URBANITÁS

U R B A N I T A S Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220, e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI FELÜLVIZSGÁLATA ÉS RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

V. DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

2016. május

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……/2016. (…….) Önkormányzati rendelet-tervezete
Dunavarsány Építési Szabályzatáról

Tartalomjegyzék

ELSŐ RÉSZ - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK **1.**

I. Fejezet ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK
1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések.
2. Bel- és külterület. belterületbe vonás
3. Telekalakítás, közterület-alakítás
4. Magánút

II. Fejezet AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK **3.**
5. A településkép védelme
6. Közterületek, közterületi építmények

III. Fejezet A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK KÖRNYEZETVÉDELEM **5.**
7. A környezetvédelem általános előírásai
8. A levegő védelme.
9. Föld- és talajvédelem
10. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme
11. A hulladékgazdálkodás és a hulladékártalmatlanítás előírásai
12. Környezeti zaj- és rezgésvédelem
13. Táji-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme
14. Tájképvédelmi előírások
15. Természeti értékvédelmi előírások
16. Régészeti lelőhelyek
17. Helyi értékvédelem
18. A védőterületekre vonatkozó előírások

IV. Fejezet A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK **9.**
19. Közművesítés, közműlétesítmények Általános előírások
20. Vízellátás
21. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés
22. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés
23. Villamosenergia ellátáS
24. Földgázellátás
25. Megújuló energiatermelő létesítmények
26. Elektronikus hírközlés

V. Fejezet AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI **14.**
27. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai
28. A zöldfelületek alakításának általános előírásai
29. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

MÁSODIK RÉSZ - A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI **15.**

VI. Fejezet LAKÓTERÜLETEK **15.**
30. Általános előírások a lakóterületekre
31. Kisvárosias lakóterület (Lk)
32. Kertvárosias lakóterület (Lke)
33. Falusias lakóterület (Fl)

VII. Fejezet VEGYES TERÜLETEK **18.**
34. Településközpont terület (Vt)

VIII. Fejezet GAZDASÁGI TERÜLETEK **19.**
35. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
36. Ipari terület (Gip)

IX. Fejezet ÜDÜLŐTERÜLETEK **21.**
37. Általános előírások az üdülőterületekre
38. Üdülőházas terület (Üü)
39. Hétvégi házas terület (Üh)

X. Fejezet KÜLÖNLEGES TERÜLETEK **22.**
40. Előírások a különleges beépítésre szánt területekre
(K jelű területek: Kel, Kre, Kreho, Kre-sp, Kok-sp, Kki, Kho, Kb, Kfhk, Kmú és Kv)

HARMADIK RÉSZ – A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI **27.**

XI. Fejezet KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK **27.**
53. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre

XII. Fejezet ZÖLDTERÜLETEK **30.**
54. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)

XIII. Fejezet ERDŐTERÜLETEK **30.**
55. Előírások az erdőterületekre (Evt, Ev, Eg és Ek)
56. Védelmi erdő terület (Ev, Evt).
57. Gazdasági erdő terület (Eg)
58. Közjóléti erdő területek (Ek)

XIV Fejezet MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK **32.**
59. Előírások az általános mezőgazdasági területekre (Má, Ml, Mál, Máf és Me)
60. Általános mezőgazdasági terület általános övezete (Má)
61. Általános mezőgazdasági terület legelő övezete (Má)
62. Általános mezőgazdasági terület állattartó övezete (Mál)
63. Általános mezőgazdasági terület fás övezete (Mf)
64. Általános mezőgazdasági terület egyéb, funkcióváltó övezete (Me)

XV. Fejezet VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET **34.**
65. Általános előírások a vízgazdálkodással összefüggő területekre (V, V*, V*-1, V*-2, V*-3)

XVI. Fejezet TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK **34.**
66. Természetközeli területek

XVII. Fejezet KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK **34.**
67. Különleges beépítésre nem szánt területek
(Kbn jelű területek: Kbn-re, Kbn-sp, Kbn-fhsz, Kbn-ho, Kbn-te, Kbn-ez, Kbn-t)

NEGYEDIK RÉSZ - SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK **36.**
XVIII. Fejezet
68. Településrendezési szerződés

ÖTÖDIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK **36.**

1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei **37.**
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK **37.**
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK **41.**

2. melléklet: Dunavarsány Szabályozási Terve
az SZT szelvényezését és a jelmagyarázatát tartalmazó SZT-0/a és SZT-0/b számú tervlap,
A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén az M=1:4000 méretarányú Dunavarsány SZT-1 számú tervlaptól a Dunavarsány SZT-20 számú tervlapig (oldalszámozás nélkül)

A0 szelvényezés esetén az M=1:4000 méretarányú, Dunavarsány SZT-a számú és Dunavarsány SZT-b számú tervlap

1. függelék: Dunavarsány táji-, természeti értékei és a helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyebek) **43.**

2. függelék: Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek **44.**

3. függelék: Védőterületek és védősávok, korlátozások **45.**

4. függelék: Mintakeresztszelvények **46.**

5. függelék: Az állattartással kapcsolatos meghatározások, Fogalom-meghatározások **50.**

6. függelék: Az állattartó telepek, trágyatároló építmények és létesítmények elhelyezésére vonatkozó iránymutatás **51.**

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2016. (…….) önkormányzati rendelete

Dunavarsány Építési Szabályzatáról

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyese településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja Dunavarsány Építési Szabályzatáról:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET
ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések

1.§ (1) A rendelet hatálya Dunavarsány Város közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).
(2) A rendelet az alábbi mellékleteket és függelékeket tartalmazza:
- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Dunavarsány Szabályozási Terve (a továbbiakban: SZT)
  - ba) az SZT szelvényezését és jelmagyarázatát tartalmazó Dunavarsány SZT-0/a és SZT-0/b számú tervlap,
  - bb) A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén az M=1:4000 méretarányú SZT-1 számú tervlaptól az SZT-20 számú tervlapig,
  - bc) A0 szelvényezés esetén az M=1:4000 méretarányú, SZT-a számú és SZT-b számú tervlapok.
- c) 1. függelék: Dunavarsány táji-, természeti értékei és helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyebek)
- d) 2. függelék: Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek,
- e) 3. függelék: Védőterületek és védőtávolságok, korlátozások,
- f) 4. függelék: Mintakeresztszelvények,
- g) 5. függelék: Az állattartó telepek, trágyatároló építmények és létesítmények elhelyezésére vonatkozó iránymutatás.

(3) A rendelet a mellékleteivel együtt érvényes.
(4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) az e rendeletben foglalt kiegészítések együtt kell alkalmazni.

2.§ E rendelet alkalmazásában:

a) Szintterületi mutató: az összes építményszint bruttó alapterülete és a telekterület hányadosa, amelybe nem kell beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit.

b) *Kialakult épületmagasság:* kialakult telektömbben levő meglevő épületmagasság. A "kialakult" épületmagasság esetén a telektömbben kialakult, a közvetlen szomszédok és az utca másik oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni: új épület létesítése esetén az épületmagasságot a szomszédos épületek, illetve az utca másik oldalán levő épületek épületmagasságához való illeszkedéssel kell megállapítani. Az illeszkedés teljesül, ha az épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb +/- 50 cm-rel tér el egymástól, illetve épületmagasságának eltérése kisebb, mint +/-80 cm.

c) *Melléképület:* az egyes építési övezetekben és az övezetekben megengedett rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú melléképítmény és épület, amely nem okozhat nagyobb mértékű környezeti terhelést a főrendeltetésnél (pl. gépkocsi és egyéb tároló épület, porta, mosókonyha, nyári konyha, hobby vagy kisipari műhely, a jelen rendelet szerint megengedhető állattartásra szolgáló épület, műterem, stb.)

3. Telekalakítás, közterület-alakítás

3.§ (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben előírt minimális telekméretet a meglévő tulajdonviszonyok, illetve telekhatárok megtartása érdekében 10 %-kal csökkenthető az alábbi esetekben:

a) telekmegosztás,
b) egy vagy több telek összevonása és újraosztása,
c) mezőgazdasági földrészlet építési telekké válása
esetén.

(2) A telek csak egyszerű, elsősorban téglány alakzattal alakítható, olyan módon, hogy az az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legyen.

(3) Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb lesz, és az így kialakuló telkek beépíthetők.

(4) Nyeles telek e rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve kizárólag lakóterületen alakítható ki.

(5) A közműellátást szolgáló mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezése céljából bármely építési övezetben és övezetben az előírásoktól eltérő, a műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

4. Magánút

4.§ (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki.

(2) A magánút telkének minimális szélessége
ba) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m,
bb) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,
bc) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
bd) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
be) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.

(3) (3) A 10 - 16 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.

(4) Magánút telkének kialakítása esetén (közforgalom számára megnyitott és közforgalom elől elzárt magánút esetén egyaránt) helyet kell biztosítani
a) a tervezett közművek megépíthetőségéhez, a védőtávolságok figyelembe vételével,
b) a csapadékvizek elvezetéséhez,
c) belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépíthetőségéhez.

(5) Közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként nem létesíthető, és utólag sem nyitható meg, kivéve ha
- nem hosszabb 30 m-nél,
- vagy legalább 24 m széles fordulóval rendelkezik.

(6) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.
(7) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.
(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

II. FEJEZET
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A településkép védelme

5.§ (1) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el.
(2) Gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

6. Közterületek, közterületi építmények

6.§ (1) Újonnan kialakítandó közterületek tervezésekor vagy meglevők átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, berendezési tárgyak, stb.) kell kezelni; a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
(2) Újonnan kialakítandó közterületen – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utcát leszámítva – a 12 és 14 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fasort, 16 m és annál szélesebb lakóutcákban kétoldali fasort zöldsávban kell telepíteni. Meglevő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
(3) Fasortelepítésnél és fasor kiegészítésnél kizárólag sorfa (SF) besorolású, városstűrő, nem szemetelő és nem allergén, előnevelt, többszörösen iskolázott „útfasor" minőségű fák ültetendők telepíthetők – a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével – legalább 6-6 m, legfeljebb 8 m lehet tőtávolságban, fánként legalább 1,5x1,5 m szabad (vízzáró burkolat nélküli) termőterület biztosításával. Az ültetéssel egy időben öntöző berendezést szükséges létesíteni. A kiültetendő fák törzs-körmérete nem lehet kisebb 12/14-as méretnél.

7.§ (1) Közterületi fasort is tartalmazó zöldsávban a fasor 2-2 m-es védőtávolságán belül új közmű nem fektethető.
(2) Meglévő fasor esetében az (1) bekezdés szerinti védőtávolságon belül közműhöz kapcsolódó műtárgy csak kivételes esetben, fakivágási engedély alapján, a fa pótlása mellett létesíthető.
(3) A tervezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig el kell végezni.
(4) Helyileg védett fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében engedélyezhető, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

8.§ (1) Közterületen elhelyezhető építmények:
a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
b) esővédő, árnyékoló és autóbuszváró,
c) telefonfülke,
d) szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb 2 m^2 felületnagyságig,
e) a közterületi növényzet telepítését és fenntartását szolgáló építmények, a közterület jellegének megfelelő kiültetést lehetővé tevő növényzettel,
f) medence, szökőkút, ivókút, csobogó,
g) a kerttechnikai és park berendezések közül a közterület jellegének megfelelő tárgyak (utcabútorok, pergolák, térelválasztó rácsok, támrendszerek, stb.),

h) tér- és terepplasztikák, szobrok, egyéb a közterület jellegének megfelelő képző- és iparművészeti, táj- kert- és építőművészeti alkotások.

(2) Közterületeken az (1) bekezdés szerinti új építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatból eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, valamint teljesíti a fák védelméről szóló országos, fakivágásra és pótlásra vonatkozó helyi rendelkezéseket, illetve a jelen rendelet közműelhelyezésre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt feltételeket.

(3) A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

(4) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

(5) Közterületi telefonfülke és szemétgyűjtő nem telepíthető közvetlenül épület homlokzati fala elé, az épülettől legalább 1,5 m távolság biztosítandó.

(6) Vendéglátó terasz csak akkor létesíthető közterületi járdán, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem lesz kisebb – a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – eredeti szélesség felénél.

9.§ (1) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,00 méteren belül csak 0,5 méternél alacsonyabb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.

(2) Árusítópavilon legfeljebb 9,00 m^2 alapterülettel, legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal létesíthető.

(3) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján mindazon közterületekre, ahol az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges.

III. Fejezet
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. A levegő védelme

10.§ A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág, valamint a bányatavak térsége levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védett terület. A területen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása az előírt határértékeket nem haladja meg.

8. Föld- és talajvédelem

11.§ (1) Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építtető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról.

(2) A földmozgatással járó munkavégzések során a feltalaj védelmét a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint kell biztosítani, a humuszveszteség minimalizálásával.

(3) A termőföld más célú igénybevétele magasabbrendű jogszabályi előírásoknak megfelelően végezhető. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően szakaszosan kell végrehajtani, az építési munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágának megfelelően kell hasznosítani.

(4) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.

(5) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.

(6) Bontások, tereprendezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni, azt követően az eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, kármentesítésének szükségessége. Feltöltések során csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt és a talajvizet nem károsítja.

9. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

12.§ (1) A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha az építési övezetre vonatkozó közművesítés mértéke biztosított.
(2) A vízfolyásokhoz, tavakhoz 150 m-nél közelebb nagylétszámú állattartótelep, komposztáló telep, meglévő állattartó telephez trágyatároló - a házikerti, illetve kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.
(3) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításához, karbantartásához:
a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m-es, a holt ágak mentén 6 m-es,
b) egyéb vízmedrek mentén 3 m-es
sávot szabadon kell hagyni és időkorlátozás nélküli átjárhatóságát biztosítani kell.
(4) A parti sávban épületet, építményt csak kivételesen, ha azt a természet védelméről szóló törvény, továbbá az OTÉK és a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág védelmére és fenntartására vonatkozó külön előírások lehetővé teszik, lehet elhelyezni.
(5) A parti sávokon a meglévő természetközeli ökoszisztéma (nádasok, ligetes fás társulások) nem szüntethető meg, az újrahasznosított bányatavak nem fürdőhelyként kialakított parti sávjait a természetközeli állapot kialakulását, meghonosodását biztosító módon kell rehabilitálni, használni, fenntartani.

13.§ (1) Szennyvizek szikkasztása, leürítése, tisztítás nélküli kivezetése a területen tilos.
(2) A terület teljes egészében a vonatkozó jogszabály szerint országos vízminőség-védelmi terület, ahol
a) ásott kút, különálló árnyékszék, nagyüzemi állattartó- és komposztálótelep nem létesíthető,
b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el,
c) nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
(3) Dunavarsány közigazgatási területe szennyezésre érzékeny, kiemelt vízminőségi terület, ezért a felszíni vízelvezető rendszereket ezek figyelembevételével kell tervezni, illetve a felszíni vizeket - megfelelő tisztítás után - lehetőség szerint helyben kell szikkasztani.
a) A part menti területekről csapadékvíz csak a nyári szabályozott vízszint felett hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágba.
b) A csapadékvíz szikkasztás feltételeit részletes talajmechanikai vizsgálat alapján kell meghatározni.
c) A bányatavakba, a volt bányatavakba semmilyen csapadékvizet, szennyvizet beengedni nem szabad, befogadónak kijelölni nem lehet.
(4) Vízmedrek és vízgazdálkodási területek védőtávolságán belül tilos települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

10. A hulladékgazdálkodás és a hulladékártalmatlanítás előírásai

14.§ (1) A területen keletkező szilárd, iszapszerű és folyékony hulladékok csak erre a célra kijelölt területen helyezhetők el.
(2) A keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanításáig, illetve az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
(3) A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóság szempontjainak megfelelően kell kezelni.

(4) A szennyvíztisztító telep és a felületi öntözőtelep védőtávolsága 300 m. A védőtávolságon belül nem lehet lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületet elhelyezni.
(5) A területen - az arra kijelölt övezeteket kivéve - tilos elhelyezni:
a) bármilyen hulladékot,
b) szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát és egyéb talajszennyező anyagot.
(6) Az engedély nélküli hulladéklerakások felszámolásáról gondoskodni kell, a további hulladéklerakást meg kell akadályozni.
(7) A volt állattartó telepek környezetét meg kell vizsgálni, a szennyezett talaj tisztítását meg kell oldani. Az érintett területek csak rehabilitáció után használhatóak más célra.

11. Környezeti zaj- és rezgéselleni védelem

15.§ A zaj- és rezgésvédelem érdekében zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető, illetve üzemeltethető, ha az általa okozott zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladja meg, a közlekedésből származó zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladhatja meg.

12. Táji-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme

16.§ (1) A terület táji-, természeti értékeit és a helyi védelemre javasolt objektumait (épületek, emlékek, szobrok, egyebek) e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és az SZT jelöli.
(2) Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén a tájegységre jellemző őshonos fajokból álló fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítendők a tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.
(3) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti és tájértékek), a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.
(4) A helyi egyedi védelemre javasolt épületet átalakítani, felújítani a meglévő építészeti karakter megtartásával lehet.
(5) A helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelméről szóló rendelet(ek), valamint a jelen rendelet együttes alkalmazásával kell biztosítani.

17.§ (1) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet elvonni nem lehet.
(2) Országos védett természeti területen tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új beépítésre szánt terület kijelölése.

18.§ (1) Halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a külön jogszabályban meghatározott módon és esetben, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával kerülhet sor, a tavakban tilos nem őshonos halfajok telepítése, és intenzív halgazdálkodás nem folytatható.
(2) A védett élőhelyen a nád-, hal-, vadgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, ami magában foglalja a tartamosságot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét.
(3) A felhagyott bányák területén bármilyen tevékenység megkezdése tájrendezési terv készítésével, az önkormányzattal egyeztetett módon történhet.

13. Tájképvédelmi előírások

19.§ (1) A vonatkozó jogszabály alapján, annak lehatárolását pontosítva, a tájképvédelmi szempontból

kiemelten kezelendő területet az SZT jelöli.
(2) A területen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:
a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és a Domariba-szigeti holtág területe,
b) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág partvonalához, illetve a Domariba-szigetet keletről határoló holtághoz keleten csatlakozó 150 m-es területsáv.
(3) A térségi jelentőségű tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a terület tájképi értékeinek és a táj karakterének fennmaradását biztosítani szükséges.

14. Természeti értékvédelmi előírások

20.§ (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
(2) A terület-felhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeinek fenntarthatóságát, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai zöldfolyosók megmaradását.
(3) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet.
(4) A Natura2000 területén, a védett területeken a meglévő erdők az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdőövezetbe tartoznak.
(5) A helyi védett természeti területen és annak védőövezetét érintően csak olyan tevékenység végezhető, csak olyan területfelhasználás lehetséges, ami összhangban van e rendelettel.
(6) A terület helyi védett értékeit e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és az SZT jelöli.

15. Régészeti lelőhelyek

21.§ (1) A nyilvántartott régészeti területeket az SZT jelöli, felsorolásukat a 2. függelék tartalmazza.
(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, valamint az esetlegesen előkerülő régészeti emlékekkel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

16. A védőterületekre vonatkozó előírások

22.**§** (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a közút tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
(2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a szélső vágánytól mérve a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti létesítmények esetén a jogszabályokkal összhangban 100 m széles, meglévő vasútvonal esetén 50 m széles védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
(3) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.(4) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

17. Az állattartó építményekre vonatkozó előírások

23.§ (1) A kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény bármely építési övezetben és övezetben elhelyezhető.
(2) Nagylétszámú haszonállattartó telep, állattenyésztés céljára szolgáló építmény elhelyezhető:
a) az **Má,**
b) az **Má-l,**
c) az **Má-á,**
d) az **Má-f**
e) **Gip-1, Gip-2, Gip-3** és **Gip-4,**

f) **Kmü**,

kizárólag rekreációs, illetve versenysporthoz kapcsolódó céllal a **Kbn-sp-1**, **Kbn-sp-2** jelű építési övezetekben, övezetekben.

(3) Haszonállattartás céljára szolgáló új épület abban az esetben építhető, ha a telken belüli és a szomszédos telek beépítésétől is biztosíthatók az előírt védőtávolságok, valamint elérik az alábbi telekméretet:

a) a kertvárosias lakóterületi övezetek azon 800 m^2-nél nagyobb telkein, valamint a falusias lakóterület 900 m^2-nél nagyobb telkein, ahol a védőterületi előírások betarthatók;
b) a hobbi állattartást és lótartást megengedő különleges építési övezetek és övezetek (**Kre, Kmü, Kbn-sp**) 2.000 m^2-nél nagyobb telkein,
c) a **Má-l** övezet 10.000 m^2-nél nagyobb telkein,
d) az **Má** és **Má-l** övezet 20.000 m^2-nél nagyobb telkein,
továbbá
e) kizárólag rekreációs céllal az **Ek** jelű övezet 15.000 m^2-nél nagyobb telkein.

(4) Haszonállattartás céljára szolgáló új épület (állattartó épületek, helyiségek és melléképítmények: istálló, ól stb.) védőtávolságai:

a) lakó-, üdülő-, rekreációs és bármilyen intézményi rendeltetésű főépülettől:
aa) kis haszonállat (tyúk, kacsa, liba, pulyka, gyöngytyúk, galamb, nutria, nyérc, ezüst és kékróka, nyúl, stb.) tartása esetén 8 méter, ásott és fúrt kúttól 6 méter, kerti csaptól 2 méter;
ab) közepes haszonállat (juh, kecske, strucc, sertés, stb.) tartása esetén 10 méter, ásott és fúrt kúttól 8 méter, kerti csaptól 4 méter;
ac) nagy haszonállat (ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, stb.) tartása esetén 15 méter, ásott és fúrt kúttól 10 méter, kerti csaptól 6 méter.
b) a természetes és természetszerű vízfelület, bányató partvonalától legalább 50 m.

