akkor sem építhetők be, ha a telek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.

1.45.4. Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek nem keríthető le.

1.45.5. A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a MHÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (16. §) előírásai vonatkoznak.

1.45.6. Az övezet területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 3 méter oldaltávolságot kell biztosítani.

1.45.7. Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

1.45.8. A telekmegosztás nem engedélyezhető abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában a meglévő építmények figyelembevételével a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik, illetve a meglévő építményre vonatkozó minimális telekterületet a megmaradó telek nem érné el.

1.45.9. 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.

1.45.10. Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet elsősorban a mezőga zdasági termelés céljára kijelölt terület, ahol 1 hektárnál kisebb földterület nem építhetőbe. Az Má területen növénytermelés, állattenyésztés gazdasági épületei és az alaptevékenységhez kapcsolódó termékfeldolgozás és tárolás épületei helyezhetők el.

1.45.11. Az **Má** övezetben 3 hektárnál nagyobb összefüggő területen a gazdasági épületek mellett legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető.

1.45.12. Az övezetben kivételesen elhelyezhetők az agrárturizmus kiszolgáló építmények is.

1.45.13. Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

1.45.14. Az övezeten belül a telkeken elhelyezhető melléképítmények:

1.45.14.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
1.45.14.2. közműpótló műtárgy,
1.45.14.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
1.45.14.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
1.45.14.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
1.45.14.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
1.45.14.7. kerti épített tűzrakóhely,
1.45.14.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes vetülettel,
1.45.14.9. háztartási célú kemence húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
1.45.14.10. állatkifutó,
1.45.14.11. trágyatároló, komposztáló,
1.45.14.12. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
1.45.14.13. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
1.45.14.14. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

1.45.15. A (2) bek. rendelkezései a Somlyó oldalában elhelyezkedő a 0183/34, a 0198/8, a 0194, a 0179/5, a 0179/1 és a 0206 hrsz-ek által határolt területekre nem vonatkoznak, azok továbbra sem építhetők be.

1.45.16. **Má** övezetben a telekalakítás során kialakítható legkisebb telekméret 3000 m^2. A telekalakítást engedélyező határozatban azonban fel kell hívni a figyelmet, hogy a telek alapterülete nem éri el a beépíthető legkisebb telekméretet, így azon semmilyen építmény sem helyezhető el.

1.45.17. Ha az övezeten belül a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m^2-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott elvi engedély alapján engedélyezhető.

1.45.18. Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

1.45.18.1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
1.45.18.2. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

1.45.19. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét (7,5 m) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

1.45.20. Nem mezőgazdasági létesítmény, illetve lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg, megengedett építmény magasság 6,0.

1.46. Az Má-á-H jelű általános mezőgazdasági övezet

(speciális általános mezőgazdasági övezet)

Má-á-H	SZ	1,5
	7,5 6,0*	3.000/30.000

1.46.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10.000	1,5%	7,5 6,0*

* nem mezőgazdasági létesítmény a (8) bekezdés szerint

1.46.2. Az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezet elsősorban a mezőgazdasági termelés céljára kijelölt terület, ahol 1 hektárnál kisebb földterület nem építhető be. Az Má-á területen növénytermelés, állattenyésztés gazdasági épületei és az alaptevékenységhez kapcsolódó termékfeldolgozás és tárolás épületei helyezhetők el.

1.46.3. Az **Má** övezetben 3 hektárnál nagyobb összefüggő területen a gazdasági épületek mellett legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető.

1.46.4. **Má** övezetben a telekalakítás során kialakítható legkisebb telekméret 3000 m2. A telekalakítást engedélyező határozatban azonban fel kell hívni a figyelmet, hogy a telek alapterülete nem éri el a beépíthető legkisebb telekméretet, így azon semmilyen építmény sem helyezhető el.

1.46.5. Ha az övezeten belül a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m^2-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott elvi engedély alapján engedélyezhető.

1.46.6. Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

1.46.7. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét (7,5 m) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

1.46.8. Nem mezőgazdasági létesítmény, illetve lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg, megengedett építmény magasság 6,0 m.