(5) Az állattartás céljára használt terület nem csatlakozhat közvetlenül a szomszédos ingatlanhoz, annak telekhatárától, illetve kerítésétől 1 m-es védőtávolságot kell megtartani, melyet sövénnyel kell beültetni.

(6)Állattartó épület, melléképítmény beépítésre szánt területek építési övezeteiben csak legalább a főépülettel azonos építészeti igényű műszaki megoldásokkal és minőségben (tömegformálás, anyaghasználat, homlokzati és tető kialakítás, homlokzati megjelenés, stb.) létesíthető.

(7) Az állattartás egyéb feltételeit, valamint fogalom-meghatározásait magasabb rendű jogszabályok szabályozzák.

IV. Fejezet
A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. Közművesítés, közműlétesítmények általános előírásai

24.§ (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

a) a) vízellátás,
b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, egyéb szénhidrogén vezetékek),
d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) településképi megjelenésre,
b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) Új út építése esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
c) a csapadékvizek elvezetéséről,
d) belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

25.§ (1) Magánút alatti közműépítést is a közutakra vonatkozó előírások szerint kell kivitelezni.
(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és az új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali
fasor telepítését ne akadályozzák meg.

19. Vízellátás

26.§ (1) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően,
c) gondoskodni kell a tűzcsapok elhelyezéséről, azok megközelítéséről.

(2) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,
c) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

(3) Ha a közhálózatról a tüzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tüzivíz tározó létesítése, vagy a tüzivíz igény csökkentése szükséges.

20. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

27.§ (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad csak építeni.
(2) A terület hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
(3) Beépítésre szánt területen:
a) már csatornázott területen építeni, ha e rendelet másként nem írja elő, csak a közcsatorna-hálózatra történő csatlakozással lehet,
b) csatornázatlan területen jelen építési szabályzatban a szennyvízelvezetése, szennyvízelhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.

(4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:
a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,

1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m^3-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)
2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

c) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

28.§ (1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel.

b) előzetes megállapítás nélkül:

ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,

ba) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(2) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

(3) A szennyvíztisztító telep és a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:

a) új beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) területhasznosítás nem létesíthető.

b) a már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:

ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),

bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

29. § (1) A felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m-es sáv

b) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mellékága mentén 6 m-es sáv

c) tavak, árkok csatornák mentén minimum 3 m-es sáv.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
   a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
   b) új telekosztású terület esetén,
   és azok csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
   a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
   b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (a saroktelek kivételével)
   c) az vízvisszaduzzasztást ne okozzon, és
   d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

22. Villamosenergia ellátás

30.§ (1) Tájképvédelmi területen – a belterületen és a külterület beépítésre szánt területén - üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető, figyelembe véve az egyes meglevő földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is.
(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

23. Földgázellátás

31.§ (1) Földgázvezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
(2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utcafronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

24. Megújuló energiatermelő létesítmények

32.§ A technológiai létesítmények, az energiatermelő berendezések közül:
   a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés (kivéve a parapet konvektort) az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
      aa) parapetkonvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert van;
   b) háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
      ba) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól max. 20°-kal eltérően telepíthető,
      bb) lapostetős épületen a tetősíktól max. 45°-os dőlésszögben telepíthető;
   c) szélerőmű-park csak beépítésre nem szánt külterületen helyezhető el.

d) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
da) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,
db) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
dc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
1. egyéb védelem alatt álló területeken,
2. tájképvédelmi területen,
3. ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja.

25. Elektronikus hírközlés

33.§ (1) A vezetékes elektronikus hírközlés létesítési előírásai:
a) A belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése előírt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
b) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
c) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
ca) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
cb) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(2) A vezeték nélküli elektronikus hírközlés létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen az alábbiak szerint telepíthetők:
a) lakóépületre, rekreációs célú és üdülőépületre építési engedélyköteles antenna nem telepíthető, antenna - a gazdasági területek kivételével - önálló tartószerkezetre nem, csak meglevő építményre telepíthető,
b) antenna silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, a villamosenergia ellátás szolgáltató tartóoszlopaira, kémények szerkezetéhez, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el,
c) az adott építési övezetben - kivéve a gazdasági építési övezeteket - az épületmagasság kétszeresénél, de az épület gerincét legfeljebb 6 m-nél jobban meghaladó antennatartó szerkezetű hírközlési létesítmény nem helyezhető el,
d) b) – c) pont szerinti létesíthető antennák a gyermekintézmények telekhatárától mért távolsága nem lehet kevesebb 100 m-nél.

(3) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítású tartószerkezetre telepíthetők.

V. Fejezet
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

26. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

34.§ (1) Az építési övezetekben új épület létesítésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek
a) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított,
b) közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírások nem zárják ki,

c) az övezeti előírásoknak megfelelő méretű legyen, kivéve a lakótelkeket, ahol a meglévő telek az övezeti előírásoknál kisebb méretű is lehet, ha az előírások keretei között beépíthető.

(2) Telken belül több építési övezet, övezet is lehetséges, de ebben az esetben az építési határértéket az egyes építési övezetre, övezetre vonatkozó területnagyság alapján kell meghatározni.

(3) Az építési övezeti előírásoknál kisebb, meglévő építési telek is beépíthető az egyéb előírások keretei között, ha ez a szomszédos telkek előírásoknak megfelelő beépítését vagy beépíthetőségét nem korlátozza.

35.§ (1) Új épület az OTÉK előírásai szerint meghatározott építési helyen, illetve kialakult beépítéshez csatlakozó beépítés esetén a kialakult állapothoz illeszkedő előkertnek megfelelően meghatározott, illetve az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés építési helye megegyezik a felszíni építési hellyel.

(3) A hátsókert határvonala:

a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 50 m;

b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 40 m.

(4) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett.

a) Lakóépületeken a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az épület épületmagasság értéke + 5 m a 6 m-nél kisebb megengedett legnagyobb épületmagasság esetén, illetve az épület épületmagasság értéke + 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb megengedett legnagyobb épületmagasság esetén.

b) Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(5) Az SZT-n a vonatkozó jogszabály alapján belvízzel veszélyeztetett területként lehatárolt területeken az épületek földszinti padlószintjét a becsült maximális talajvízszint felett kell meghatározni a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentés alapján.

36.§ (1) Építési övezetben és övezetben 2 m^2-nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozó építmény nem helyezhető el.

(2) Épületen reklám legfeljebb 2 m^2-en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati struktúrájához igazodva, legfeljebb az adott homlokzati felületének 20%-a lehet.

(3) A területen lakókocsi és üdülősátor **Vt** építési övezetben, valamint bármely építési övezetben, az SZT-n településszerkezeti jelentőségű útként jelölt utak mentén az előkertben nem helyezhető el.

(4) A Százados Istvánné utca – Naprózsa utca – belterületi határ által határolt, az **Lke-SZ-3, Lke-SZ-4** jelű kertvárosias lakóterületeken és a **Kre-sp-SZ** jelű rekreációs-sport különleges területeken - az érintett területek fennálló kedvezőtlen geológiai adottságára, a változatos talajrétegződésre és a felszínközeli talajvízre tekintettel - a beruházásokhoz részletes talajfeltárásokra alapozott geotechnikai szakvélemény készítendő.

27. A zöldfelületek alakításának általános előírásai

37.§ (1) Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók.

(2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.

(3) A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, többször iskolázott, útsorfa minőségű városstűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.

(4) Fakivágás csak a vonatkozó önkormányzati rendelet, vagy magasabb rendű jogszabály alapján végezhető.

(5) A védelmi célú zöldsávokat háromszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani.

38. § (1) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (minimum 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.
(2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételét követő egy éven belül ki kell alakítani.
(3) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

28. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

39.§ (1) Dunavarsány területe az alacsony mértékű veszélyeztető hatások és a kockázati mátrix alapján a III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik, ennek megfelelően területére a jelen rendeletben veszélyt jelentő területi lehatárolás nem indokolt.
(2) A III. katasztrófavédelmi osztályban sorolást megalapozó kockázati mátrix szerint Dunavarsányban veszélyeztető hatások, melyek hangsúlyozottan tesznek szükségessé megelőző intézkedéseket:
a) az elemi csapások, természeti eredetű veszélyek közül a belvíz, mely a csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését, karbantartását, megfelelő állapotának biztosítását igényli a Vízügyi törvény alapján;
b) a rendkívüli időjárás, a közutak karbantartása, a veszélyes fasorok karbantartása terén igényel figyelmet.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VI. Fejezet
LAKÓTERÜLETEK

29. Általános előírások a lakóterületekre

40.§ (1) Lakóterületen az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.
(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,0 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.
(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól, amely az építési határvonal, 1 m távolságra – un. csurgó-távolságra - kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre. 20 m telekszélesség felett az épület az építési helyen belül az oldalhatáron álló építési határvonaltól legalább 3 m távolságot megtartva is elhelyezhető.

41.§ (1) Lakótelekhez tartozóan kerítést az utcavonalon és a telek jobb oldalán kell létesíteni, valamint a hátsó oldal kapcsolódó felén. Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a saját kerítést lehet a beépített oldalhatárra helyezni.
(2) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélységű lakótelken nem helyezhető el haszonállattartó épület, melléképület.
(3) Lakótelken nyílt trágyatároló, hígtrágyatároló nem helyezhető el.

42.§ (1) A jelen előírások, illetve az OTÉK előírások által meghatározott teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.
(2) Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve

a) a Völgy utca és a Bartók Béla utca találkozásától északra levő, a Völgy utcával közvetlenül határos kertvárosias lakóterületen, ahol a minimális nyélszélesség 4 m, a maximális nyélhosszúság 50 m lehet. Amennyiben két szomszédos telek nyele egyenként eléri az 5 m-t, min. 10 m szélességű magánúttá egyesíthető.
b) olyan, már meghatározó módon felosztott és 95%-ban beépített telektömbben, ahol a kialakult telekadottságok, valamint egyéb meghatározó tényező (pl. vasútvonal) miatt a területet feltáró út nem alakítható ki és a tömbre vonatkozó építési előírások érvényesíthetők a nyeles telek kialakítása esetén is.

(3) Meglévő telkek újraosztása esetén a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.

43.§ A lakóterületen a melléképítmények közül
a) építhetők
aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
ab) közműpótló műtárgy,
ac) hulladéktartály-tároló,
ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,
ae) kerti építmény,
af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
ag) állat ól, állatkifutó,
ah) trágyatároló, komposztáló,
ai) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
aj) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
ak) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
al) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
b) nem építhetők
ba) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
bb) zászlótartó oszlop.

30. Kisvárosias lakóterület (Lk)

44.§ (1) Az **Lk** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -:
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda és
f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, haszonállattartást szolgáló építmény, üzemanyagtöltő állomás.
(4) A kisvárosias lakóterületen - a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 1. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(5) A kisvárosias lakóterület építési telkeit teljes közművel kell ellátni.

31. Kertvárosias lakóterület (Lke)

45.§ (1) Az **Lke** jelű építési övezetek területei a kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,
d) szállás jellegű,
e) sport és
f) az építési övezetek 800 m^2-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb egy, 2 lakásos lakóépület létesíthető, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek. A kialakult - K jelű – építési övezetekben egy lakóépület létesíthető. Az övezeti előírásokban meghatározatott legkisebb telekméret kétszeresét elérő méretű telken négy lakás létesíthető.

(3) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb épületmagasságig bővíthetőek.

46.§ (1) Az **Lke** kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete 5 m, meglévő, kialakult állapot esetén a kialakult állapothoz illeszkedő.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,5 m.

(3) A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Kertvárosias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakás alakítható ki telkenként.

47.§ (1) Az **Lke-SZ-5** jelű építési övezet (Sun Residence lakópark) további előírásai:
a) telkenként legfeljebb egy, két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
b) az építési övezet egy részén feltöltés található, ezért az építési engedélyezési eljáráshoz a talajmechanikai szakvéleményt (geotechnikai jelentést), magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.

(2) A Naprózsa lakópark építési övezeteinek további előírásai:
a) telkenként legfeljebb egy, két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
b) a zöldfelületet legalább kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m^2-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti.

32. Falusias lakóterület (Lf)

48.§ (1) Az **Lf** jelű falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) sport és
h) az építési övezetek 900 m^2-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A falusias lakóterületen telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással helyezhető el.

49.§ (1) Az előkert mértéke 5 m, meglévő szomszédos beépítés esetén a már kialakult előkertekhez igazodó, de legalább 3 m. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.
(2) Az elő- és oldalkertben semmilyen 0,8 m-nél magasabb építményt - a kerítés kivételével - nem lehet elhelyezni. Hátsókertben csak könnyűszerkezetes (szerelt) kerti szerszámtároló helyezhető el, melynek megengedett maximális mérete 10 m^2, épületmagassága legfeljebb 2 m.
(3) A falusias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(4) Falusias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges, a közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén átmenetileg zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakásos épület létesíthető telkenként.

VII. Fejezet
VEGYES TERÜLETEK

33. Településközpont vegyes terület (Vt)

50.§ (1) A **Vt** jelű településközpont építési övezetének területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató és
f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A településközpont területen a melléképítmények közül
a) építhetők
aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
ab) közműpótló műtárgy,
ac) hulladéktartály-tároló,
ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,
ae) kerti építmény,
af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
ag) trágyatároló, komposztáló,
ah) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete,
ai) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
aj) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
b) nem építhető
ba) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
bb) állat ól (kutyaól kivételével), állatkifutó,
bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

51.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.
(2) A **Vt-SZ-4, Vt-SZ-5** és **Vt-SZ-6** jelű építési övezetekben

a) kizárólag a lakosság alapfokú ellátását biztosító oktatási, művelődési, sport, egészségügyi és közigazgatási épületek helyezhetők el;
b) az elhelyezendő épületeket – a funkcionális kötöttségek által adott lehetőségek figyelembe vételével – több részre bontott, tagolt épülettömegekkel kell megvalósítani.

(3) A településközpont vegyes területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

52.§ (1) A **Vt-SZ-7, Vt-SZ-8** és **Vt-SZ-9** jelű építési övezetekben (Sun Residence lakópark) telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.
(2) A **Vt-SZ-10** jelű építési (Naprózsa lakópark) övezet további előírásai:
a) telkenként több rendeltetési egység építhető, de az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb két önálló rendeltetési egységet vagy lakást tartalmazó épület helyezhető el;
b) a zöldfelületet kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m^2-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti.

VIII. Fejezet
GAZDASÁGI TERÜLETEK

34. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

53.§ (1) A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) 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.
(3) Az építési övezetben a lakóterületek és településközpont vegyes területek határától 50 m-en belül esetlegesen létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.
(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

35. Ipari terület (Gip)

54.§ (1) **Gip** jelű egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
(2) A **Gip** jelű egyéb ipari gazdasági területen 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.

55.§ (1) Az egyéb ipari területen az egyes telkek oldal- és hátsókertjében háromszintes zöldfelületet kell létesíteni.
(2) Az ipari területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 6. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(3) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

56.§ A Dunavarsány Ipari Park **Gip-1** és **Gip-2** jelű építési övezeteiben a további előírásokat kell megtartani:
a) Egy telek két építési övezetbe is kerülhet. Ebben az esetben a beépítési határértékek teljesülését az egyes építési övezetekbe tartozó telekrészek arányában kell számítani.
b) Az előkert mérete legalább 6,0 méter.
c) Az oldalkert mérete legalább 8,0 méter.

d) A hátsókert mérete legalább 12,0 m, eltérően a jelen rendelet hátsókertre vonatkozó egyéb általános előírásaitól.
e) Az építési övezetek telkén több épület is létesíthető.
f) A főrendeltetésű épületet kiegészítő, kiszolgáló porta épület, 0 m előkerttel is elhelyezhető, ha a beépített alapterülete nem haladhatja meg az építési telken megengedett beépítési mérték 1 %-át, az épületmagassága legfeljebb 4,0 m és a szomszédos telkekkel az építmények között megengedett legkisebb távolság biztosított.
g) A telkek határvonalain – utcavonalon, az oldalhatáron és a hátsó telekhatáron, – valamint az utcavonaltól a telek mélységében mért 10,00 m-es sávban, legfeljebb 2,2 m magas nem tömör kerítés létesíthető, amelyből legfeljebb 50 cm magas lehet a tömör lábazat. A nem tömör kerítés felületének egyenletes felületi kialakítással kell teljesíteni a nem tömörség feltételeit. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.
h) Az utcavonalon álló kerítésnél – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb épített kapubehajtó, parkoló, stb. létesítése esetén a közterülettel egybenyitott telekrészre a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
i) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át.
j) Az 51. számú főút tengelyétől mért 50 m-en belül - az SZT-n telken belüli kötelező zöldfelületként meghatározott területsávban - háromszintes növényállomány létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, az épületeket körülvevő legfeljebb 1,2 m széles járdán, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.

IX. Fejezet
ÜDÜLŐTERÜLETEK

36. Általános előírások az üdülőterületekre

57.§ (1) Az üdülőterületek építési övezeteiben, ha a vonatkozó jogszabály másként nem rendelkezik, állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, 2 m^3-nél nagyobb komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el.
(2) Az épületek, pavilonok hagyományos szerkezetűek, természetes színű és anyaghasználatúak, tájba illőek legyenek.
(3) Az üdülőterületen belül meglévő erdősült területek megtartandók.
(4) Az övezeten belül lévő vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m védősáv kialakítása szükséges a karbantartási munkák, valamint az élővilág védelmében. Az egységes kezelés érdekében - időbeni korlátozással - biztosítani kell a magánterületek megközelítését.
(5) A tóparti területek beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges, kivéve a jelen rendeletben ettől eltérően meghatározott építési övezetekben és övezetekben.

37. Üdülőházas terület (Üü)

58.§ (1) Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
(2) Az üdülőházas területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 7. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(3) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
(4) A már beépített **Üü-SZ-1** övezetben legalább hiányos közművesítettség biztosítandó. Az épületek létesítésének feltétele: fúrt kút, zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő

csatlakozás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés és közüzemi villamos energia szolgáltatás rendelkezésre állása.

38. Hétvégi házas terület (Üh)

59.§ (1) Az **Üh** jelű hétvégi házas építési övezet területén elsősorban a 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
(2) Az építési övezetben elhelyezhetők olyan építmények, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és terület funkcióját, ellátását szolgálják, valamint sportépítmények.
(3) Az építési övezetben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.
(4) Az **Üh-SZ-3** és **Üh-O-2** jelű építési övezetekben (a Petőfi horgásztó környezete) az egyedi előírások a következők:

a) az előkert mérete 5 m;
b) a hátsókert mérete legalább 6 m, illetve az SZT-n jelölt védőterület határa;
c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni;
d) az oldalkert szabadonálló beépítés esetén legalább 3 m.

(5) A hétvégi házas területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(6) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni. Ennek megvalósulásáig jelen rendelet szerint megengedett közműpótló berendezések megvalósítása az épületek létesítésének feltétele.

X. Fejezet
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

39. Előírások a különleges beépítésre szánt területekre (K jelű területek: Kel, Kre, Kreho, Kre-sp, Ksp, Kok-sp, Kki, Kho, Kb, Kfhk, Kmü és Kv)

60.§ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
(2) A különleges beépítésre szánt területek építési övezetei:

a) a **Kel** jelű ellátás céljára szolgáló különleges terület;
b) a **Kre** jelű rekreációs különleges terület;
c) a **Kreho** jelű rekreációs horgász különleges terület;
d) a **Kre-sp** jelű rekreációs sport különleges terület;
e) a **Ksp** jelű sportolási célú különleges terület;
e) a **Kok-sp** jelű oktatási és sportolási célú különleges terület;
f) a **Kki** jelű hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület;
g) a **Kho** jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület;
h) a **Kb** jelű a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület;
i) a **Kfhk** jelű folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület;
j) a **Kmü** jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület;
k) a **Kv** jelű közműellátási és városgazdálkodási különleges terület;

(3) A (2) bekezdés szerinti építési övezetek közül csak a **Kb** és a **Kmü** jelű építési övezetekben helyezhető el parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyúnál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.
(4) A különleges beépítésre szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
(5) Az építési övezetek építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.

40. A Kel jelű építési övezet előírásai

61.§ (1) A **Kel** jelű építési övezet az ellátás céljára szolgáló különleges terület, ahol telkenként egy üdülő épület, valamint üdülést, rekreációt szolgáló, szállás funkciót, irodaépületet, közösségi célú, a környezetét ellátó kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységet tartalmazó épület is elhelyezhető.
(2) A **Kel-O-1** jelű építési övezetben – a Petőfi horgásztó környezetében - az egyedi előírások a következők:

a) az előkert mérete 5 m,
b) a hátsókert mérete legalább 6 m,
c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni,
d) új építés legalább részleges közműellátás megléte esetén történhet,
e) épületek létesítésének feltétele a területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás.

41. A Kre jelű építési övezet előírásai

62.§ (1) A **Kre** jelű építési övezet rekreációs célú különleges terület, ahol a helyi sajátosságoknak, a vízparti, vízközeli elhelyezkedésnek megfelelően pihenést, üdülést, idegenforgalmat szolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, de a kialakult területhasználatnak és ezen területhasználati igénynek megfelelően lakóépület is elhelyezhető.
(2) A **Kre** jelű építési övezetekben nem helyezhető el:

a) közösségi, szórakoztató épület,
b) haszonállattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény,
c) gazdasági, ipari melléképület.

(3) A **Kre** jelű építési övezetben a melléképítmények közül

a) építhetők
  aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  ab) közműpótló műtárgy,
  ac) hulladéktartály-tároló,
  ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  ae) kerti építmény,
  af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  ag) háziállat ólja, háziállat kifutója,
  ah) komposztáló,
  ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
  aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
  ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló terepszint alatt fedetten;
b) nem építhetők
  ba) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  bb) haszonállattartó és állattartással kapcsolatos melléképítmény, trágyatároló.

(4) A **Kre** jelű építési övezetben lakóházat építeni legalább 14 m telekszélesség és legalább 500 m^2 teleknagyság, üdülőházat lakóházzá átminősíteni legalább 12 m telekszélesség és legalább 300 m^2 teleknagyság esetén lehet.

63.§ (1) A **Kre** jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területek további előírásai:

a) a **Kre-O-1** jelű építési övezetben 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb egy funkcionális egységet magába foglaló épületek,
b) a **Kre-O-2** jelű építési övezetben 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek,

b) a **Kre-SZ-3** jelű építési övezetben 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek
helyezhetők el.

(2) A **Kre-SZ-2** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) az építési övezet elsősorban horgászattal kapcsolatos rekreációs tevékenységek célját szolgálja,

b) az építési övezetben elsősorban a horgászathoz kapcsolódó rekreációs célú épületek (pl. szállásszolgáltató épület, vendéglátás, a terület fenntartását szolgáló irodai és egyéb kiszolgáló funkciók, üdülőépületek) helyezhetők el,

c) az építési övezetben kivételesen elhelyezhetők az alaprendeltetéssel összefüggésbe hozható, azt kiszolgáló kereskedelmi funkciójú létesítmények (pl. kertészeti áruda, faház bemutató telep, mezőgazdasági bolt, stb.) is,

d) az összefüggő rendeltetésű területeket (pl. egy tó körüli beépítést) építészetileg egységes arculattal kell kialakítani,

e) az építési övezet nem beépített, burkolatlan részét kertépítészeti eszközökkel kell, fásítottan kell kialakítani.

(3) A **Kre-Sz-3** jelű építési övezet (Tó-park) területén

a) a tó felőli építési határvonal a tóparti rézsű felső partélétől mérve 6 m, a 3 m széles parti (fenntartási) sávtól számítva 3 m,

b) az ingatlanok beépítését megelőzően, vagy azzal egyidejűleg, a telkek részletes geotechnikai jelentésben meghatározott becsült maximális talajvízszintre kell feltölteni az utcai telekhatártól a beépülő építési hely határáig.

42. A Kreho jelű építési övezet előírásai

64.§ (1) A **Kreho** jelű építési övezet rekreációs horgász különleges terület, ahol elsődlegesen a vízparti elhelyezkedésnek megfelelően a horgászathoz kapcsolódó funkciójú épületek, a rekreációt, az üdülést, idegenforgalmat szolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek és szolgálati lakás helyezetők el.

(2) A **Kreho-1** jelű építési övezet: A Petőfi horgásztó menti, horgászat céljára szolgáló különleges rekreációs horgász terület építési övezete, ahol az egyedi előírások a következők:

a) Az építési övezetben elhelyezhető:

aa) a horgászást, a pihenést, a testedzést szolgáló és egyéb közösségi használatú építmény (horgászház, sétaút, vegyes forgalmú út, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, közös használatú illemhely, esőtető),

ab) vendéglátó épület,

ac) a terület fenntartásához szükséges épület.

b) Az osztatlan közös tulajdonú terület nem keríthető le.

c) Az övezetben új horgászépület, horgászházként funkcionáló lakókocsi a kiszolgáló út telekhatárától a horgásztó irányában mért 8 m-es szélességű területsávon belül, de a vízparttól 3 m-es területsáv megtartásával, a nem a kiszolgáló út menti egyéb területeken a vízparttól legalább 3 m, legfeljebb 8 m távolságra, de a kialakult főgyalogút 4 m-es területsávjának biztosításával helyezhető el. Meglevő horgászház, horgászházként funkcionáló lakókocsi a meglevő állapotra tekintettel a vízpart irányában 2 m-t túlnyúlhat az építési helyen, de a horgászház továbbépítése, illetve újraépítése esetén az előbbiekben meghatározott építési helyen belül helyezhető csak el.

d) A horgászházak csak egyszintesek lehetnek, bruttó szintterületük legfeljebb 35 m^2 lehet, a horgászépület a vízpart vonalával párhuzamosan legfeljebb 5 m széles lehet és 4 m széles nádsávot a stégek között biztosítani kell.

e) Azokon a partszakaszokon ahol a tervezett útpályatest (gyalogos-, kerékpárút) korona szintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 2,5 m, az új horgászépületek vízre merőleges egyik oldala a szomszédos épülettel, tűzfallal, vagy azok közötti, balesetmentesen

kialakítandó lépcsővel összeépíthető, azonban az épületek másik, vízpartra merőleges oldalánál legalább 3 m telepítési távolságot kell megtartani.

f) Az épületek, horgászházak épületmagassága legfeljebb 3,00 m lehet.
g) Az épületek, horgászházak legmagasabb pontja (tetőgerince) legfeljebb a kiszolgáló útpályatest, gyalogút útkorona szintje fölé 1 m-rel nyúlhat, kivéve a horgásztó délkeleti partszakaszán, ahol a kiszolgáló út és az átlagos vízszint közötti szintkülönbség nem éri el az 1 métert.
h) Azokon a partszakaszokon, ahol a tervezett útpályatest koronaszintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 2,5 m, lapos tetős épület, legfeljebb 15º hajlásszögű tetővel magastetős épület, illetve térszín alatti épület, pince építhető.
i) Azokon a partszakaszokon, ahol a tervezett útpályatest koronaszintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 1 m, gondoskodni kell a partfal állékonyságáról és balesetmentes kialakításáról.
j) Az épületek, horgászházak tört fehér, világosszürke, szürkés-zöld, illetve világos drapp színűek lehetnek.
k) Az épületek, horgászházak héjalása zöld vagy barna színű, anyaga cserép, zsindely (fa és bitumen), nádfedés lehet. A lapos tetőkön járható zöldtető létesítendő, balesetmentes kialakítással. Fém-, műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható.
l) A közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
m) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:
   ma) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa-és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglevő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell;
   mb) a meglévő őshonos növényzet terjedését és térnyerését biztosítani kell;
   mc) a horgász pihenőhelyek, stégek szerkezeteit, berendezési tárgyait a természeti tájba illő faszerkezetes, nádfedeles anyaghasználattal kell megvalósítani.

43. A Kre-sp jelű építési övezet előírásai

65.§ A **Kre-sp** jelű építési övezet rekreációs sport különleges terület, ahol elsődlegesen a sportolással, vízi sporttal kapcsolatos épületek és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, szállásférőhely, vendéglátási, kereskedelmi funkciójú épületek, rekreációt, üdülést, pihenést szolgáló épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító épületek és szolgálati lakás helyezhető el.

44. A Ksp jelű építési övezet előírásai

66.§ A **Ksp** jelű építési övezet sportolási célú különleges terület, ahol a versenyvízi-sporthoz és sportoláshoz szükséges építmények, létesítmények ezeket kiegészítő szállásférőhely, ellátást, vendéglátást, idegenforgalmat, konferenciák fogadását szolgáló épületek, irodaépületek és mindezek fenntartását biztosító épületek és szolgálati lakások helyezhetők el.

45. A Kok-sp jelű építési övezet előírásai

67.§ A **Kok-sp** jelű építési övezet oktatási és sportolási célú különleges terület, ahol jellemzően a települési sportfunkciókhoz szükséges létesítmények, épületek, valamint azok fenntartását biztosító kiegészítő épületek és szolgálati lakás helyezhetők el.

46. A Kki jelű építési övezet előírásai

68.§ A **Kki** jelű építési övezet hajókikötő elhelyezésére szolgáló terület, ahol a hajók kikötéséhez szükséges építményeken kívül a kikötési funkciót szolgáló és kiegészítő idegenforgalmi, vendéglátási épületek is elhelyezhetők.

47. A Kho jelű építési övezet előírásai

69.§ A **Kho** jelű építési övezet honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület, ahol a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági feladatok ellátásához kapcsolódó épületek és létesítmények, valamint azok ellátását biztosító kiegészítő épületek és szolgálatai lakás helyezhetők el.

48. A Kb jelű építési övezet előírásai

70.§ (1) A **Kb** jelű építési övezet nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló, bányaműveléssel - a nyersanyag-kitermeléssel és a nyersanyag-, másodnyersanyag-feldolgozással, telephelyengedély alapján nem veszélyes és nem szerves hulladékok gyűjtésével és tárolásával - kapcsolatos tevékenységek folytathatók, valamint azokhoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A **Kb** jelű építési övezet területére vonatkozó további előírások:

a) az építési övezetre a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak betartandók, az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek figyelembe vételével.

b) a bányászati tevékenység lezárását követően a bányavállalkozó köteles bánya-rekultivációt elvégezni, tájrendező által elkészített, a szakhatóságok és az önkormányzat által elfogadott rekultivációs tájrendezési terv alapján,

c) bányászati tevékenység – nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás - kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb jelű különleges bánya területen folytatható.

(3) Tájrendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a jelen építési szabályzatnak és SZT-nek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon.

49. A Kfhk jelű építési övezet előírásai

71.§ (1) A **Kfhk** jelű építési övezet települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló különleges terület, ahol csak a települési folyékony hulladék kezeléséhez szükséges építmények, irodák helyezhetők el.

(2) A telek nem osztható meg.

50. A Kmü jelű építési övezet előírásai

72.§ (1) a **Kmü** jelű építési övezetben, a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos üzemi jellegű építmények, a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek, a növénytermesztés, a termékfeldolgozás létesítményei, silók, raktárak, terménytárolók, az állattenyésztés épületei, a mezőgazdasági tevékenység működéséhez szükséges gépjavító- és tároló műhelyépületek, a mezőgazdasági tevékenység rendeltetésszerű és biztonságos üzemeltetéséhez, őrzéséhez szükséges szolgálati lakás, iroda, szociális közösségi létesítmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági üzemi területen csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, mely káros környezeti hatással a környezetében meglevő és távlati lakóterületekre nincs, nagy létszámú állattartás nem folytatható.

51. A Kv jelű építési övezet előírásai

73.§ A **Kv** jelű építési övezet közműellátási és városgazdálkodási különleges terület, ahol a város közműellátását és üzemeltetését biztosító létesítmények (víztorony, vízmű kutak, vákuum-gépház, gázfogadó, a gázátadó állomás, stb. közműlétesítményei), épületek, azokat kiegészítő épületek helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XI. Fejezet
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre

74.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.
(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

75.§ (1) Dunavarsány területén a közutak tervezési osztályba sorolása:

a) az 51. jelű főút	K.IV.A.
b) az 510. jelű főút	K.IV.A.
c) az 5202 jelű összekötő út	K.V.A.
d) az 52101 jelű bekötő út külterületi szakasza	K.V.A.
e) az 52101 jelű bekötő út belterületi szakasza	B.V.c.B.
f) a 21104 jelű bekötő út	K.V.A.
g) a települési gyűjtő utak	B.V.c.B.
h) a kiszolgáló utak	B.VI.d.B.
i) a mezőgazdasági kiszolgáló utak	K.VI.

(2) A közlekedési területek legnagyobb beépítettségi mértéke 5%.
(3) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fafajokból.
(4) A közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízelvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
(5) A külterületi, SZT szerint nem szabályozott dűlő utak tengelyétől mérten 10 m -10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

76.§ (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a 77.§ (5) és a (6) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a 77.§ (5) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében – a 77.§ (5) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken belül az alábbiak szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

a) minden lakás, és üdülő és rekreációs célú épület önálló rendeltetési egysége után,
b) a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m^2-ig minden megkezdett 15 m^2, e fölött minden megkezdett 30 m^2 nettó alapterülete után,
c) szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után,
d) vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 7 m^2 nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
e) bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m^2-e után,
f) kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (művelődési központ, disco, stb.) minden megkezdett 7 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, könyvtár, művészeti galéria, stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 75 m^2 nettó alapterülete után,
g) sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 7 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 20 férőhelye után,
h) igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 15 m^2 nettó alapterülete után,
i) ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 250 m^2-e után,
j) raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m^2-e után,
k) közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek:
   1. vasúti állomásegységhez minden 1500 lakos,
   2. hajóállomás esetén 2 db,
l) iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 30 m^2 nettó alapterülete után,
m) jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (temető) és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m^2-e után.

(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.
(4) A telken az OTÉK 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

77.§ (1) A telken a gépjárműtárolókat – az OTÉK 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.
(2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m^2 termőföldterület biztosításával, amelyek 1 m^2 alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.
(3) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.
(4) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló

a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél,
b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz - 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén - 10,0 m-nél

közelebb nem lehet.

(5) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:

a) az árusítótér minden megkezdett 10 m^2 nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;

b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;

c) az üzletre vonatkozóan a 76.§ (2) bekezdés szerinti előírás az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;

d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 100 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

(6) Ha az adottságok szükségessé teszik, a 76.§ (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével, valamint a 76.§ (4) bekezdés szerinti kerékpártárolók telekhatártól mért, legfeljebb 100 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók, ha az érintett létesítmények használatát nem korlátozza és az érintett környező ingatlanok tulajdonosainak érdekét nem sérti.

78.§ (1) Parkolók kialakítására vonatkozó előírások:

a) A parkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel;

b) A parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek;

c) A parkolók beépíthetősége 2%;

d) Az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet,

e) A burkolt felületű parkoló felületéről a csapadékvíz elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell,

f) megfelelő méretű hulladéktároló létesítendő, az összegyűlt hulladék rendszeresen elszállítandó.

(2) A sportolási céllal fejlesztendő tavakon motoros vízisport, illetve vízi sportpálya kialakításakor fürdőzés nem engedhető meg, csak az arra kijelölt bójával biztosított területen.

(3) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak külön jogszabályban előírt feltételek szerint helyezhető el.

XII. Fejezet
ZÖLDTERÜLETEK

53. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)

79.§ (1) A zöldterületeket legfeljebb 3% beépítettséggel és minimálisan 65%-os növényborítottsággal kell kialakítani és fenntartani.

(2) A zöldterületek **Zkp** jelű közpark övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(3) A **Zkp** övezetben

a) minimális telekméret legalább 3000 m^2, b)a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,

c)a legkisebb kialakítandó zöldfelület 70%,

d) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.

(4) A **Zkk** övezetben

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%,

b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%,

c) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.

(5) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendők és megőrzendők.

XIII. Fejezet
ERDŐTERÜLETEK

54. Előírások az erdőterületekre (Evt, Ev, Eg és Ek)

80.§ (1) Az erdőterület erdőgazdálkodás, erdőállomány fenntartás céljára szolgáló terület.
(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
a) védelmi (védett és védő) **Evt, Ev**;
b) gazdasági **Eg**;
c) közjóléti **Ek**
lehet.
(3) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
(4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

55. Védelmi erdő területek (Ev, Evt)

81.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ev** és **Evt** jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
(2) Az **Ev** és **Evt** jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:
a) erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
b) köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
d) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,
f) a megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alap-rendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.
(3) Az **Evt** jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

56. Gazdasági erdő terület (Eg)

82.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Eg** jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
(2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőműveléssel, erdőfenntartással (pl. erdészház, stb.) kapcsolatos építmények helyezhetők el.
(3) A gazdasági erdők övezetében mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.
(4) A gazdasági erdő területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

57. Közjóléti erdő területek (Ek)

83.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ek** jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdő jóléti, üdülési, rekreációs – esetleg oktatási és kutatási - használatának biztosítása.
(2) A közjóléti erdő övezetekben az erdő rendeltetésének megfelelő közjóléti funkciójú üdülési,

turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el.
(3) Rekreációs célú állattartás (lótartás, állatbemutató, vadaspark) építményei az övezetek 1,5 ha-nál nagyobb telkein helyezhetők el, amennyiben az előírt védőtávolsági előírások is betarthatók.
(4) A közjóléti erdők övezeteiben mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.
(5) A közjóléti erdőterületek 2. mellékletben területileg lehatárolt övezeteiben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

84.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületeknek az SZT-n **Ek-1** jellel jelölt rekreációs övezetében, szabadidő eltöltési üdülő – rekreációs, sport-, játék-, funkciójú területek és építmények alakíthatók ki.
(2) A szabadidő eltöltést szolgáló épületekben rekreációs (sport, játék, stb.) szolgáltató és vendéglátóhelyi rendeltetések alakíthatók ki, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők. Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 35%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás) és rekreációs - üdülési szálláshely is kialakítható.
(3) A közjóléti rendeltetés érvényesítését a rekreációs övezethez tartozó magántulajdonban álló telkek kialakítása, beépítése és használata során is biztosítani kell.

85.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületeknek az SZT-n **Ek-2** jellel jelölt rekreációs övezetében, szabadidő eltöltési üdülő – rekreációs, sport-, játék-, funkciójú területek és építmények alakíthatók ki.
(2) A szabadidő eltöltést szolgáló épületekben rekreációs (sport, játék, stb.) szolgáltató és vendéglátóhelyi rendeltetések alakíthatók ki, rekreációs - üdülési szálláshely, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők, az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 25%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás) is kialakítható.
(3) A közjóléti rendeltetés érvényesítését a rekreációs övezethez tartozó magántulajdonban álló telkek kialakítása, beépítése és használata során is biztosítani kell.

86.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ek-3** jellel jelölt erdészházas övezetében, erdészház, erdei szálláshely és vendéglátóhely, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők a meglévő épület újjáépítésével vagy új épület építésével.
(2) Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 15%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás) is kialakítható.
(3) Az övezet védett erdőállománnyal fedett részén maradéktalanul érvényt kell szerezni a telekre és környezetére vonatkozó természetvédelmi besorolásból következő előírásoknak.

XIV. Fejezet
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

58. Előírások az általános mezőgazdasági területekre (Má, Má-l, Má-á, Má-f és Me)

87.§ (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lakó rendeltetéssel is rendelkező épületek helyezhetők el.
(2) Az általános mezőgazdasági terület övezetei:
a) általános **(Má),**
b) legelőterület (**Má-l),**
c) állattartásra kijelölt (**Má-á**),
d) fás mezőgazdasági övezet **Má-f**,
e) a távlatban funkcióváltó általános mezőgazdasági övezet (**Me**),
lehet.
(3) A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő kialakított, 35-45 fok közötti hajlásszögű, magastetős, tájba illő épületek, építmények építhetők.
(4) A mezőgazdasági területek között a szélerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából

mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.
(5) Az új épületek, tanyák körül takaró fásítást kell létesíteni.
(6) Az általános mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

59. Általános mezőgazdasági terület általános övezete (Má)

88.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület **Má** általános övezetében lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
(2) Az **Má** övezetben erdő telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.
(3) Az **Má** jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerint mezőgazdasági birtokközpont kialakítható, amennyiben
a) a legalább 25 ha (250.000 m^2) összterületű mezőgazdasági birtoktest rendelkezésre áll;
b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m^2
c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 45%.
d) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető;
e) a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv létesül a tájra jellemző, őshonos fajokkal.
(4) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági épületeken kívül lakóépület, szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető. A létesíthető épületek épület magassága legfeljebb 7,5 m lehet.
(5) Az **Má** jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.
(6) Az általános mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

60. Általános mezőgazdasági terület legelő övezete (Má-l)

89.§ (1) Az **Má-l** jelű általános mezőgazdasági legelő övezet területén gazdasági építmény, legalább hiányos közműellátás esetén lakó funkciójú építmény is csak 20.000 m^2-t elérő telken helyezhető el úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
(2) Az **Má-l** jelű általános mezőgazdasági legelő övezet területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

61. Általános mezőgazdasági terület állattartó övezete (Má-á)

90.§ (1) A **Má-á** jelű általános mezőgazdasági állattartó övezet területen
a) a 10.000 m^2-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem lehet;
b) a 10.000 m^2-t meghaladó területnagyságú telken – a nádas, a gyep művelési ágban nyilvántartott területek kivételével – 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince). Lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén helyezhető el;
c) a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
d) a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az **Má-á** jelű mezőgazdasági állattartó területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

62. Általános mezőgazdasági terület fás övezete (Má-f)

91.§ (1) Az **Má-f** jelű általános fás mezőgazdasági övezetben
a) a 3.000 m^2-t el nem érő területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;
b) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m^2-t meghaladó területnagyságú földrészleten, egyéb művelési ág esetén 6000 m2 terület felett 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince) úgy, hogy a lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén létesülhet;
c) a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
d) a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
(2) Az övezetben a megengedhető épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
(3) Az **Má-f** jelű mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

63. Általános mezőgazdasági terület egyéb, funkcióváltó övezete (Me)

92.§ (1) Az **Me** általános mezőgazdasági övezet területén – a terület távlati, beépítésre, illetve beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.
(2) Az **Me** jelű mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

XV. Fejezet
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

64. Általános előírások a vízgazdálkodással összefüggő területekre (V, V*, V*-1, V*-2, V*-3)

93.§ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
a) a folyóvizek medre és parti sávja (**V** jelű övezet);
b) az állóvizek medre és parti sávja (V* jelű övezetek, a kavics, homok nyersanyag-kitermelés következtében kialakult vízfelületek, a magántulajdonú talajvíz-tavak területe).
(2) A V jelű övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
(3) A V* jelű övezet (földhivatali besorolás bányató), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területek vízfelülettel borított része, ahol a terület távlati beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.