1.46.9. Egyéb övezeti előírások:

Az övezetben a HUNGARORING sportrendezvényeit kiszolgáló parkolók és kempingek a rendezvények alatti időszakban elhelyezhetők a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

1.47. Az Má-f jelű mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek)

MÁ-F	SZ	1,5
	5,0	3.000/30.000

1.47.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	A Legkisebb beépíthető birtoktest Területe (m^2)	A beépítésnél alkalmazható Legnagyobb Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	30.000	1,5%	5,0

***** nem mezőgazdasági létesítmény a Má-f (4) bekezdés szerint

1.47.2. Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

1.47.2.1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

1.47.2.2. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

1.47.3. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét (7,5 m) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

1.47.4. Nem mezőgazdasági létesítmény, illetve lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg, megengedett építmény magasság 6,0.

1.47.5. Az övezeten belül kialakított **Má-f jelű** övezetben illetve igazoltan birtok központként beépíthető terület beépítésének feltételei:

1.47.5.1. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell az OTÉK 1.sz. mellékletének mezőgazdasági birtoktestre vonatkozó feltételeinek a meglétét.

1.47.5.2. A birtoktest nagysága: minimum 10,0 ha

1.47.5.3. A birtok központ nagysága: minimum 1 ha

1.47.5.4. A birtoktest legfeljebb 3% és a birtokközpont legfeljebb 25%-a építhető be.

1.47.6. A 30.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.

1.48. A Má-f-H jelű mezőgazdasági övezet

(speciális mezőgazdasági övezet)

Má-f-H	SZ	3
	7,5 6,0*	3.000/ 30.000

1.48.1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A Legkisebb beépíthető birtoktest	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	30.000 m^2 egybefüggően vagy 100.000 m^2 (20 km-en belül összesen)	3 %	7,5 6,0*

***** nem mezőgazdasági létesítmény a (4) bekezdés szerint

1.48.2. Az övezeten belül kialakított **Má-f-H jelű** övezetben illetve igazoltan birtok-központként beépíthető terület beépítésének feltételei:

1.48.2.1 A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.

1.48.2.2. A birtoktest nagysága: minimum 10,0 ha

1.48.2.3. A birtok központ nagysága: minimum 1 ha

1.48.2.4. A birtoktest legfeljebb 3% és a birtokközpont legfeljebb 25%-a építhető be.

1.48.3. Az övezetben 3 hektárnál nagyobb összefüggő területen a gazdasági épületek mellett legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető.

1.48.4. A 30.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.

1.48.5. Nem mezőgazdasági létesítmény, illetve lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg, megengedett építmény magasság 6,0 m.

1.48.6. Egyéb övezeti előírások: Az övezetben a HUNGARORING sportrendezvényeit kiszolgáló parkolók és kempingek a rendezvények alatti időszakban elhelyezhetők a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

1.49. Az Mk jelű mezőgazdasági övezet

(kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek)

MK	SZ	1,5
	3,5	720

1.49.1. Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

1.49.2. Ha a telken felépítmény van a telekmegosztás feltétele, hogy a felépítményes telken a beépítettség mértéke a 1,5%-ot ne haladja meg.

1.49.3. A 720 m^2-nél kisebb területű telkeken felépítmény nem építhető.

1.49.4. Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi előírásokat betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	720	1,5	3,5

1.49.5. 720 m^2-nél nagyobb alapterületű telken 3%-os beépítettséggel, tájba illő egyszintes szerszámkamra építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

1.49.6. Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.

1.49.7. Az övezeten belül a telkeken elhelyezhető melléképítmények:

1.49.7.1. közmű-becsatlakozási műtárgy,

1.49.7.2. közműpótló műtárgy,

1.49.7.3. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

1.49.7.4. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

1.49.7.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

1.49.7.6. kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,

1.49.7.7. kerti épített tűzrakóhely,

1.49.7.8. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,

1.49.7.9. háztartási célú kemence húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

1.49.7.10. állatkifutó,

1.49.7.11. trágyatároló, komposztáló,

1.49.7.12. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

1.49.7.13. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

1.49.7.14. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

1.49.8. A 15/2002 (VII.1) számú rendelet hatálybalépését megelőzően engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően felépült építmények fennmaradása csak akkor engedélyezhető, ha:

1.49.9. a telek területe legalább 720 m^2,

1.49.10. legnagyobb beépítettsége nem haladja meg az 5 %-ot.