94.§ (1) A **V*-1** jelű Petőfi horgásztó vízfelületének övezete, ahol a beépítettség legfeljebb 1 % lehet, területén vízi-állás, stég a parttól legfeljebb 15 m-e nyúlhat be. A vízfelületre nyúló horgászstégek legfeljebb 4 m szélesek lehetnek, a stégek között legalább 4 m széles nádast kell kialakítani, illetve fenntartani.
(2) A **V*-2** jelű vízfelületek övezetében a beépítettség legfeljebb 1 % lehet, ahol horgász- és napozóstégek létesíthetők, fedett horgászstég azonban legfeljebb 6 m^2 alapterülettel létesíthető.
(3) A **V*-3** jelű vízfelület övezetében legfeljebb 2% beépítettséggel a strandolással, illetve ahhoz kapcsolódó létesítmények, vendéglátási célú épületek, a vízfelületre legfeljebb 20 m-mélységben benyúló épület, építmény és terasz helyezhető el.
(4) A **V*** jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.

(5) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére, a vízfelületek és a víztömeg jó állapotban levő fenntartására.

XVI. Fejezet
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

65. Természetközeli területek (Tk)

95.§ (1) Természetközeli területek az 2. mellékleten **Tk** jellel megkülönböztetett területek.
(2) A **Tk** területek országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természetvédelmi területek, használatuk ennek megfelelően biztosítandó.
(3) Az övezetben épület és egyéb építmény nem helyezhető el.

XVII. Fejezet
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

66. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kbn jelű területek: Kbn-re, Kbn-sp, Kbn-fhsz, Kbn-ho, Kbn-te, Kbn-ez, Kbn-t)

96.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei:

a) a **Kbn-re** jelű övezet rekreációs különleges beépítésre nem szánt terület, amely elsősorban a rekreációs célú, a volt kavicsbánya tavak körüli, szabadon tartandó, legalább 3 m széles fenntartási sávot és a jellemzően zöldfelületként fenntartandó vízkörüli területeket foglalja magában, ahol a terület vízparti, parkosított zöldfelületű funkciójához kapcsolódó horgászhelyek, horgászstégek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak, nyilvános WC, a pihenést és a testedzést, a terület ellátását és fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el;

b) a **Kbn-sp** jelű övezet sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt terület, ahol általában a sportolással (lósport), testedzéssel és rekreációval, vagy a terület jellemzően vízparti, vagy vízközeli elhelyezkedéséhez és funkciójához kapcsolódó – sportolással, testedzéssel és rekreációval, pihenéssel kapcsolatos építmények, szállásférőhelyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak, horgászhelyek, valamint a terület ellátását és fenntartását biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el;

c) a **Kbn-fhsz** jelű övezet a térségi települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területhez szorosan kapcsolódóan, a folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület, ahol csak a terület őrzésére, védelmére szolgáló őrház helyezhető el, amely legfeljebb 3 m épületmagasságú és az alapterülete legfeljebb 16 m^2 lehet. Az övezet határától mérten 300 m-es védőtávolság biztosítandó, ami nem csökkenthető, amíg a Kfhk jelű építési övezet területén szippantott szennyvíz tisztítása is történik;

d) a **Kbn-ho** jelű övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges beépítésre nem szánt terület, ahol a honvédelmi célú felhasználás megszűnését követően is a terület térségi övezeti besorolása alapján – az országos ökológiai folyosó terület részeként - a természetvédelmi érdekeket kell megtartani és ezért az övezet területén építmény nem helyezhető el;

e) a **Kbn-te** jelű övezet temető célját szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület, ahol a temetkezéssel kapcsolatos épületek - ravatalozó, virágüzlet, esőtető, nyilvános WC - helyezhetők el.

f) a **Kbn-ez** jelű övezet egyéb célú zöldfelületű különleges beépítésre nem szánt terület, a meglévő országos közművezetékek és védőtávolságaik területe, ahol beépítés nem megengedett és csak a vonatkozó jogszabályok szerinti növényzet telepíthető.

g) a **Kbn-t** jelű övezet a volt bányatavak szárazulatának területei (földhivatali besorolás töltés), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású

területként lehatárolt területek, ahol a tavak rendeltetés szerinti használatához szükséges létesítmény (pl. a fenntartást szolgáló kiszolgáló raktár, tartózkodó hely) elhelyezésére az övezet szárazulata után számított legfeljebb 1%-os beépítés megengedhető, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben nem helyezhető el parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyúnál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.

(3) A **Kbn-re** övezetre vonatkozó további előírások:

a) a volt bányatavak vízfelülete körül meghatározott övezet szélessége – amennyiben ez egyben nem tulajdoni jogi határ – nem lehet keskenyebb a vízfelületet övező parti rézsű felső élétől számított 4 m-nél, melyet geodéziai felmérés alapján kell pontosítani. Ez a területsáv magában foglalja a tó körbejárhatóságát és fenntartását biztosító, legalább 3 m széles parti sávot is.

b) a volt bányatavak vízfelülete közötti és ezeket körülvevő övezet területét – a tó körüljárhatóságát biztosítva - fásított zöldfelületként kell kialakítani, törekedve a tópartok humanizálására és természetközeli kialakítására (pl. a parti rézsűk hajlásszögének csökkentése, az egyenes partszakaszok vonalvezetésének megtörése, nádasokkal, jellemzően a vízpartokon honos növényzettel való tagolása).

c) az övezetben a tavak partján horgász- és napozóstégek létesíthetők, fedett horgászstég azonban legfeljebb 6 m^2 alapterülettel létesíthető. A magántulajdonú rekreációs célú tavak parti sávjában – a tó körüljárhatóságának egyéb módon való biztosítása mellett és az övezeti előírások keretei között – vendéglátási célú, a vízfelületre legfeljebb 15 m mélységben benyúló vendéglátási célú épület és terasz is létesíthető.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 12. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

97.§ (1) E rendelet jóváhagyását követő 30. nap után, 2016. ……. napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

a) a Dunavarsány Város Építési Szabályzatáról szóló 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelet,

b) a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2015. (II. 25.) önkormányzati rendelete a Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Z Á R A D É K:

A rendelet 2016. …… . napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet a…/2016. (…..) önkormányzati rendelethez
Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Lk-Z-1	Z	180	8	40	0,8	50	20	4,5	7,5
Lk-Cs-K	Cs	K(400)	-	40	0,8	50	20	4,5	7,5

K - kialakult, Cs - Csoportos beépítés, K(400) - a kialakult tömbtelkes telek egyedi telekalakítás/épületbővítés esetén a kialakítandó minimális telekterület/a beépítési mérték, Z - zártsorú beépítés,
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

2. Kertvárosias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Lke-SZ-K	SZ	600	K	30	0,6	40	50	3,0	K
Lke-SZ-1	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-2	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-3	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-4	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-5	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
Lke-SZ-6	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
Lke-SZ-7	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
Lke-SZ-8	SZ	800	18	30	0,8	40	50	4,5	7,5
Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K
Lke-O-1	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-O-2	O	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5

SZ- szabadonálló beépítés, K – kialakult, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártsorú beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

3. Falusias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Lf-O-1	O	800	16	30	0,5	40	40	3,0	4,5
Lf-SZ-1	SZ	800	16	30	0,5	50	50	3,0	4,5

O – oldalhatáron álló beépítés, SZ - szabadonálló beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

4. Településközpont vegyes terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Vt-K	SZ	K	-	30	1,5	40	40	3,0	K
Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
Vt-SZ-4	SZ	1000	-	25	1,0	35	20	4,5	12,5
Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
Vt-SZ-6	SZ	1000	20	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
Vt-SZ-10	SZ	800	18	40	1,0	40	30	4,5	7,5
Vt-SZ-11	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
Vt-Z-1	Z	800	16	40/sarok-telken 65	1,6	50/sarok-telken 75	20	3,5	10,0
Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	12,5
Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	K

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártsorú beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Gksz-1	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0
Gksz-2	SZ	2000	20	40	2,0	50	20	4,5	10,0
Gksz-3	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5
Gksz-4	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0
Gksz-5	SZ	1500	20	40	1,6	50	20	4,5	10,0
Gksz-6	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5
Gksz-7	SZ	5000	40	35	1,6	45	25	3,5	10,0
Gksz-8	Z	a min. a K, a max. a K + a K 40%-a*	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, * - a területbővítéssel létrejövő telekrész nem keríthető le, a telek nem beépített része közhasználat számára megnyitott területként használható csak. Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

6. Ipari terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Gip-1	SZ	1500	25	50	1,5	50	25	3,0	12,5
Gip-2	SZ	3000	30	50	1,5	50	25	3,0	14,0
Gip-3	SZ	1000	20	50	1,5	60	25	3,0	7,5
Gip-4	SZ	4000	40	50	1,5	60	25	3,0	12,5

SZ – szabadonálló beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

7. Üdülőházas terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Üü-SZ-1	SZ	K	-	10	0,4	20	50	3,0	9,0 (14,0*)
Üü-SZ-2	SZ	K	-	20	0,2	20	60	2,5	4,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, (14,0*) - vízi csúszda esetében
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

8. Hétvégi házas terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Üh-O-2	O	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5
Üh-SZ-3	SZ	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, Cs - csoportházas beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés

9. Különleges beépítésre szánt terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Kel-O-1	O	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-1	O	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-2	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
Kre-SZ-1	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,5	7,5
Kre-SZ-2	SZ	1200	25	15	0,4	15	75	2,5	6,5
Kre-SZ-3	SZ	450	15	30	0,6	30	50	4,0	6,0
Kre-SZ-4	SZ	15000	50	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kreho-1	SZ	25000	-	5	0,2	6	85	egyedi előírás szerint	
Kre-sp-SZ**	SZ	1000	40	40	1,6	45	40	3,5	12,5
Kho-SZ-1	SZ	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kki	SZ	K	-	40	1,0	40	40	3,0	6,0
Kb	SZ	K	K	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	technológiai igény szerint
Ksp-SZ-1	SZ	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
Kok-sp	SZ	2000	30	20	0,4	30	40	2,5	7,5
Kfhk	SZ	K, nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	6,0
Kmü	SZ	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	technológiai igény szerint
Kv-1	SZ	2000	30	30	1,0	40	50	3,0	10,0/illetve technológiai igény szerint

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáronálló beépítés, K - kialakult
Kre-sp-SZ **** -** Az építési övezetben strand létesítése a szennyvíztisztító rekonstrukciója eredményeképpen a szükséges mértékben lecsökkent bűzhatás esetén megengedett.
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

10. Erdő területek (E)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m^2 (ha)	m	%	%	%	m
Ev, Evt	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5
Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0
Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	7,5
Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0
Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

11. Általános mezőgazdasági területek

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m^2	m	%	%	%	m
Má	SZ	3000	20	3	3	-	4,5*
Ml	SZ	20000	-	3	3	-	4,5*
Mál	SZ	10000	-	3	3	-	4,5*
Máf	SZ	3000	-	3	3	-	4,5*-
Me	-	-		-	-	-	-

4,5* - mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet

12. Különleges beépítésre nem szánt terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Kbn-re	SZ	2000	-	3	0,03	3	65	2,5	3,5
Kbn-sp-L	SZ	10000	70	5	0,06	15	40	3,0	9,0

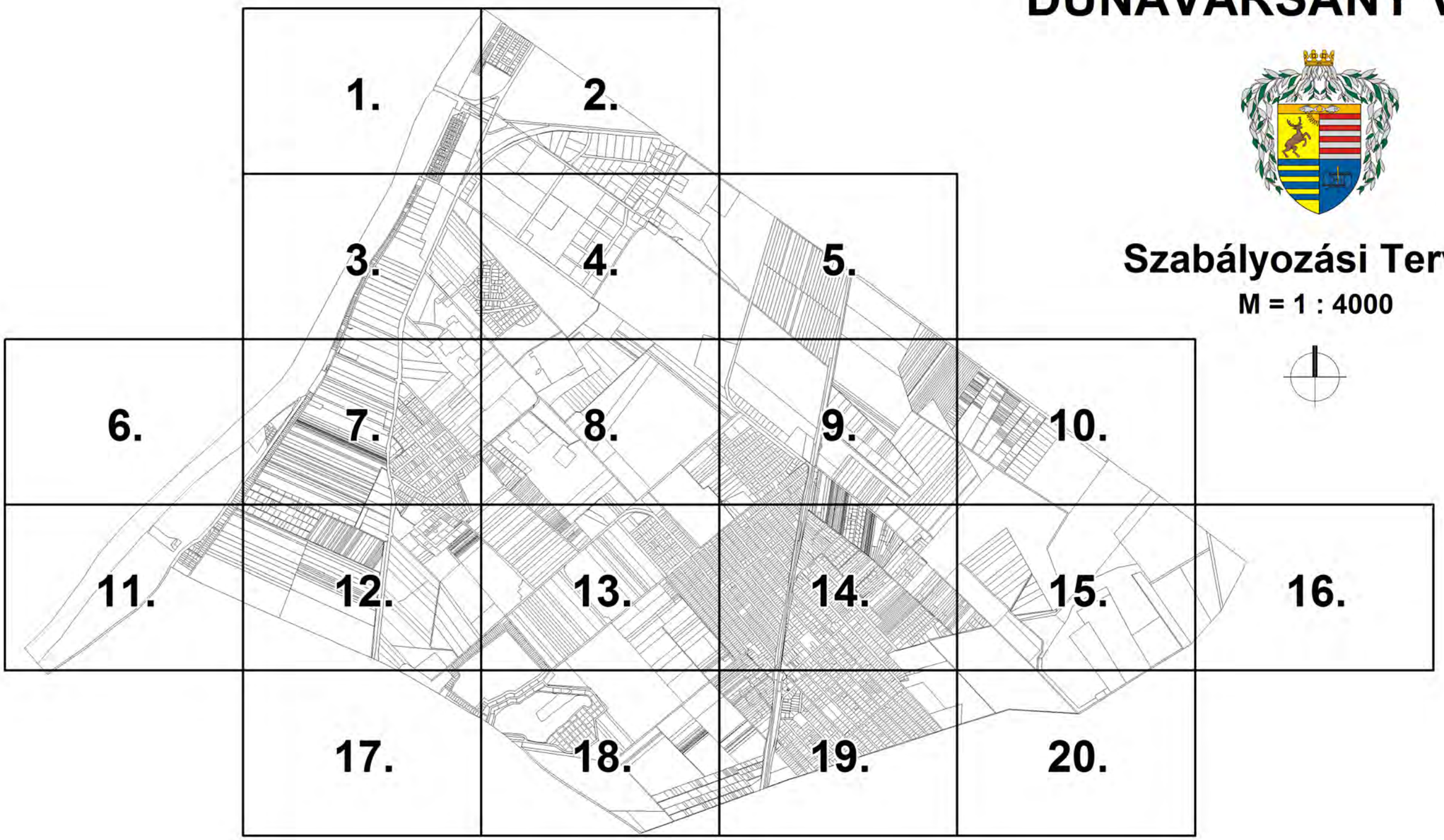
Kbn-sp-1	SZ	8000	40	5	0,06	15	40	3,0	6,0 (12,0*)
Kbn-sp-2	SZ	5000	-	5	0,06	15	40	3,0	7,5
Kbn-fhsz	SZ	-	-	2, de max.16m^2	-	-	-	2,5	3,0
Kbn-ho	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kbn-te	SZ	10000	70	2	0,04	15	40	2,5	6,0
Kbn-ez-1	-	-	-	-	-	-	100	-	-
Kbn-ez-2	SZ	300	-	3	0,03	3	60	2,5	5,5
Kbn-t	SZ	-	-	1	0,01	-	-	2,5	3,5

12,0* - vízi csúszda épületmagassága

DUNAVARSÁNY VÁROS

Szabályozási Terve

M = 1 : 4000



2. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2016. (.....) Ök. rendelet tervezethez

URBANITÁS

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL:urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: **DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**			Rajzszám: -
Munka megnevezése: **Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása**			Szerződésszám: -
Rajz megnevezése: **DUNAVARSÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVE A Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció**			Lépték: **1 : 4000**
Felelős tervező: Vojnits Csaba **Vojnits Csaba** *TT 01-6112*	Tervező: Patkó Dávid **Patkó Dávid Levente** *okl. településmérnök*	Ellenőr: **Gergelyné Korompay Judit** *TT/TÉ 01-0185*	Kelt: **2016. május**

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- 12 — Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Lke-O-K — Építési övezet, övezet jele
- Az általános előírásoktól eltérő építési hely
- Kötelező megszüntető jel
- Országos és településszerkezeti jelentőségű út
- Kiszolgáló út
- Vasúti terület
- Telken belüli zöldfelület
- Ev — Erdő övezet
- Zkp, Zkk — Közpark, közkert övezet
- P+R B+R BF — Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló
- Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Javasolt telken belüli fásítás
- Javasolt kikötő

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Örökségvédelem

- RÉ — Régészeti érdekű terület határa
- RL — Régészeti lelőhely határa
- hv — Helyi jelentőségű védett érték

Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Ex-lege védett úszóláp határa
- Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- he — he — Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Védett fasor

Talaj- és vízvédelem

- Vízbázis belső védőterület
- Vízbázis külső védőterület
- Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
- Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
- Belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület határa
- Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa

Egyéb korlátozó tényezők

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Bányatelek határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Felszíni víz parti sávja

Közművek korlátozásai

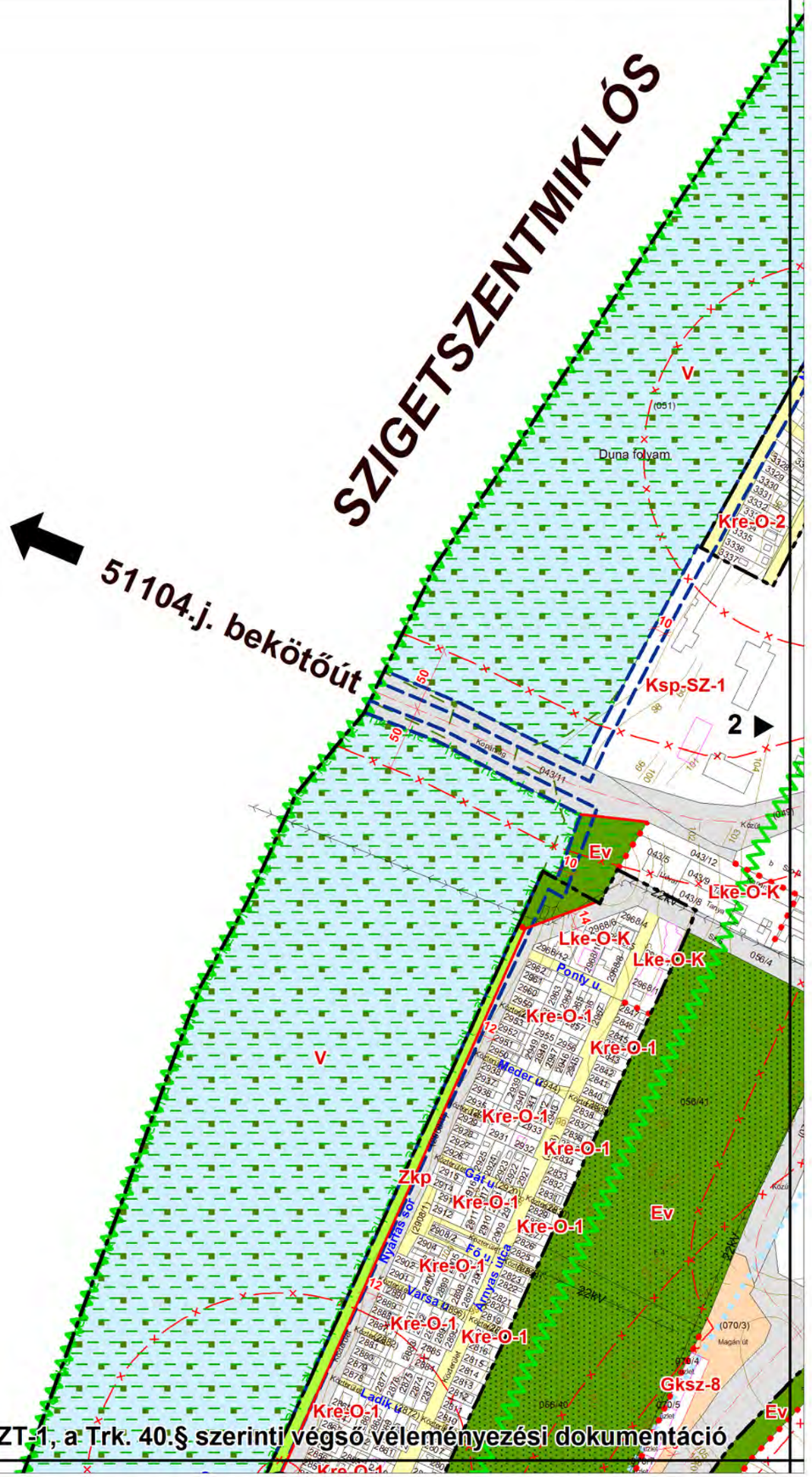
- SZT — Szennyvíztisztító
- 20 150 SZÁ — Szennyvízátemelő és védőtávolságai (20m és 150m)
- 20 150 — Vákuumgépház és védőtávolságai (20m és 150m)
- Villamosenergia átviteli hálózat
- Gn — Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Gkn — Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- O — Kőolajvezeték
- T — Termékvezeték
- Hírközlési vezeték