1.49.11. az építménymagasság nem haladja meg az 5,0 métert.

2. MŰVI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEK LISTÁJA

2.1 Az alábbi országos műemléki védelem alatt álló alábbi építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni:

2.1.1 A Kálvária, Temető u. (hrsz: 87)
2.1.2 A Nepomuki Szt. János szobor, Temető u. (hrsz. 87)
2.1.3 Római katolikus templom és környéke (hrsz: 87-90; 92; 135/1-132; 139-140)

2.2 Natura 2000 területek:

275/2004. (X.8.) Korm. Rendeletben kijelölt Natura 2000 területek

3. HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT UTCÁK, UTCAKÉPEK, TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK

3.1 Helyi értékvédelmi vizsgálatra kijelölt területeket a Szabályozási tervlapok tartalmazzák.

3.2 Helyi értékvédelemmel rendelkező területek:

Mogyoródi Pincesorok (Somlói u, Pincesor u) - 24/2009 (XI.25) sz. Önk. Rend.

3.3 Ezen kívül további védelemre javasolt elemek:

3.3.1. Mogyoródi patak és közvetlen környezete

3.3.2. Somlyó hegy – Szent László kilátó, kápolna

4. HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FASOROK, MEZŐGAZDASÁGI KULTÚRÁK

4.1. egyéb területek:

4.1.1. Berek-akácos,

4.1.2. Berekalja területei

5. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

5.1. **Akadálymentes**: az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos, önálló használata minden ember számára biztosított, ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy embercsoportokat is, akiknek ehhez speciális létesítményekre, eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.

5.2. **Alagsor**: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

5.3. **Alapintézmény** (alapfokú ellátás): a lakosság átlagos életviteléhez szükséges intézményes formában működő oktatási-, nevelési-, egészségügyi- és szociális köz- és vagyonbiztonságot szolgáló önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl. óvoda, általános iskola, gyermek- és felnőtt házi-orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság stb.).

5.4. **Alapintézményi övezet:** speciális építési övezet a lakóterületeken belül, melyekre az általánosan meghatározható építése övezetekhez képest eltérő szabályok vonatkoznak.

5.5. **Alapterület:** helyiség vagy tér teljes járófelületének területe.

5.6. **Átfeszítés**: építmények közé kifeszített, általában textil anyagú transzparens, szimbólum.

5.7. **Beépítési mód:** a telek épületek elhelyezésére szolgáló részének (építési hely) típusa, lehatárolása a szomszédos ingatlanra gyakorolt hatások szabályozása érdekében. Típusai: szabadonálló, oldalhatáron álló, zártsorú, ikresen csatlakozó, egyedi (csoportos, illetve telepszerű).

5.8. **Beépítési paraméterek:** a beépítés jogszabályban meghatározott jellemzői (beépítés rendeltetése, beépítés módja, építési hely, építési vonal, építmény méretei, építmény kialakítása stb.).

5.9. **Beépítésre nem szánt terület:** a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része.

5.10. **Beépítésre szánt terület:** a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrész.

5.11. **Belterület:** a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része.

5.12. **Beépítettség számítása:**

5.12.1. A telek legnagyobb beépítettsége a telek beépített területének a teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított mértéke. A területen a beépítettség mértékét az alábbiak szerint kell értelmezni: a beépítési %-ot a bruttó beépített terület értékének és a telek területének hányadosát 100-zal megszorozva kell meghatározni.

5.12.2. A bruttó beépített terület értéke a telken álló, a környező terepszinthez képest 1, m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintesen mért

vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

5.12.3. a legfeljebb 3,5 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmények és a melléképítmények,

5.12.4. a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,5 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcsö vízszintes vetületét.

5.13. **Biológiai aktivitásérték:** egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

5.14. **Bővítés:** meglévő építmény beépített térfogatának vízszintes és/vagy függőleges irányú növelése érdekében végzett építési munka (toldaléképítés, tetőtér-beépítés, emeletráépítés)

5.15. **Cégér**: a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram stb.) tartalmazó, az építmény homlokzatán, vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet)

5.16. **Cégfelirat, cégtábla**: a rendeltetési egység megnevezését, funkcióját, tulajdonosát, az alapítás idejét tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen, vagy telken létesített felirat.

5.17. **Célzott terület-felhasználási mód**: a terület távlatilag javasolt - a városrész érdekeit szolgáló felhasználása.

5.18. **Csoportház (a sorház, láncház, átriumház gyűjtő meghatározása)**: építési telkenként egy önálló rendeltetési egységet (pl. lakást, vagy üdülőegységet) magában foglaló egymástól független épületszerkezettel és vezetékekkel megvalósított önálló épületek zártsorú beépítéssel, csoportosan elhelyezett együttese.

5.19. **Előírt telekméret:** új telek kialakításánál meghatározott legkisebb vagy legnagyobb terület.

5.20. **Előkert:** az építési teleknek a közterület, vagy magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonal, illetőleg az oldalhatárok között fekvő része.

5.21. **Emeletráépítés:** meglévő épület épületmagasítással járó függőleges irányú bővítése új épületszínt létesítésével.

5.22. **Építési hely** (**telek beépíthető része)**: az építési teleknek az elő-, oldal-, és hátsókerti határvonala által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

5.23. **Építési övezet:** a beépítésre szánt (beépített) területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészeken a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

5.24. **Építési telek:** az a telek,

5.24.1 amely beépítésre szánt területen fekszik,

5.24.2 az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

5.24.3 a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

5.24.4 amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

5.25. **Építési terület:** olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

5.26. **Építési tevékenység:** építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

5.27. **Építési vonal:** az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet kötelezően kell elhelyezni.

5.28. **Építmény (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma)**: a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz, vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre. (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

5.29. **Építménymagasság** („H”): az építmény valamennyi homlokzatának függőleges vetületi-felülete összegének (F) valamennyi - vízszintesen mért, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő - homlokzathossz összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

A magasság megállapítása során:

5.29.1 az egyes homlokzatfelületeket az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a falszakasz terepcsatlakozása közötti magassággal kell megállapítani,

5.29.2 az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m^2-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m^2-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában legfeljebb 6,0 m magasságig emelkedő 45 fok alatt sík fölé emelkednek, legfeljebb két oromfal kivételével,

5.29.3 a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

5.29.4 az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

5.29.5 Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

5.29.6 Az építménymagasság értékét a szabályzat alkalmazása szempontjából az adott közterület felőli építési vonalon álló homlokzat tényleges (átlagos) építménymagasságaként kell értelmezni.

5.29.7 Saroktelek esetében - általában - az építménymagasságot a legkisebb magasságot megengedő mértékként kell értelmezni, a városképi illeszkedés szabályaival együttesen alkalmazva. (lásd még: homlokzatmagasság, mértékadó homlokzatmagasság, szintszám)

5.30. **Épületmagasság** *(„Ém"):* az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

5.31. **Építményszint**: az építménynek mindazon járószintje, amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) van vagy létesül. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

5.32. **Épület:** jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

5.33. **Épület legmagasabb pontja**: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

5.34. **Épületmagasság („Ém")**: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

5.35. **Épület kereskedelmi célú bruttó szintterület:** Az épület kereskedelmi célú bruttó területeinek összege.

5.36. **Értékvédelem alatt álló épület, terület:** jogszabály alapján védett épület, terület.

5.37. **Fásított köztér**: legalább fasorral szegélyezett, vagy fás növényzet kihelyezésével kialakított közterület, tér.

5.38. **Felvonulási épület:** az építmény(ek) kivitelezése célját szolgáló, annak befejezéséig fenntartható épület.

5.39. **Fényreklám:** megvilágított, kivilágított, fény illetve világítástechnikai eszközökkel tájékoztató berendezés.

5.40. **Fő rendeltetés szerinti épület:** a terület-felhasználási egységben megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.

5.41. **Fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épület:** az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.), tároló, a háztartással

kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkácsműhely, árusítópavilon, ányékszék, kazánház.