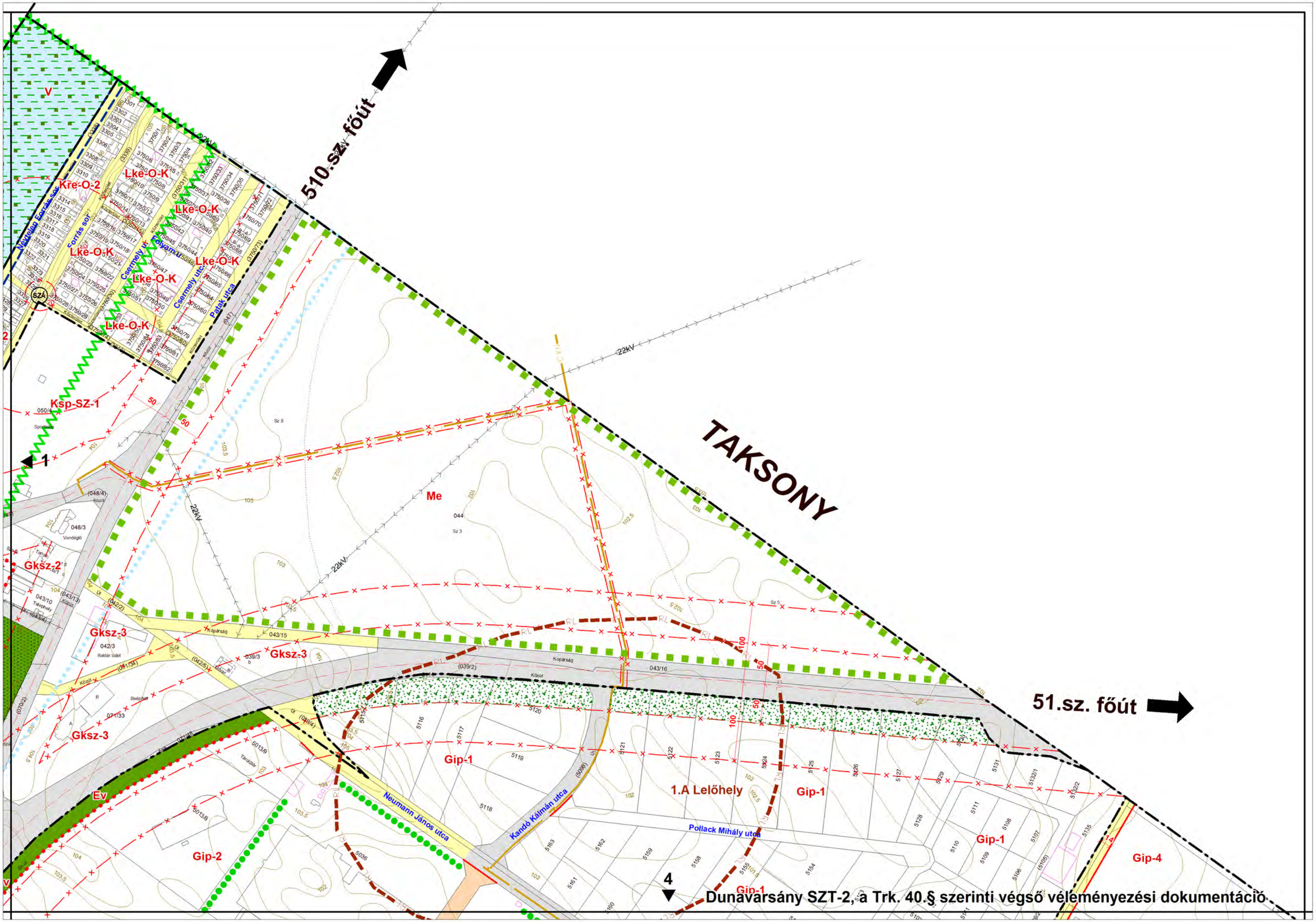
TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZAVÁLYZOTT ELEMEK

- Magánút
- Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonallal
- Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő
- Védelemre javasolt fasor

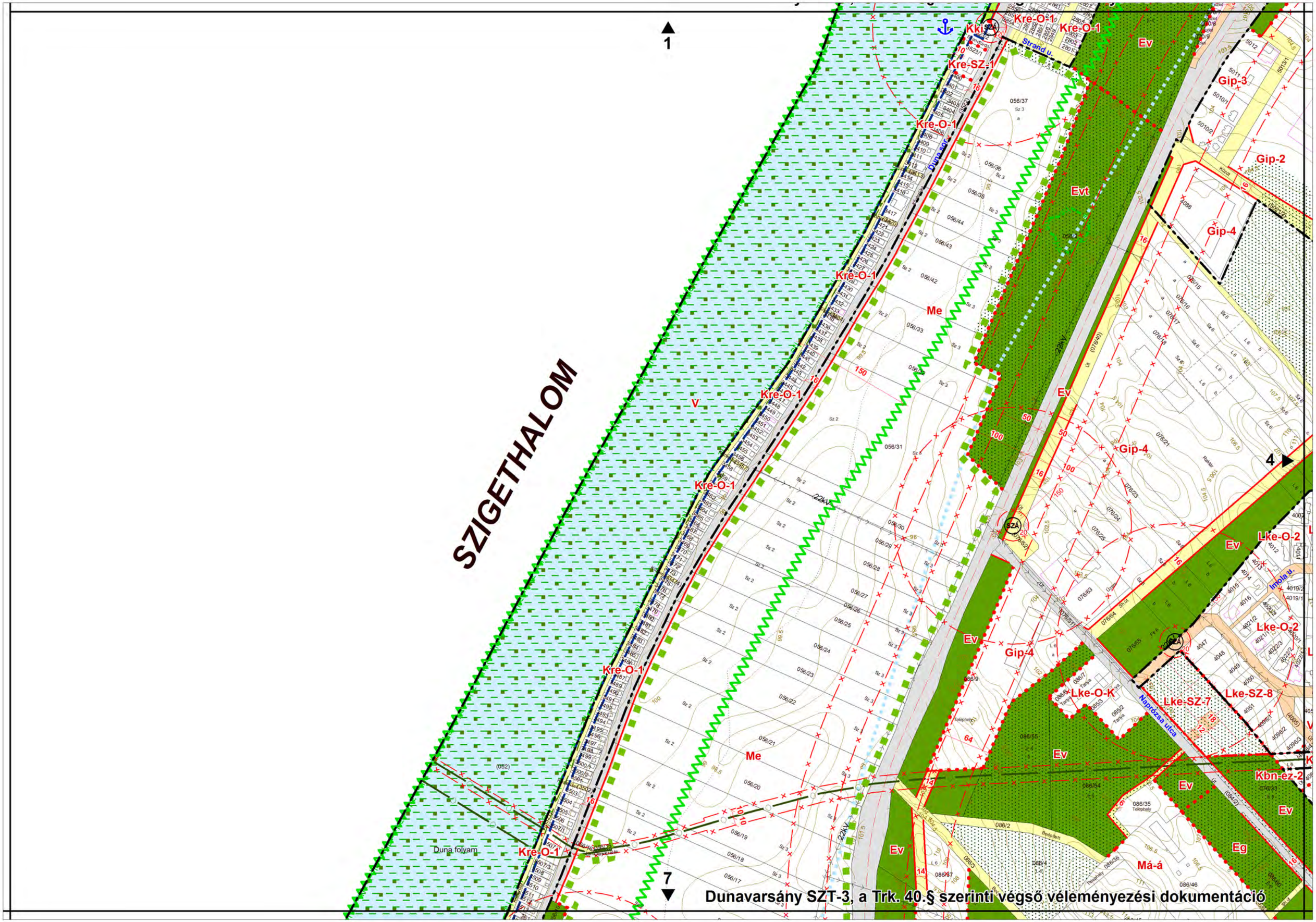
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Településhatár
- Belterület határ - meglévő
- Belterület határ - tervezett, javasolt
- Telekhatár
- Földhivatali térképen szereplő épület
- Geodéziailag nem bemért, légifelvétel alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű
- 101 — Rétegvonal magassági értékkel (nem geodéziai bemérésen alapuló, tájékoztató adatok, a volt bányatavak területén nem érvényesek)

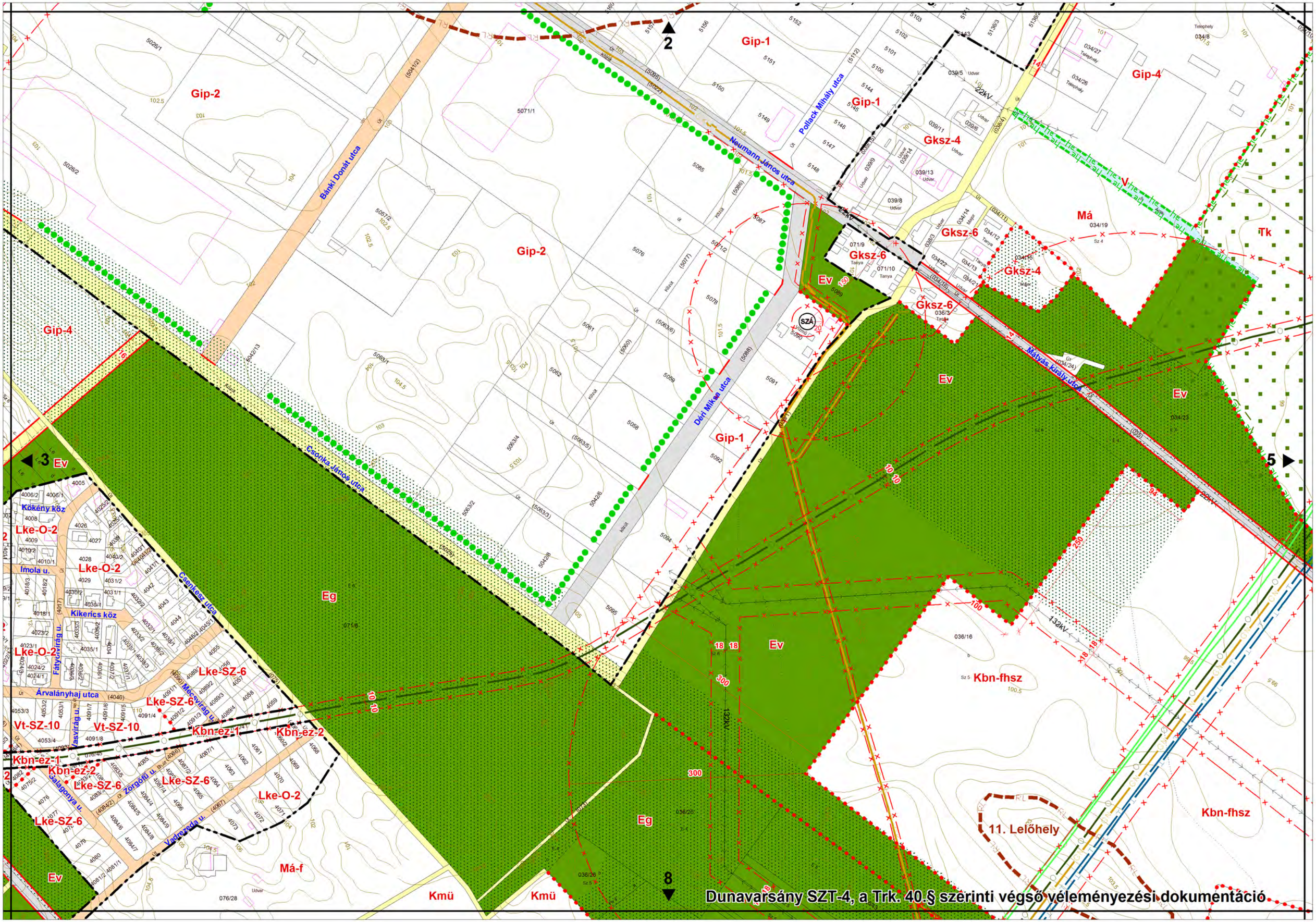

SZIGETSZENTMIKLÓS
51104.j. bekötőút
V
Duna folyam
Kre-O-2
Ksp-SZ-1
2
Ev
Lke-O-K
Kre-O-1
Zkp
Gksz-8
3



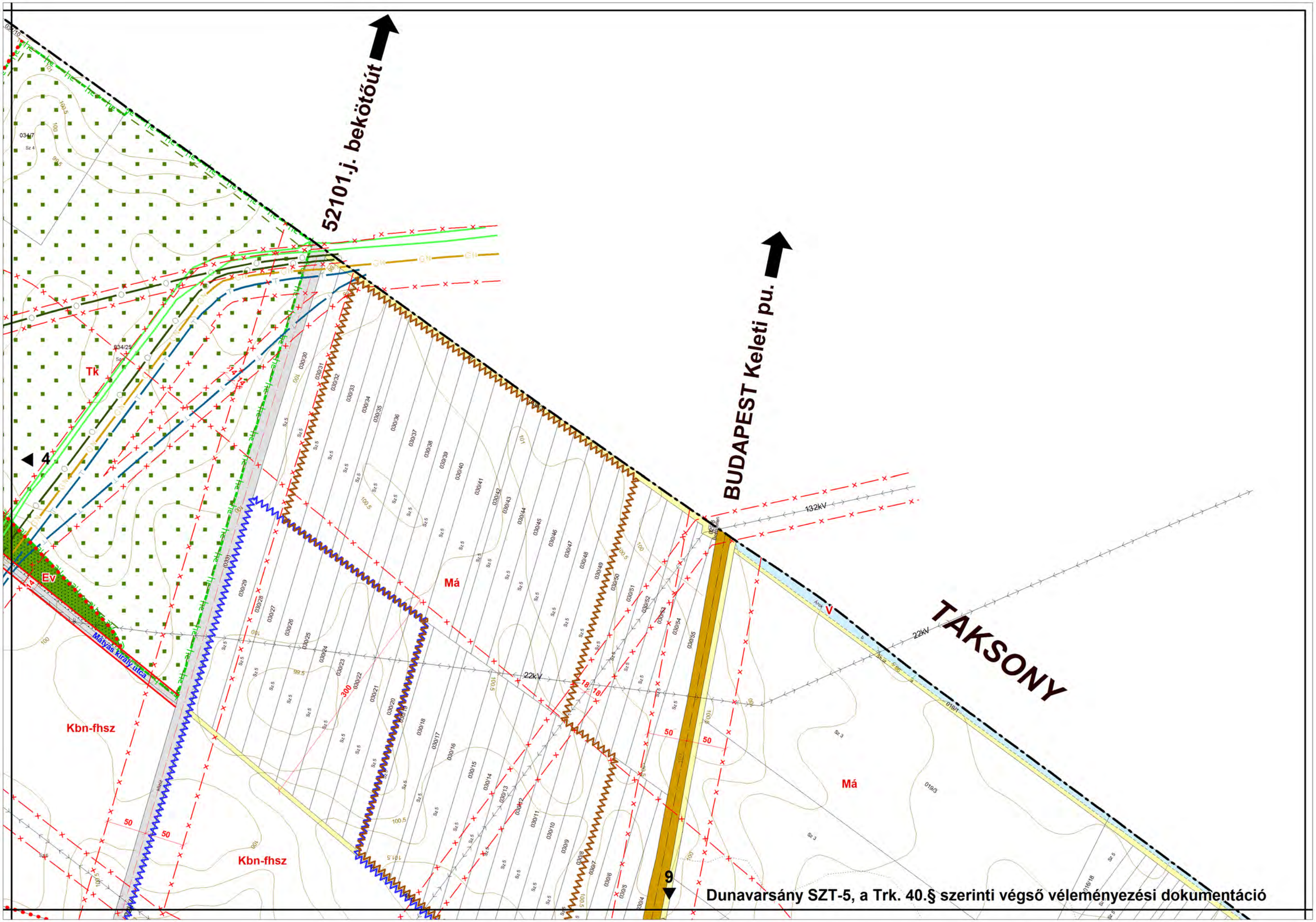
Dunavarsány SZT-2, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



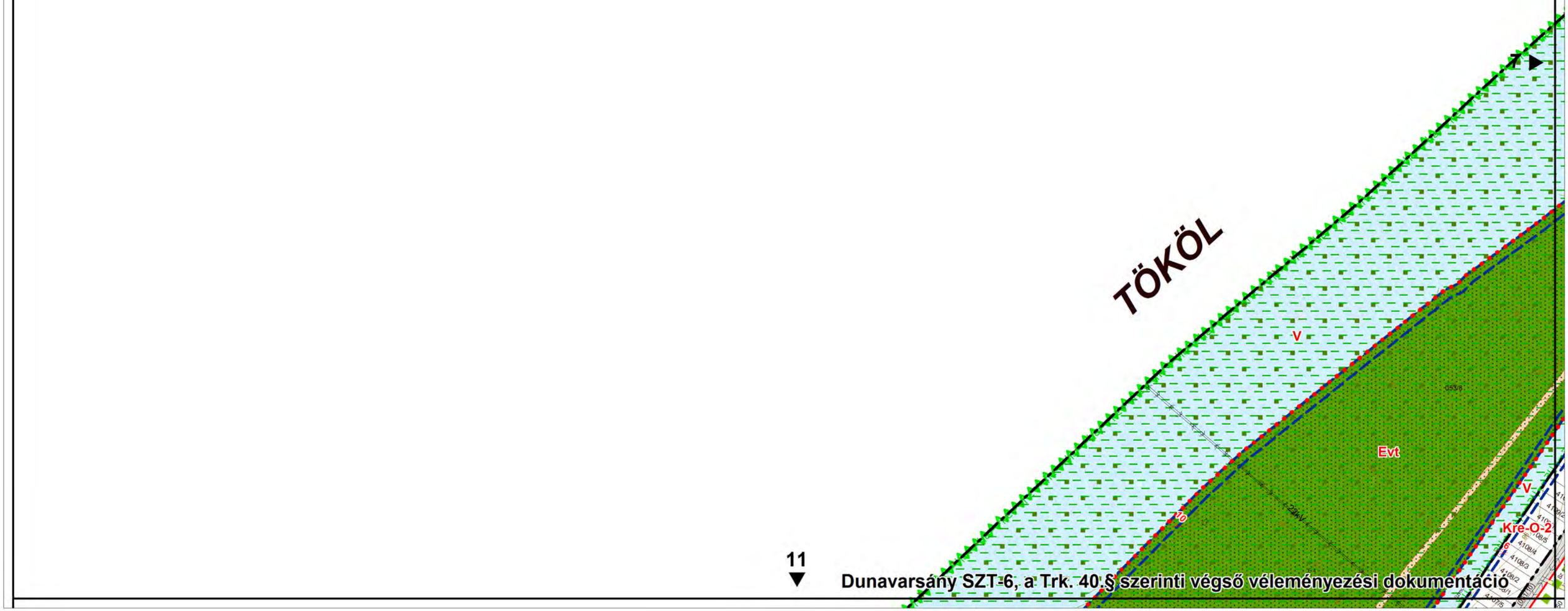
Dunavarsány SZT-3, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