5.42. **Funkcióváltás:** létesítmény eredeti rendeltetésének megváltoztatása. A szabályzat alkalmazása szempontjából szintterület több mint 50%-os területén történő rendeltetésváltozás.

5.43. **Gyalogos utca:** jelzőtáblával gyalogútként megjelölt, illetőleg olyan helyi közút, amely kizárólag a gyalogosok közlekedésére szolgál.

5.44. **Gerincmagasság:**

5.44.1. a magastetős épületet tetősíkjainak legmagasabb - általában - vízszintes metszésvonalának és meghatározott magassági alappont - ennek hiányában az épület meghatározott közterület felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsík terepcsatlakozási pontja - között függőlegesen mért távolság.

5.44.2. Lapostetős épület esetén a gerincmagasságot az épület legnagyobb magasságaként kell értelmezni, melyen túl csak kémény és felépítménynek nem minősülő szerkezet, illetve berendezés nyúlhat.

5.44.3. Saroktelek esetében - általában - a gerincmagasságot a legalacsonyabb magasságot megengedő mértékként kell értelmezni, a városképi illeszkedés szabályaival együttesen alkalmazva.

5.45. **Használati mód:** a létesítményben, építményben, helyiségben vagy területen folytatott tevékenység jellemzője (a fentiek használatának jellemző módja).

5.46. **Hátsókert:** az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.

5.47. **Helyi építési szabályzat:** az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.

5.48. **Helyi közút:** az út és műtárgyai, valamint tartozékai a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 47. par. h), j) és k) pontjai szerint.

5.49. **Hézagosan zártsorú beépítési mód:** az oldalhatáron álló és a zártsorú beépítési mód között átmenetet képező - általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló - sajátos beépítési mód.

5.50. **Hirdetés:** hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.

5.51. **Homlokzat:** az építménynek a terepcsatlakozása felett látható része.

5.52. **Homlokzatmagasság: (HM):** az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

5.52.1 a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

5.52.2 a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

5.52.3 a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

5.52.3.1 tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

5.52.3.2 a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

5.52.4 a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

5.52.5 A gömb, félgömb, donga vagy sátortető alakú építmények („tetőépítmények") homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

5.53. **Homlokzatsík:** az épület külső határoló felülete.

5.54. **Hulladékudvar:** a veszélyes hulladék átmeneti - ártalmatlanításig történő - tárolását szolgáló telek, illetve terület.

5.55. **Ikerház:** két szomszédos építési telek közös oldalhatárán egymáshoz szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfallal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg (utca felől és kelt felől is) egy épület képét mutatja. Bővítése esetén az egységes megjelenés továbbra is szükséges.

5.56. **Kereskedelmi célú bruttó szintterület**: az épület kereskedelmi célú bruttó területeinek összege. Lásd: épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete.

5.57. **Keretes beépítés:** belső kertre, zöldfelületre vagy udvarra szervezett beépítés, ahol az épületek kertre tájolt homlokzatai közötti távolság:

5.58. több telek esetében nagyobb az előírt telekmélységnél

5.59. egy telek esetén nagyobb, mint 40 méter.

5.60. **Kerti építmény:** kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút) pihenés, játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz.

5.61. **Kialakult állapot**: a keretövezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.

5.62. **Környezetterhelési határérték:** jogszabályban (ideértve a helyi építési szabályzatot is) a terület rendeltetésszerű használhatósága érdekében meghatározott levegő- (por, fűst, szag), víz- és talajszennyezettség, továbbá a zaj- a rezgés-, és a sugárterhelés megengedett felső határértéke.

5.63. **Környező terepszint**: a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.

5.64. **Kötelező építési vonal: az építési hely kötelező határa**: az épület (építmény) érintett homlokzatszakaszának legalább 80%-a a kötelező építési vonalon kell álljon. A homlokzatsík ettől eltérő része (20%-a) legfeljebb 3,0 méterrel térhet el az építési vonaltól, az építési hely felé. (Lásd még: építési vonal)

5.65. **Közhasználat céljára átadott területek időbeli korlátozás nélkül:** telek közhasználatra megnyitott gyalogos-forgalom által igénybe vehető része.