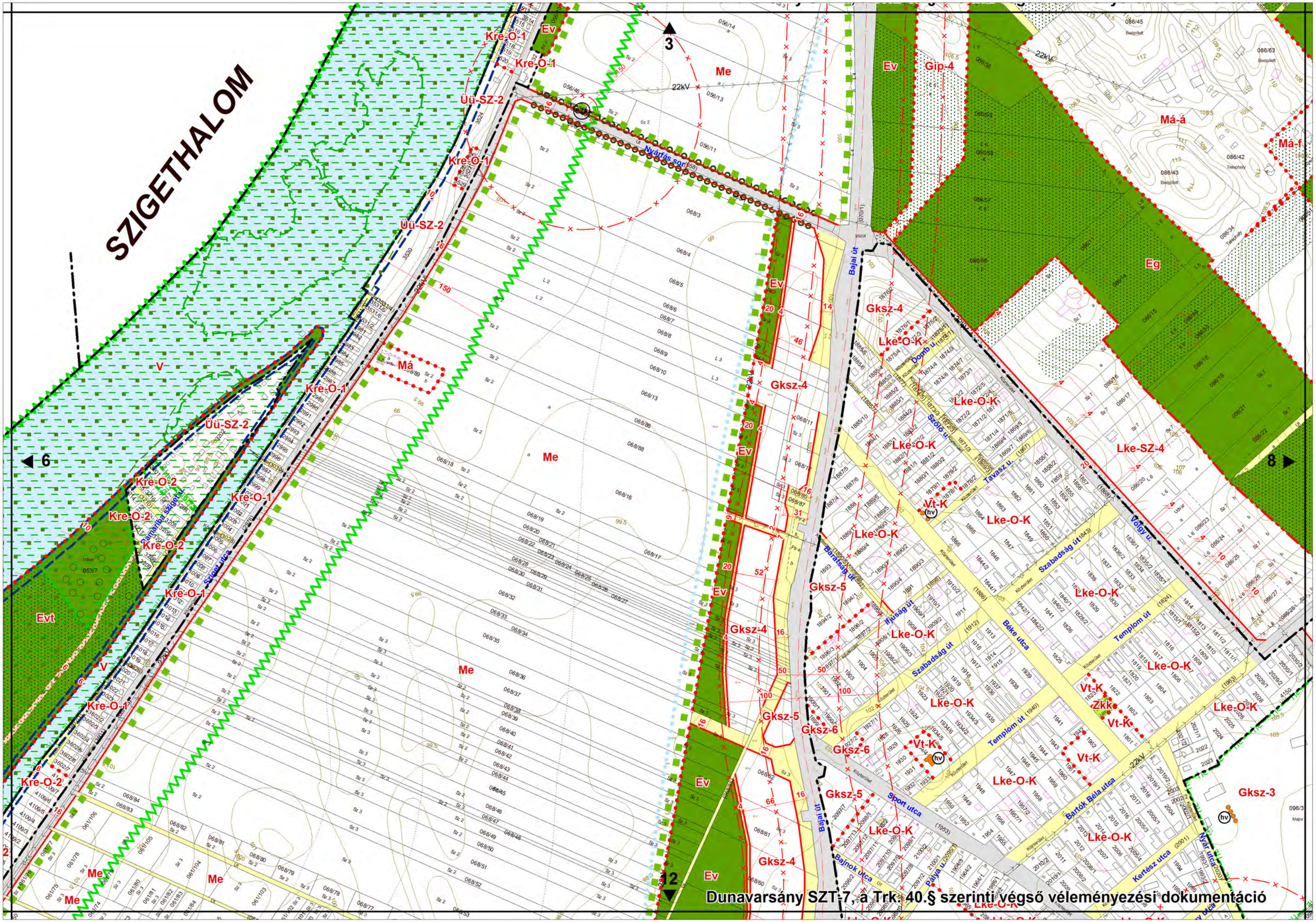


Dunavarsány SZT-4, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



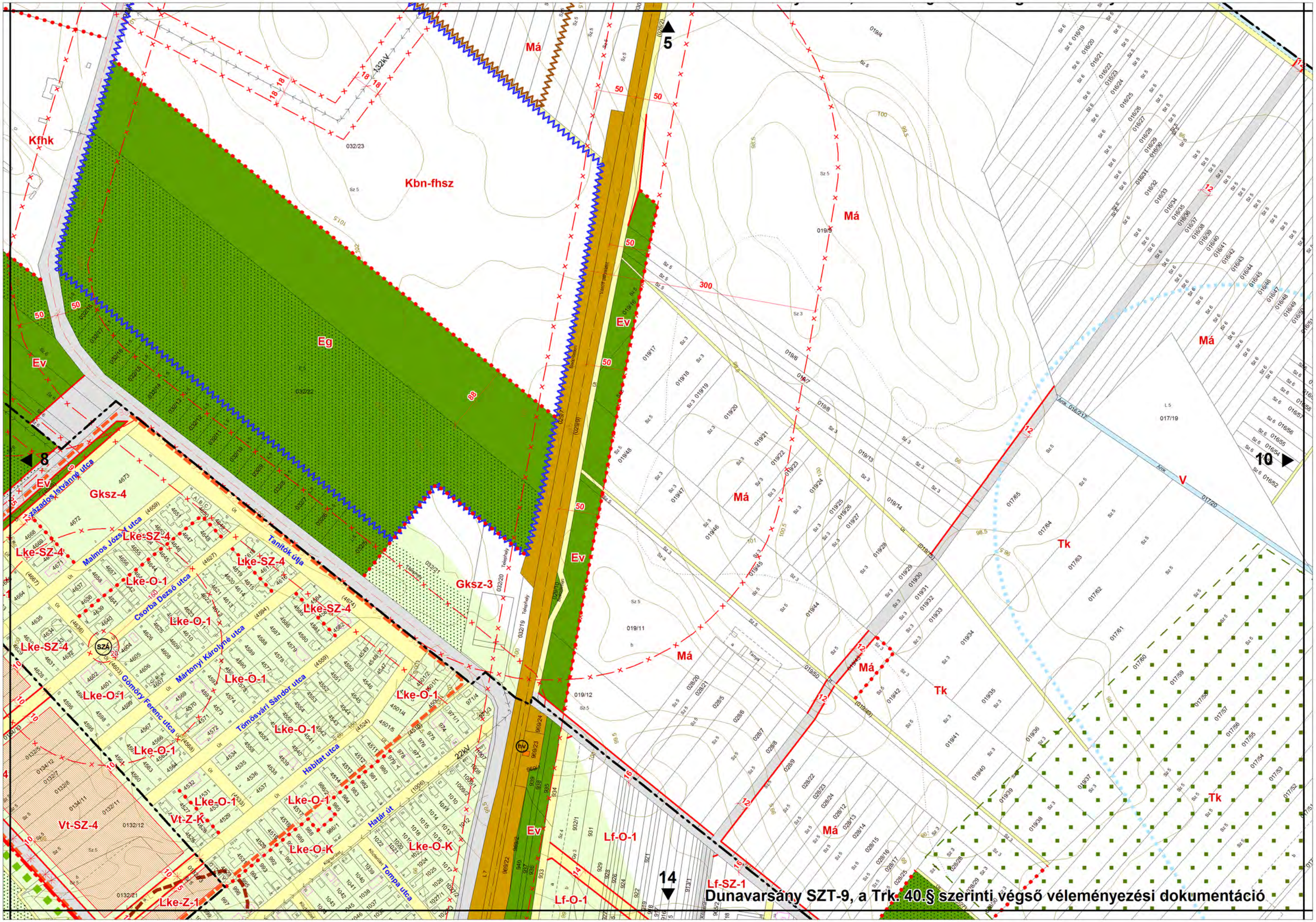
Dunavarsány SZT-5, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció


TÖKÖL
V
Evt
Jo
Kre-O-2
V



Dunavarsány SZT-7, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

Dunavarsány SZT-8, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



Dunavarsány SZT-9, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

TAKSONY

Má

Má

Má-I

Má-I

Má-I

Má-I

Tk

Kbn-ho

Eg

Kbn-sp-1

V

V

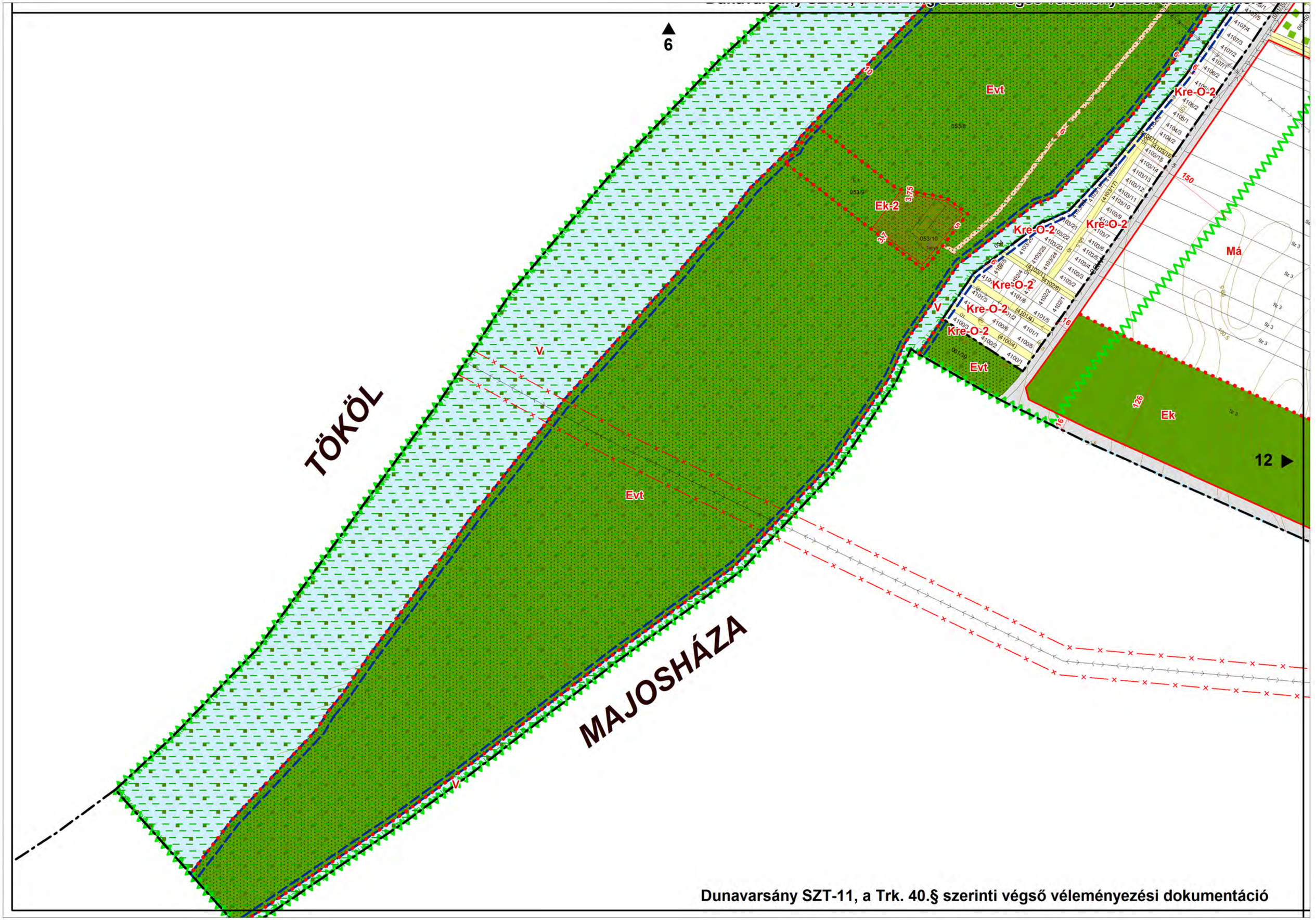
V

V

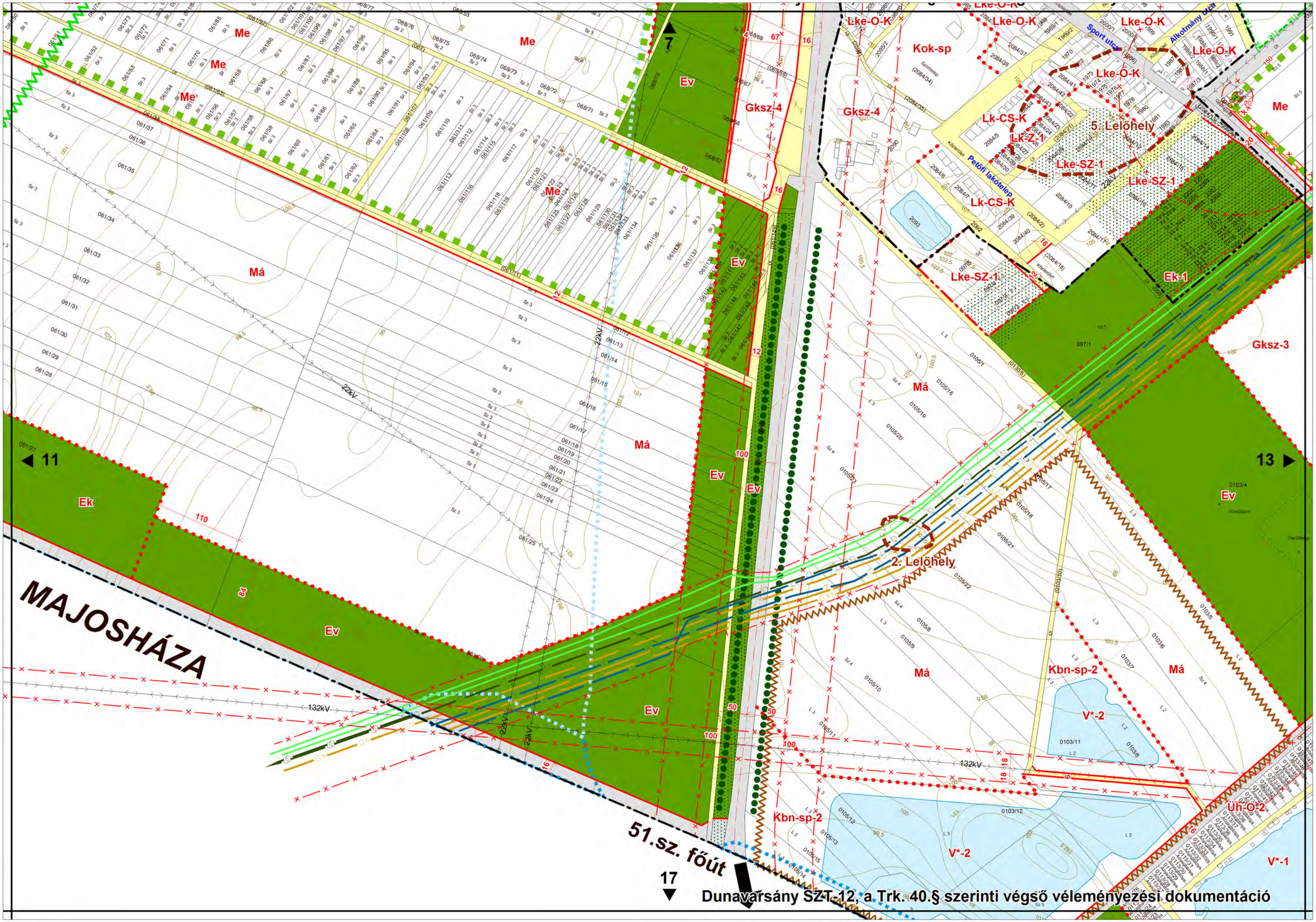
V

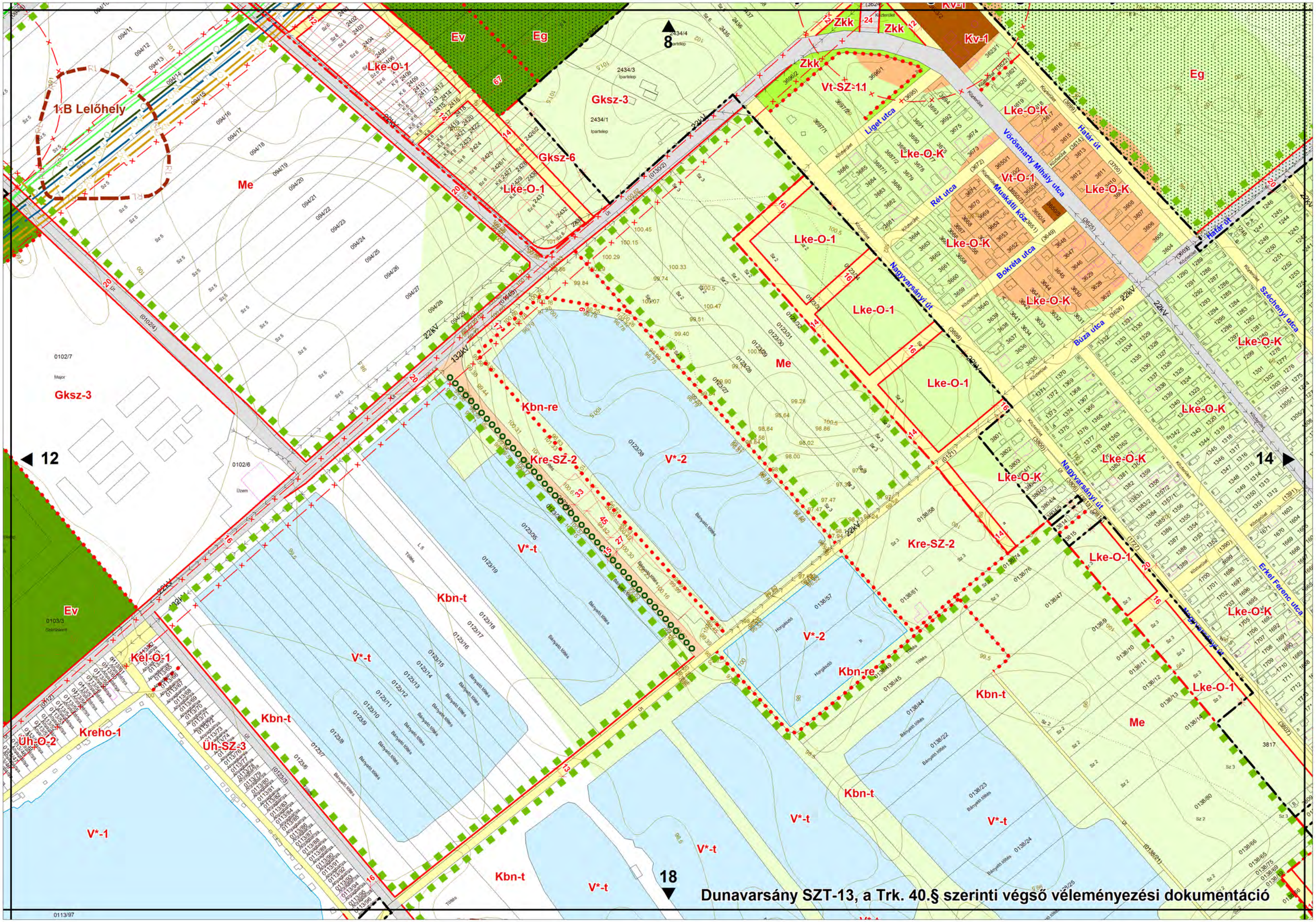
◀ 9

15 ▼

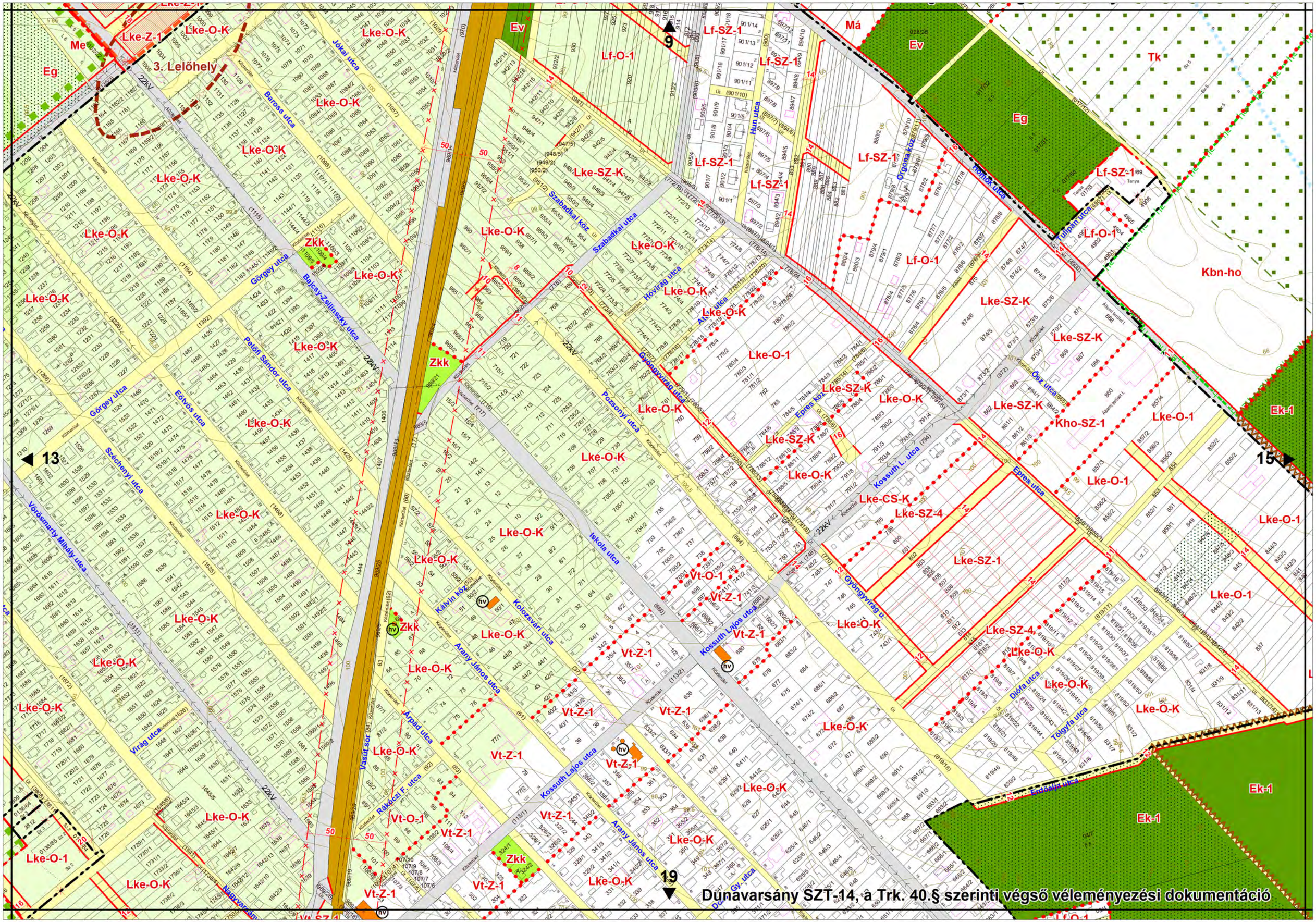


Dunavarsány SZT-11, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

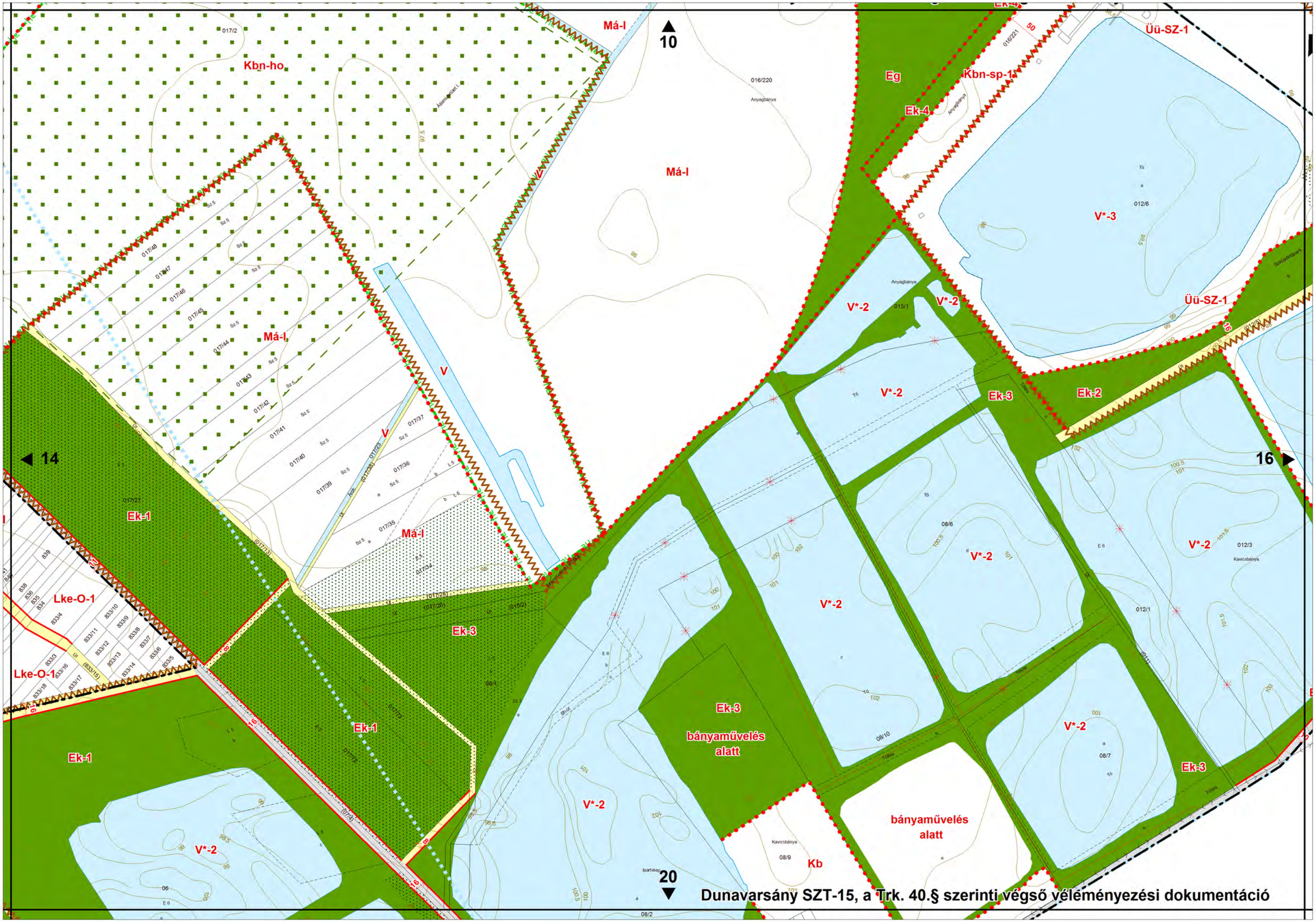

Me
Ev
Gksz-4
Kok-sp
Lke-O-K
Lk-CS-K
LkZ-1
Lke-SZ-1
5. Lelőhely
Petőfi lakótelep
Sport utca
Alkotmány utca
Ek-1
Gksz-3
Má
Ek
2. Lelőhely
Kbn-sp-2
V*-2
V*-1
Üh-O-2
MAJOSHÁZA
51.sz. főút
22kV
132kV
◀ 11
13 ▶
17 ▼



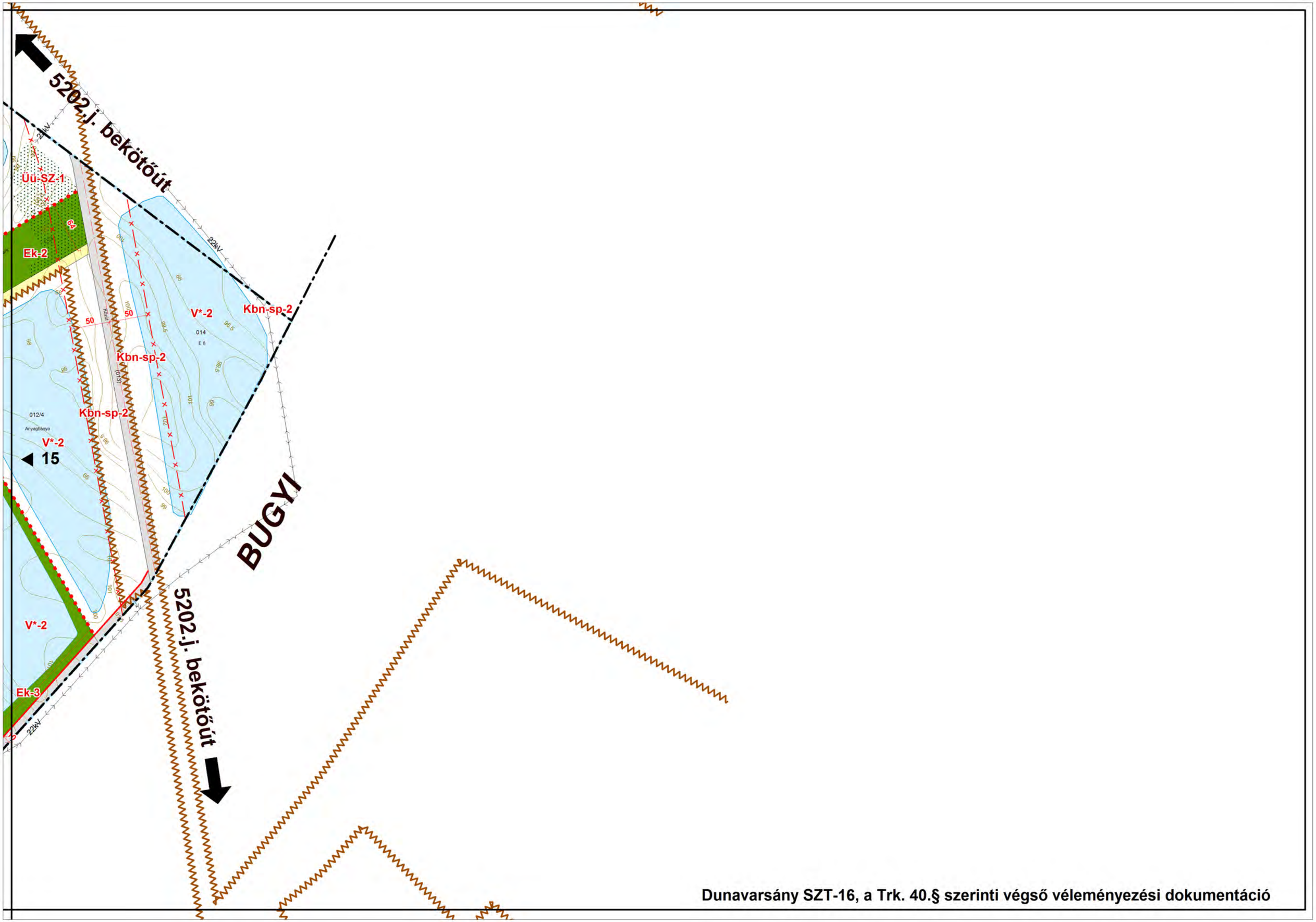
Dunavarsány SZT-13, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

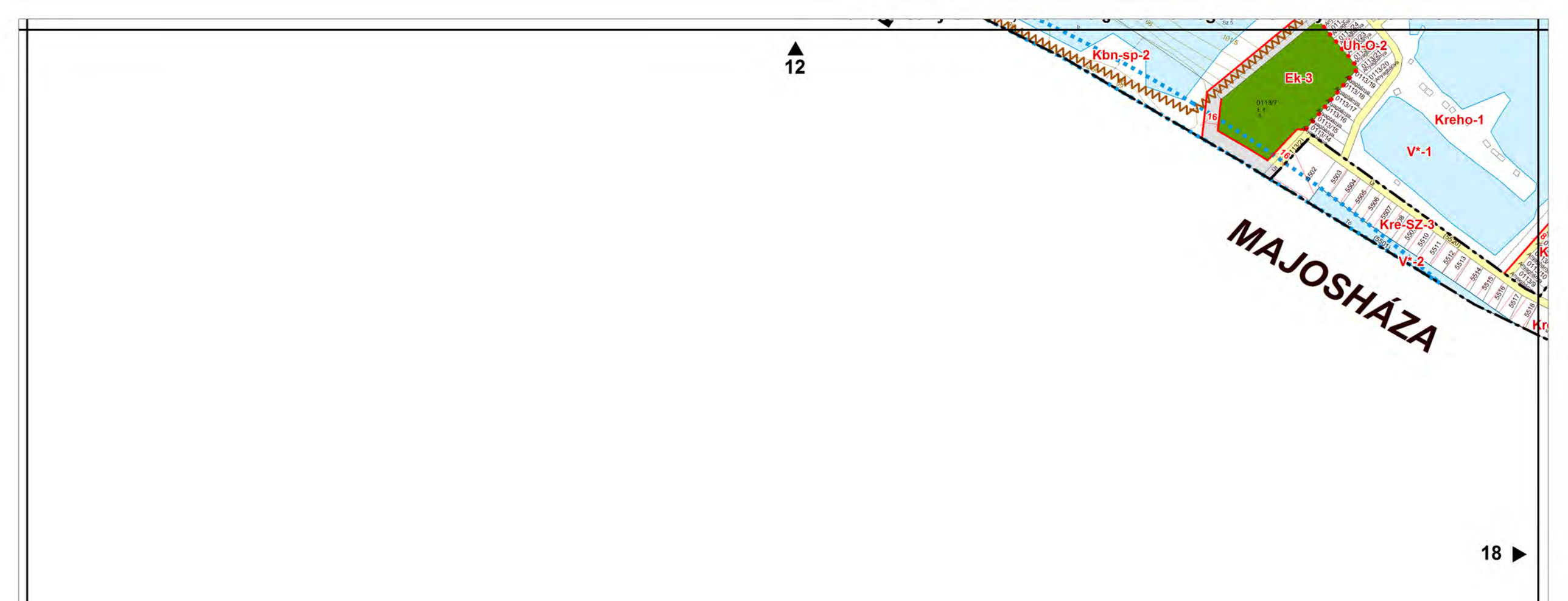


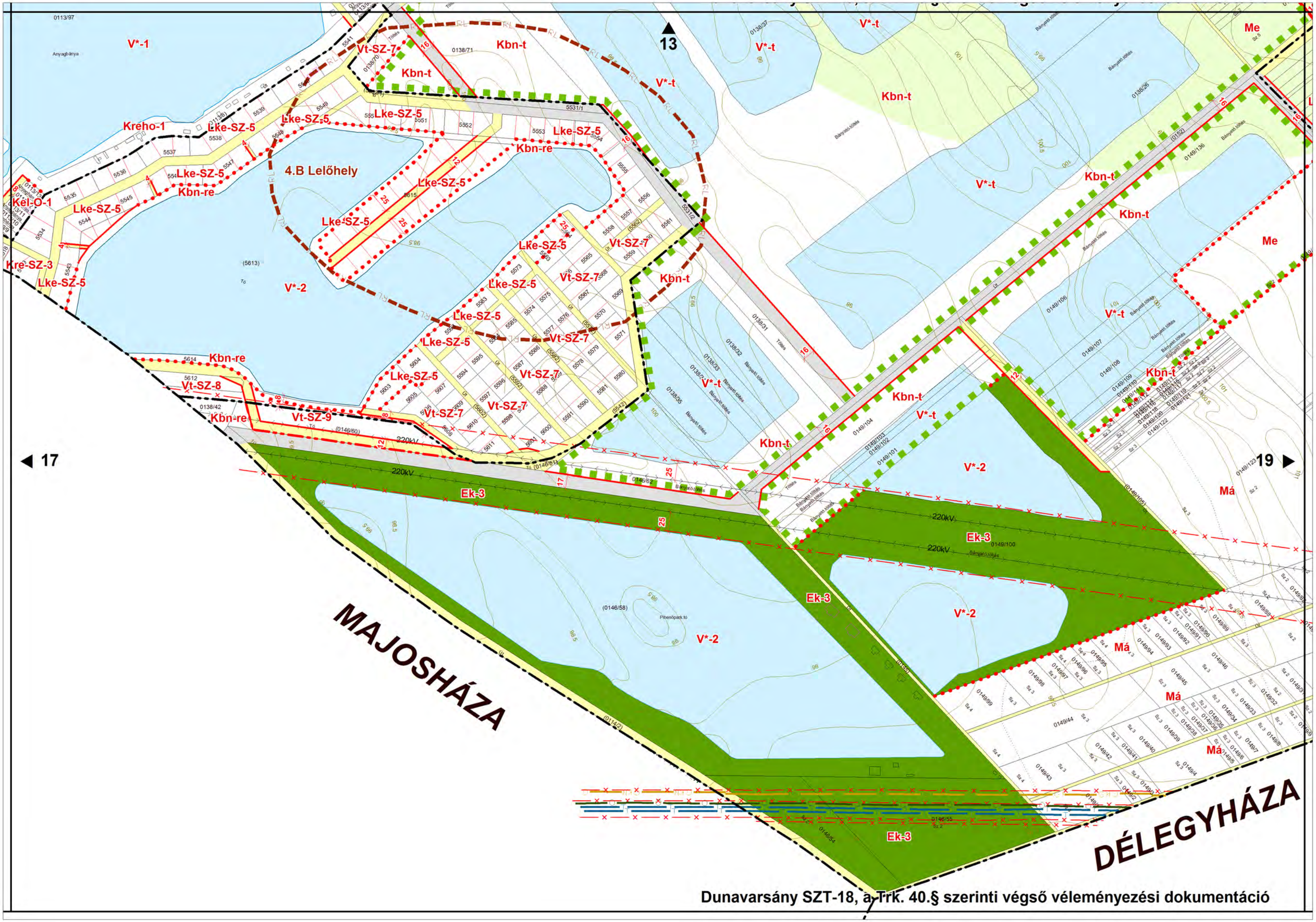
Dunavarsány SZT-14, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



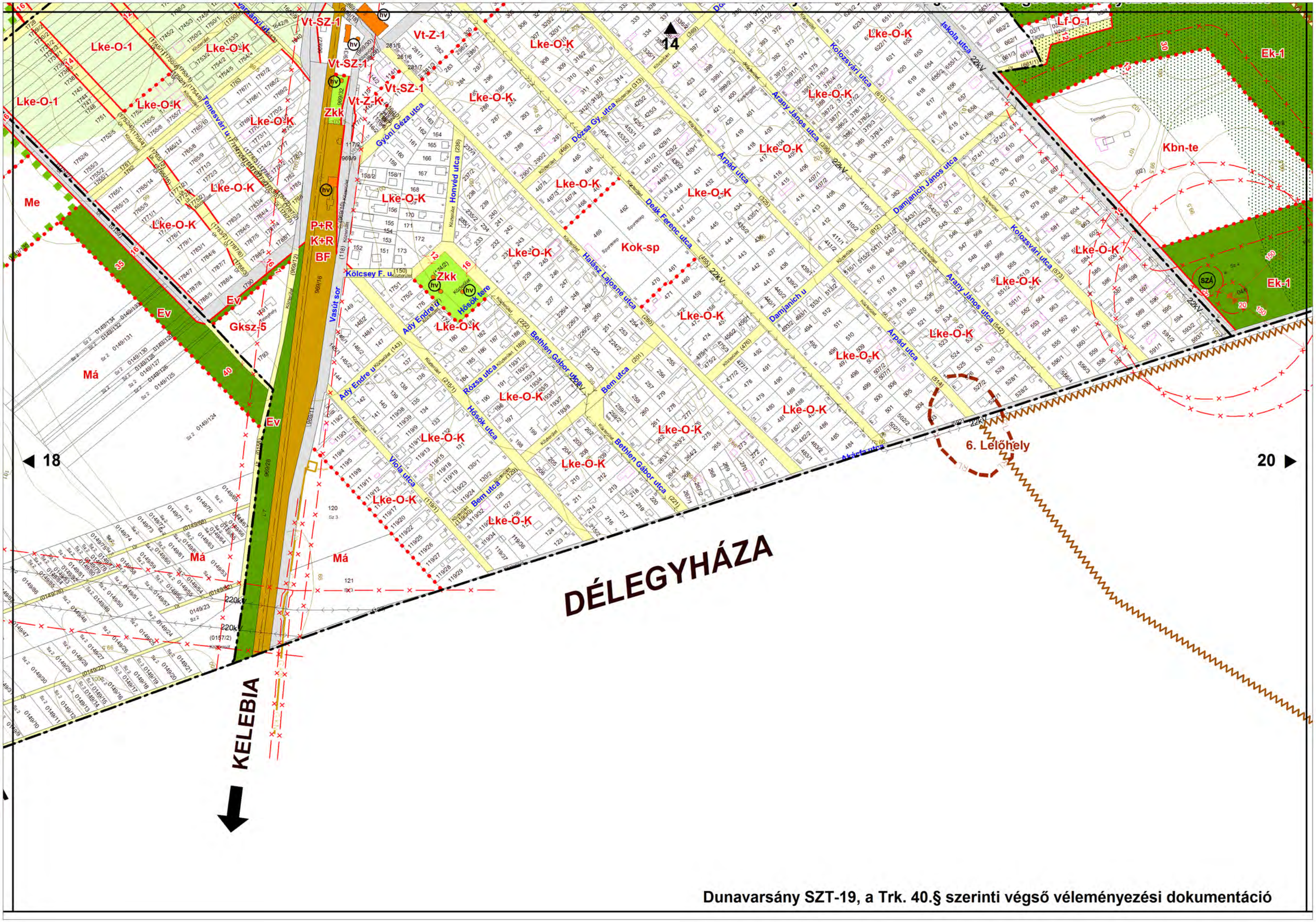
Dunavarsány SZT-15, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

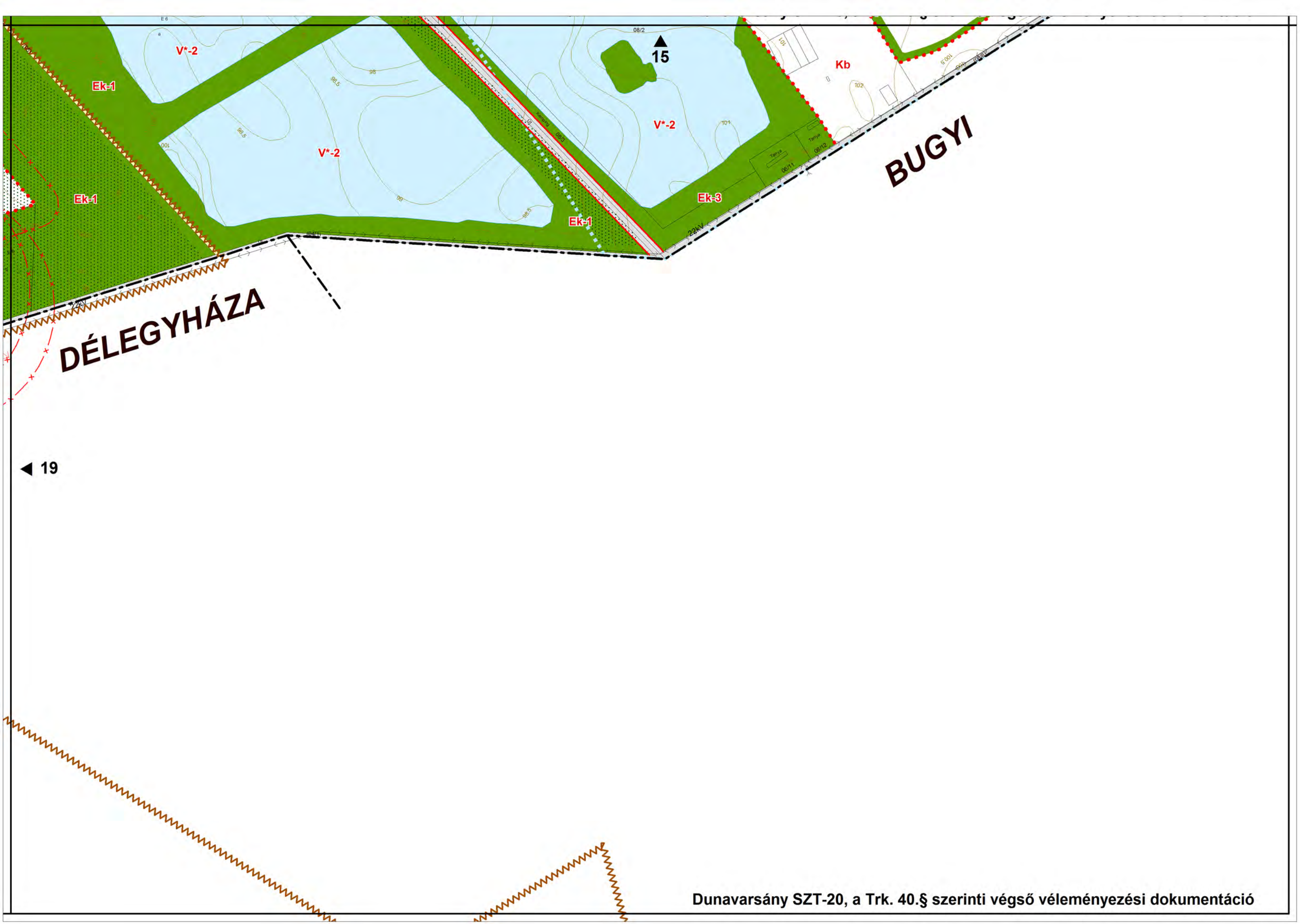

5202.j. bekötőút
22kV
Üü-SZ-1
Ek-2
Kbn-sp-2
V*-2
014
E 6
50
50
012/4
Anyagbánya
15
BUGYI
5202.j. bekötőút
V*-2
Ek-3
22kV


12
Kbn-sp-2
Ek-3
Üh-O-2
Kreho-1
V*-1
Kre-SZ-3
V*-2
MAJOSHÁZA
18



Dunavarsány SZT-18, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció


14
18
20
Lke-O-1
Lke-O-K
Vt-SZ-1
Vt-Z-1
Vt-Z-K
Zkk
Ek-1
Lf-O-1
Kbn-te
Kok-sp
Me
Má
Ev
Gksz-5
P+R
K+R
BF
Temesvári u.
Gyóni Géza utca
Honvéd utca
Dózsa Gy. utca
Kölcsey F. u.
Hősök tere
Ady Endre u.
Vasút sor
Rózsa utca
Bem utca
Bethlen Gábor utca
Hősök utca
Viola utca
Deák Ferenc utca
Halász Lajosné utca
Árpád utca
Arany János utca
Damjanich János utca
Kolozsvári utca
Iskola utca
Akácfa utca
6. Lelőhely
22kV
20kV
DÉLEGYHÁZA
KELEBIA


V*-2
Ek-1
V*-2
Ek-1
Ek-1
V*-2
15
Kb
Ek-3
BUGYI
DÉLEGYHÁZA
19

1. függelék a …./2016. (…….) önkormányzati rendelethez

Dunavarsány táji-, természeti értékei és a helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyebek)

Országos jelentőségű védett terület:

a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok
b) A Natura2000 terület: a „Ráckevei Duna-ág" elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz. területek.
c) Az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetéhez tartozó területek.