5.66. **Közhasználat céljára átadott területek időbeli korlátozással:** telek közhasználatra megnyitott gyalogosforgalom által igény bevehető része (a közhasználat - biztonsági okokból- időben korlátozott: pl.: 22.00 - 6.00 óra között vagy nyitvatartási időben stb.).

5.67. **Közkert:** a több lakóépület elhelyezésére szolgáló telek, illetve a több lakóépületből álló telep zöldfelülete.

5.68. **Közlekedési célú közterület**: a közlekedési terület bárki által használható része.

5.69. **Közmű alagút**: a különféle rendeltetésű közművezetékek együttes elhelyezésére és- üzemeltetésére szolgáló, járható alagútszerű építmény, melyben a vezetékek építése, ellenőrzése, karbantartása és cseréje a többi vezeték, valamint a környező épületek, műtárgyak és a térszín zavarása nélkül végezhető.

5.70. **Közműpótló műtárgy**: a vezetékes közműellátást helyettesítő műtárgy (pl.: kút, szennyvíztároló, aggregátor).

5.71. **Közpark:** a közcélú zöldterület.

5.72. **Köztárgy:** közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti, szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó.

5.73. **Közterület:** közhasználatot szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyílván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrészére - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.

5.74. **Közterületi telekhatár:** a szabályozási vonallal azonos telekhatár.

5.75. **Lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os fokos lejtésű tetőt.

5.76. **Magánút:** olyan magántulajdonban lévő közlekedési terület, mely elsősorban a magántulajdonú építmény(ek) megközelítését szolgáló út, és amely közszolgálati járművek számára is megközelíthető.

5.77. **Magasépítmény:** melyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30,0 m-t meghaladja.

5.78. **Magastető:** olyan tető, amelynek lejtése a 25 foknál meredekebb, és általában tetőteret képez.

5.79. **Melléképítmény:** az építési telken, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető:

5.79.1 közmű-becsatlakozási műtárgy,

5.79.2 közműpótló műtárgy,

5.79.3 hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

5.79.4 kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

5.79.5 kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgálóműtárgy, a terepszintnél l m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

5.79.6 kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,

5.79.7 kerti épített tűzrakóhely,

5.79.8 kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,

5.79.9 háztartási célú kemence húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

5.79.10 állatkifutó,

5.79.11 trágyatároló, komposztáló,

5.79.12 siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

5.79.13 kerti szabadlépcső (teraszlépcső) és lejtő,

5.79.14 szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

5.80. **Mély fekvésű terület:** a környezet felszíni vizeinek szintje alatt, gravitációsan nem csatornázható.

5.81. **Mélygarázs**: a terepszint, illetve az épület alatt létesített garázs.

5.82. **Műtárgy**: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).

5.83. **Nagykereskedelmi létesítmény:** a TEÁOR szerint az áruknak, termékeknek a termelők és viszonteladók közötti nagy tételben történő közvetítésére alkalmas létesítmény.

5.84. **Oldalhatáron álló beépítés:** ahol az építési hely egyik oldala azonos a telekhatárral.

5.85. **Oldalkert:** az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.

5.86. **Óriásplakát, -poszter:** az ISO Bl méretet (700x 1000mm) egyenként vagy összességében meghaladó méretű hirdető-berendezés, reklám.

5.87. **Önálló ipari (nagykereskedelmi, raktár) épület:** kizárólag az ipari termelést, illetve raktározást szolgáló épület

5.88. **Önálló reklámhordozó:** a kizárólag reklám céljára létesített építmény, berendezés, szerkezet.

5.89. **Önálló rendeltetési egység:**

5.89.1. helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, egy lakás vagy egy szállodaépület).

5.89.2. helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló

bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, egy lakás vagy egy szállodaépület). A rendeltetés alatt a TEÁOR szerinti tevékenységeket kell érteni.

5.90. **Pavilon:** a szabályzat alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12 m^2 bruttó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény. Az alapterület számításánál az1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható.

5.91. **Párkánymagasság:** a tetősík alsó vonala (eresz) és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.

5.92. **Pinceszinti helyiség, helyiségcsoport:** amelynek padlófelülete több mint 0,7 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.

5.93. **Porta épület:** földszintes, 12 m^2 bruttó alapterületet meg nem haladó (az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető figyelmen kívül hagyható), legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület, melynek tartalmaznia kell minimum 6 m^2 alapterületű állandó tartózkodási helyet, valamint ehhez kapcsolódó előteret és vizesblokkot.

5.94. **Portál:** az épület földszinti üzlethelyiségének homlokzata, kirakata.

5.95. **Régészetileg védelemmel érintett terület:** a terepszint alatt fellelhető ismert vagy vélelmezett tárgyi emlék, érték fennmaradása, megőrzése érdekében elrendelt intézkedéssel védett terület.

5.96. **Reklám:** reklámberendezés valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő szerkezet.

5.97. **Rendeltetés:** az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség létesül.

5.98. **Sajátos építményfajták:** többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, amelyek létesítésekor-az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű település-rendezési és építési követelményrendszeren túlmenően - eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.

5.99. **Sorgarázs:** kettőnél több egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsi tároló.

5.100. **Speciális (engedményes) övezet:** az övezetben meghatározott általános szabályozási határértékektől meghatározott módon és feltételekkel eltérő szabályozási határértékeket, paramétereket alkalmazó építési övezet**.**

5.101. **Sportépítmény:** a sportolás építményei - az emberek mozgását szolgáló építmények - függetlenül attól, hogy versenyszerűen, vagy a szabadidő eltöltése érdekében művelik, területigényes szabad teret (sportpályák, strand, sí, evezés, vitorlázás stb.). Vagy zárt teret (fedett uszoda, testedzés, aerobic stb.),

igényelnek, önálló telken kerülnek-e elhelyezésre, továbbá jelentős zöldfelülettel kerülnek-e kialakításra.

5.102. **Szabadonálló beépítés:** ahol az építési helyet a telek be nem épített része veszi körül. A R. alkalmazásában szabadonálló beépítésnek számít az utcafronti szabadonálló (előkert nélküli) és a kétoldali utcafrontos (előkert nélküli sarokház), oldalkertekkel rendelkező beépítési mód is.

5.103. **Szabályozási szélesség:** a közterület (meglévő vagy tervezett) szélességi mérete.

5.104. **Szabályozási terv:** az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja.

5.105. **Szabályozási vonal:** a közhasználatra és a korlátozott (köz)használatra szánt vagy a közhasználat elől elzárt területeket (magán és közterületet) elválasztó vonal. A szabályozási vonalat övezeti határvonalként és telekhatárként is értelmezni kell.

5.106. **Személygépjármű-tároló:** garázs, kocsiszín

5.107. **Szennyvízszikkasztó műtárgy:** szakszerű talaj-abszorpciós csatornapótló létesítmény (oldóakna és drénezett talajszűrő)

5.108. **Szintmagasság (padlószint magasság)**: az építmény főbejárata - bejárati előlépcsője - előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.

5.109. **Szintterület:** valamennyi építményszint területének összege.

5.110. **Szintterületi mutató:** az összes szintterület és a telekterület hányadosa.

5.111. **Szintterületi mutató számítása:** a területen a szintterületi mutató értékét - a HÉSZ előírásainak keretei között - az alábbiak szerint kell kiszámítani:

5.111.1 a szintterületi mutatót a bruttó szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni,

5.111.2 az épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

5.111.3 az épület 1,9 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,

5.111.4 az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,

5.111.5 a személygépjármű-tároló területét az OTÉK illetőleg a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,

5.111.6 az OTÉK szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét,

5.111.7 a bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető

meg, ha a szintterületi mutató nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértékét és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.

5.111.8 Az önálló parkolóház szintterületét, illetve szintterületi mutatóját az illeszkedési szabályok alapján kell meghatározni, de annak értéke nem haladhatja meg az FSZKT-ben a keretövezetre előírt legnagyobb értéket. Ettől az előírástól kizárólag a terepszint alatti gépkocsitároló létesítése esetén szabad eltérni az övezeti előírásokban megengedett módon.