Helyi jelentőségű védett természeti terület:

a) Domariba-sziget
b) A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció
c) A volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz-ú, illetve a 034/7 hrsz-ú terület.
d) A 056/2 hrsz-ú, 45520 m^2 nagyságú, a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében, a Magyar Állam tulajdonában levő földrészletből 1752 m^2 nagyságú terület, melynek védőövezete a 05/62 hrsz.-ú erdő terület ingatlan-nyilvántartási határa.

Helyi jelentőségű védett természeti emlék:

4 db fekete fenyő (Pinus nigra), 096/3 hrsz.

Helyi jelentőségű természetvédelmi értékre javasolt:

a) az 51. számú út melletti juhar fasor
b) az 51. számú főút és az RSD közötti Nyárfás sor kettős nyárfasora.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a vonatkozó jogszabály alapján az SZT-n kijelölve.

Helyi védelemre javasolt objektumok (épület, emlék, szobor)

1. Kisvarsányi Római Katolikus Templom, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
2. Kisvarsányi Református Templom, 50/1 hrsz., Kolozsvári u. 7.
3. Nagyvarsányi Római Katolikus Templom, 1934/4 hrsz., Templom u. 35.
4. Vasútállomás, 969/16 hrsz., Vasútsor
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola, 680 hrsz., Kossuth Lajos u. 35.
6. Volt vasúti őrház, 969/31 hrsz., Szent István tér
7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz., Szent István tér
8. XXIII. János pápa szobra, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
9. Trianon emlékpark, Vasút utca, 66 hrsz.
10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/32 hrsz., Szent István tér
11. Szent István király emlékmű, 969/32 hrsz., Szent István tér
12. Az I. és II. világháborús hősök emlékműve, 174/2 hrsz., Hősök tere
13. Turul-emlékmű, 174/2 hrsz., Hősök tere
14. Kopjafa, 174/2 hrsz., Hősök tere,
15. Út menti kereszt, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
16. Remény szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
17. Petőfi szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
18. Ady emlékhely, 096/3 hrsz., Nyárfa utca (a volt Vészy kúria)
19. MÁV 17/a számú őrház (használaton kívül), 969/23 hrsz.

2. függelék a…./2016. (…..) önkormányzati rendelet-tervezethez

Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Azonosító	Lelőhely -szám	Név	Helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
41829	1.A	Erdőspuszta, Forráspart-dűlő	5121, 5123, 5122, 5112, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5036, 5022, 5115, 5114, 5116, 5117, 5096, 5120, 5098, 5119, 5124, 5163, 5155, 5118, 5041/2, 5080, 5081, 5082, 5083, 5156, 044, 039/2, 043/16, 039/4	649398	215677
41829	1.B	Hosszú-dűlő	094/11, 094/12, 094/13, 094/14, 094/15, 094/16	-	-
42068	2.	Legelő sarka-dűlő	0105/23, 0105/22	648779	215179
42069	3.	Határ út – Bajcsy Zsilinszky út	0132/21, 0132/22, 0132/13, 1162/2, 1164, 1163, 1165, 1166, 1167, 0135/3, 1115, 996, 995, 4523, 999, 1077, 997, 1002, 1000, 1001, 1003, 1098, 1130, 1129, 1131, 1005, 1162/1, 1004, 1160, 1161, 1133, 1132, 1134, 1159/2, 1159/1, 1006	651127	215786
42070	4.A	Tölgyerdei saroktól délre	036/52	-	-
42070	4.B	Nagyordas-dűlő	0138/37, 0138/38, 0138/43, 0138/31, 0138/32, 0138/33, 0138/34	649894	214489
42073	5.	Sport utca	2000/2, 1992, 1987/3, 1985, 1977, 1983, 1980, 1981, 1984, 2084/12, 1982, 1978, 1987/2, 1987/1, 1986, 1975, 1974, 1976, 2084/11, 1973, 2084/19, 2084/41, 1972, 2084/21, 2084/22, 2084/4, 2084/5, 2084/43, 2084/42, 2084/20, 2084/23, 2084/24, 2084/25, 2084/26, 2084/27, 2084/28, 2084/29	649027	215713
42087	6.	Árpád út – Akácfa utca	8533, 592, 514, 504, 1687, 1685, 1684, 1686, 015/74, 015/75, 527/2, 527/1, 526, 503, 525	652140	214177
41317	11.	MOL 1. lelőhely	036/16	650630	217041

3. függelék a …./2016. (…..) önkormányzati rendelet-tervezethez

Védőterületek és védősávok, korlátozások

Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezete

- az országos közutak védőtávolsága:
  - az 51 számú főút mentén az út tengelyétől 100 – 100 m
  - az 510 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
  - az 51104 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
  - az 52101 jelű út (Vasút sor – Varsányi út) külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
  - az 5202 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m.

- közmű védőtávolságok:

- Barátság I. DN 400 kőolajvezeték	13-13 m
- Barátság II. DN 600 kőolajvezeték	18-18 m
- Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázvezeték	8-8 m, 18-18 m,
- bányaüzemi hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalombatta DN200 termékvezeték	13-13 m
- DUFI-Ferihegy DN150	7-7 m
- Dunavarsány-Taksony nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Dunavarsány-Ipari Park nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Nagy-középnyomású földgázvezeték DN 250 KPE	9-9 m
- DHE-Soroksár és DHE–Zugló 220 kV	25-25 m
- DUME-DUVA 132 kV	18-18 m
- 220 kV	29-29 m, illetve 24,6 m
- 22 kV-os légvezeték	7-7 m

A hidrogelológiai védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozások: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások - szerint.

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- A táj- és természetvédelmi célú területek (Országos Ökológia Hálózat, Natura2000 területei, ex lege védett területek) körül nincs kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterület

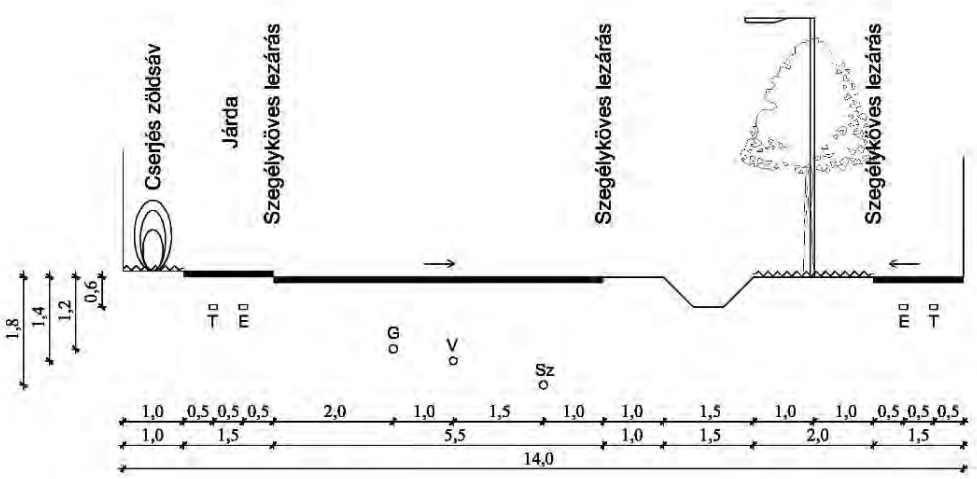
Egyéb korlátozó tényezők

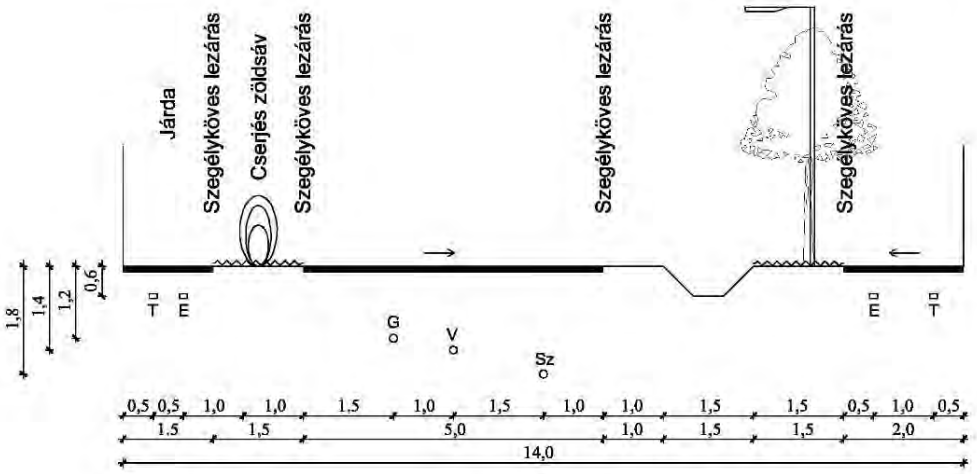
- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partélétől 3 m szélességű karbantartási sáv szabadon hagyandó,
- a vonatkozó jogszabály szerint 200 m-es korlátozás a közigazgatási határ mentén az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és a Domariba-szigeti holtág területe, valamint a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág partvonalához, illetve a Domariba-szigetet keletről határoló holtághoz keleten csatlakozó 150 m-es területsáv.

4. függelék a…./2016. (…..) önkormányzati rendelet-tervezethez

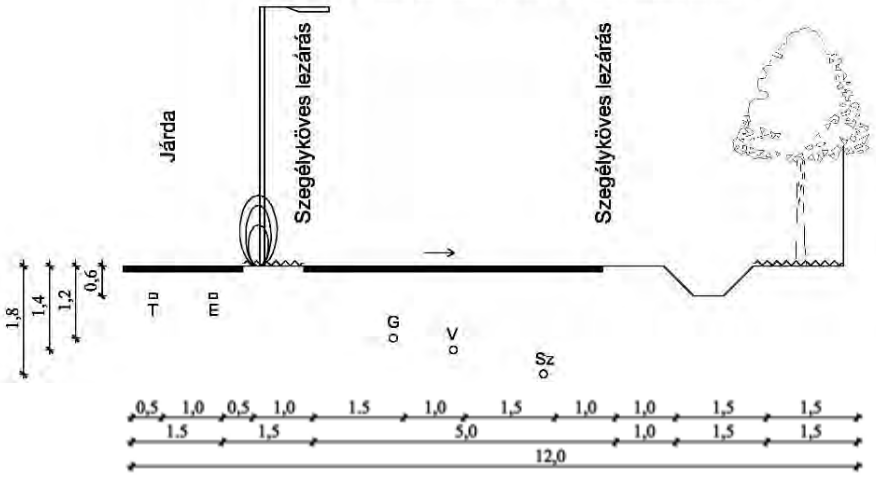
Mintakeresztszelvények

Lakó utca - 1.

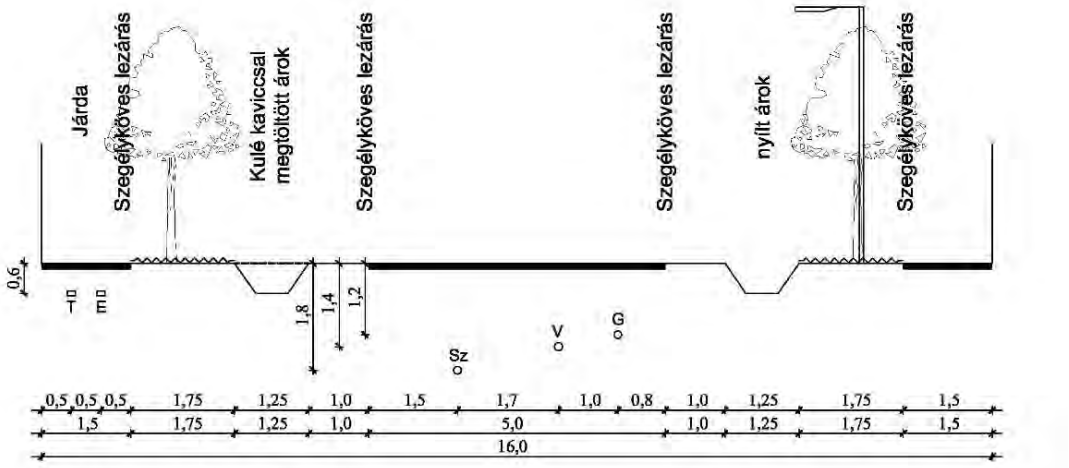


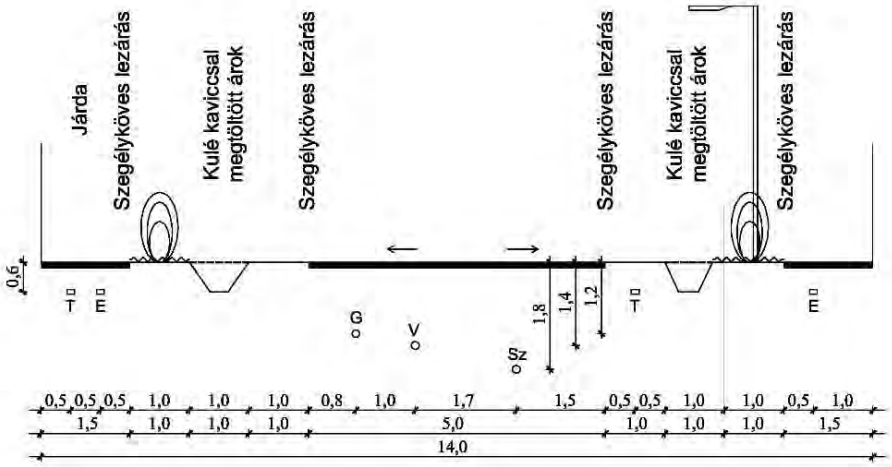


Egy oldali beépítésű utca
(A zöldsáv és a járda helye megcserélhető)



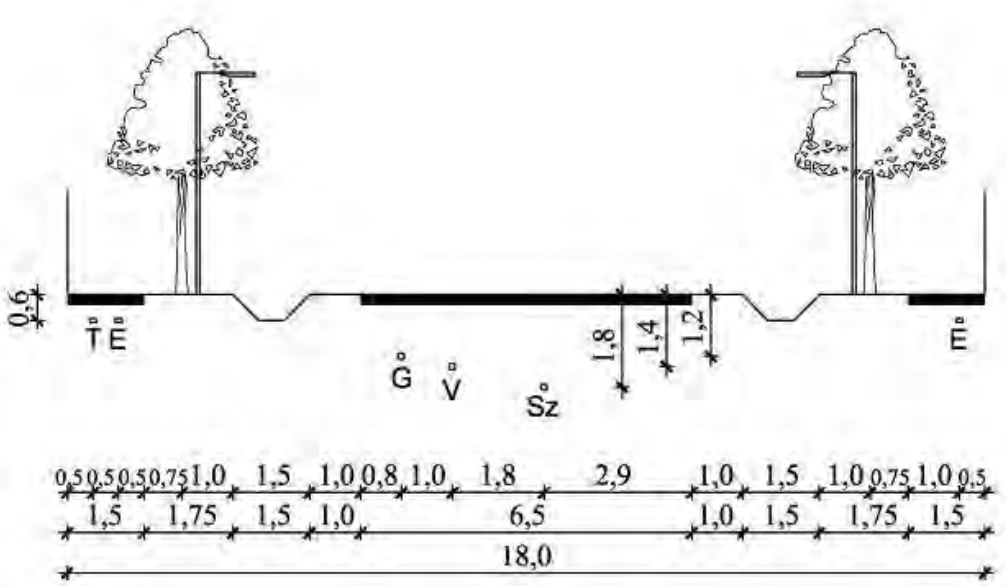
Lakó utca - 2.


Járda
Szegélyköves lezárás
Kulé kaviccsal megtöltött árok
Szegélyköves lezárás
Szegélyköves lezárás
nyílt árok
Szegélyköves lezárás
0,6
1,8
1,4
1,2
V
G
Sz
0,5 0,5 0,5 1,75 1,25 1,0 1,5 1,7 1,0 0,8 1,0 1,25 1,75 1,5
1,5 1,75 1,25 1,0 5,0 1,0 1,25 1,75 1,5
16,0

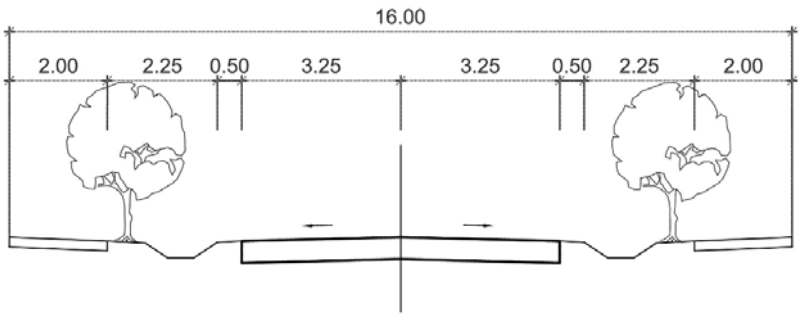

Járda
Szegélyköves lezárás
Kulé kaviccsal megtöltött árok
Szegélyköves lezárás
Szegélyköves lezárás
Kulé kaviccsal megtöltött árok
Szegélyköves lezárás
0,6
1,8
1,4
1,2
G
V
Sz
0,5 0,5 0,5 1,0 1,0 1,0 0,8 1,0 1,7 1,5 0,5 0,5 1,0 1,0 0,5 1,0
1,5 1,0 1,0 1,0 5,0 1,0 1,0 1,0 1,5
14,0

A Százados Istvánné utca - Naprózsa utca- belterületi határ által határolt un. V8-as" terület

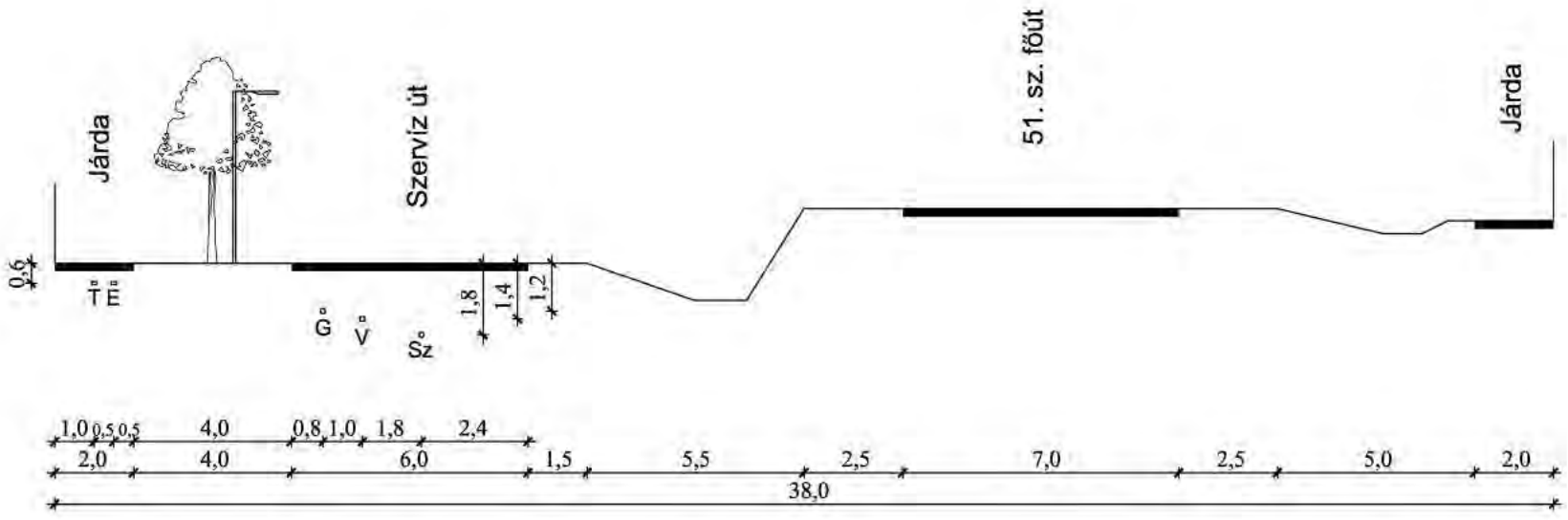
18 m-es gyűjtőút mintakeresztszelvénye



16 m szabályozású gyűjtőút mintakeresztszelvénye



Az 51. számú főút és tervezett szervizútja az út nyugati oldalán tervezett Gksz területnél



5. függelék a…./2016. (…..) önkormányzati rendelet-tervezethez

Az állattartó telepek, trágyatároló építmények és létesítmények elhelyezésére vonatkozó iránymutatás

Trágyatároló műtárgyak méretezésekor az alábbiakban meghatározott tárolási kapacitáson felül figyelembe kell venni azt a többlettárolási igényt is, ami a kihelyezésre használt területen fennálló, előre nem látható, szélsőséges vízjárási viszonyokból (belvíz, valamint fakadó és szivárgó vizekből adódó elöntés) adódhat.
A trágya tárolása során eleget kell tenni a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályban foglalt előírásoknak.

a) A hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó irányelvek:
   1. Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető,
   2. A tárolótartály, medence anyagának, aminek élettartama legalább 20 év, a korrózió-ellenállónak kell lennie,
   3. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
b) Az istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó irányelvek:
   1. Az istállótrágya tárolása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető.
   2. A csurgalékvíz a hígtrágyával azonos módon használható fel, vagy a trágyára visszaöntözhető.
   3. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására, így biztosítható, hogy az istállótrágya optimális állapotban legyen felhasználva.
c) A mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható. Abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
   ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
   eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.
   Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.