5.112. **Telek beépített területe:** a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

5.112.1. az ányékszék, a növénytermesztés céljára szolgáló, legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmény és a melléképítmények,

5.112.2. a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,50 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.

5.113. **Telek legnagyobb beépítettsége**: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek - esetében a teleknyúlvány területével csökkentett területéhez viszonyított megengedett mértéke.

5.114. **Telek:** egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület

5.115. **Telekalakítás:** új építési telkek, építési területek kialakítása, valamint a már meglévő építési telkek és építési területek alakjának vagy terjedelmének megváltoztatása.

5.116. **Telekcsoport újraosztása:** a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkekként történő felosztása.

5.117. **Telekegyesítés:** az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása

5.118. **Telekfelosztás**: a telek új telkekre történő osztása.

5.119. **Telekhatár:** az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott területeket (telkeket) elválasztó (határ)vonal. A szabályozási- és az övezeti határvonalat telekhatárként is értelmezni kell.

5.120. **Telekhatár rendezés:** az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

5.121. **Teleknyúlvány:** a földrészlet közterületi kapcsolatát biztosító legalább 3 méter széles nyúlvány (nyél)

5.122. **Telektömb:** a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

5.123. **Telepszerű beépítés:** azonos rendeltetésű, vagy rendeltetésük alapján összetartozó épületek összehangolt elhelyezése, beépítési terv alapján kialakított együttese.

5.124. **Terepcsatlakozás:** az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep (járda) érintkezési vonala.

5.125. **Terepszint alatti építmény:** olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, és legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfalgarázs).

5.126. **Természeti érték:** a természeti erőforrás, az élővilág és a fennmaradásához szükséges élettelen környezete, valamint más - e törvényben meghatározott - természeti erőforrásnak nem minősülő környezeti elem, beleértve a védett természeti értékeket is.

5.127. **Terület-felhasználási egység:** a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett területegysége, amely a jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.

5.128. **Tetőfelépítmény:** a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész, a kémények, szellőzők és a tetőablakok kivételével. (Pl. felvonó gépház, lépcsőház tetőkijárata.)

5.129. **Tetőtér:** az épület legfelső építményszintje feletti födém padlófelülete és a magastető közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér (padlás)

5.130. **Tetőtér-beépítés:** tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

5.131. **Többszintes épület:** amelyben a legfelső építményszint szintmagassága legfeljebb 13,65 m.

5.132. **Tömör kerítés**: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott

5.133. **Tűzfal:** az épületnek - általában a teleknek a szomszédos telekkel közös telekhatárán álló – olyan nyílás nélküli határfala, amelynek tűzállósági határértéke megfelel a tűzvédelmi előírás követelményeinek, és amely a tetőhéjazat fölé emelkedik.

5.134. **Városüzemeltetési terület:** a város(rész) működéséhez, működtetéséhez szükséges kiszolgáló tevékenységek elhelyezésére szolgáló terület.

5.135. **Védőtávolságot igénylő termelő technológiák**: amelynek környezeti hatásai (káros anyag kibocsátása) a telek (terület) határán meghaladja a területre, illetve a csatlakozó területre előírt kibocsátás megengedett határértékét. Védőtávolság kialakítását igényelheti a létesítmény a környező területek védelme érdekében (környezetszennyező üzem, zajos, bűzös, fertőző üzem stb.).

5.136. **Védőfelület:** a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló - védelmi célú - zöldfelület.

5.137. **Zártsorú beépítés:**

5.137.1. az épületek nyílás nélküli határfalai (tűzfalai) a közös telekhatáron közvetlenül egymáshoz csatlakoznak

5.137.2. beépítési mód esetén annak a telek előkerti építési vonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára

5.138. **Zártudvar:** a telekhatáron álló épületrészek által közrezárt udvar

5.139. **Zártudvaros beépítés:** zártsorúan beépült, jellemzően zártudvaros beépítésű épületek

5.140. **Zavaró hatás:** a terület rendeltetésszerű használatát átmenetileg vagy állandóan korlátozó környezeti hatás

5.141. **Zöldfelületi mutató:** a zöldfelület területének és a telek területének hányadosa szorozva 100-zal.