

# ÉRD MJV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**Az új HÉSZ a korábbi szerkezetet jelentős részben megtartja, azonban a 2007 októberi HÉSZ felülvizsgálatának megfelelő módosítások, a már egyeztetett Településszerkezeti tervvel és a Szabályozási tervvel valamint a Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatos önkormányzati, tulajdonosi és lakossági igények alapján szükséges módosítások már csak új Helyi Építési Szabályzatként kezelhetők. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2006. (VI.27.) ÖK. Számú Rendelet és annak módosítását érintő 24/2007. (IV.21.), 53/2007. (XII.21.), 42/2008. (VI.27.) 2/2009. (I.30.) KGY rendeletek hatályukat veszítik.**

A HÉSZ-ben több esetben utalás történik magasabb szintű jogszabályokra. Ezek a kisbetűvel, dőlten szereplő utalások nem részei a rendeletnek, hanem az építésügyi hatósági munkát kívánják megkönnyíteni annak jelzésével, hogy az adott előírás milyen magasabb szintű jogszabály felhatalmazása alapján került a rendeletbe. Szintén kis betűvel jelöltek az esetleges magyarázatok, kiegészítések, melyek szintén nem részei a rendeletnek.

**I. FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya, alkalmazása	1. §
Szabályozási elemek	2. §
Fogalommeghatározások	3. §
A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények	4. §
Telekalakítás	5. §
Építés, létesítés általános feltételei	6. §

**II. FEJEZET - A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK**

Általános építési előírások	7. §
Építészeti előírások	8. §
Zöldfelületek kialakítása	9. §
Közterületek, közterek kialakítása	10. §
Az építészeti örökség helyi védelme	11. §
Régészeti terület, műemléki környezet	12. §
Táji és természeti értékek védelme	13. §
Környezetvédelem	14. §

**III. FEJEZET - TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	15. §
LAKÓTERÜLETEK	
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	16. §
Kisvárosias lakóterület Lk	17. §
Kertvárosias lakóterületek Lke	18. §
Falusias lakóterületek Lf	19. §
VEGYES TERÜLETEK	20. §
Településközpont vegyes építési övezetek Vt	21. §
Központi vegyes terület Vk	22. §
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek Gksz	23. §
Ipari gazdasági területek Gip	24. §
Különleges terület - Temető területe Kt	25. §
Különleges terület - Sportolási célú területek KSp	26. §
Különleges terület - Rendezvény és sport központ Kr-sk	27. §
Különleges terület - Rekreációs területek Kr	28. §
Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	29. §
Különleges terület - Hulladékkezelő, városüzemeltetési terület	30. §
Különleges terület - A meglévő pincesorok területe Kp	31. §
Különleges közműterületek Kk	32. §
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	33. §
ZÖLDTERÜLETEK (Z)	34. §
ERDŐTERÜLET (E)	35. §
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	36. §
Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2)	37. §
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	38. §
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)	39. §
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	40. §

<b>IV. FEJEZET – KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b>	<b>41. §</b>
Víz, szennyvíz, csapadékvíz	42. §
Energia, távközlés	43. §
<b>V. FEJEZET - EGYEDI TERÜLETEK SPECIÁLIS ELŐÍRÁSAI</b>	
A Városközpontra vonatkozó részletes előírások	44. §
Az Ófalu területére vonatkozó részletes előírások	45. §
A Burkoló utca – Földmunkás utca – Búvár utca - Fuvaros utca által határolt területre vonatkozó részletes előírások	46. §
A „Pára és környéke” területére vonatkozó előírások	47. §
<b>VI. FEJEZET - VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK</b>	
Önkormányzati tervtanács	48. §
Záró rendelkezések	49. §

## MELLÉKLETEK

### 1. számú melléklet:

Közutak besorolása a Szerkezeti Terven szereplő úthálózati hierarchiának megfelelően:

### 2. számú melléklet:

Helyi egyedi védelem alatt álló építmények

### 3. számú melléklet:

Örökségvédelmi értékek elhelyezkedése

### 4. számú melléklet:

Az ökológiai hálózat övezetei

### 5. számú melléklet:

Természetvédelmi területek

### 6. számú melléklet:

Környezetvédelem

### 7. számú melléklet:

A Vt jelű építési övezetek lakásszám korlátozás alá nem eső területei

## FÜGGELÉKEK

### 1. számú függelék

Országos és helyi természeti védelem alatt álló értékek:

### 2. számú függelék

Helyi védelemre javasolt természeti területek:

### 3. számú függelék

Országos műemléki védelem alatt álló épületek, objektumok:

### 4. számú függelék

Országos régészeti védelem alatt álló értékek:

### 5. számú függelék

Jelen rendelettel hatályon kívül helyezett szabályozási tervek (SZT) azonosítószáma és lehatárolása

### 6. számú függelék

Közterületi fásításra ajánlott tájhonos fafajok jegyzéke

### 7. sz. függelék

Nagy létszámú állattartó telep

### 8. sz. függelék

Sziluetvizsgálati tanulmány tartalmi követelményei



**ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE****../2010. (.....) KGY  
r e n d e l e t e****Érd város Helyi Építési Szabályzatáról  
(HÉSZ)**

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdése c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a város igazgatási területére vonatkozóan – a település-szerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) alapján – megalkotja a helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét (továbbiakban: HÉSZ).

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A rendelet hatálya, alkalmazása****1. §**

- (1) E rendelet hatálya Érd város teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) E rendelet mellékletei:
- SZT-1 jelű Szabályozási terv (továbbiakban SZT) 1:4000
1. számú melléklet: Közutak besorolása a Szerkezeti Terven szereplő úthálózati hierarchiának megfelelően;
  2. számú melléklet: Helyi egyedi védelem alatt álló építmények
  3. számú melléklet: Örökségvédelmi értékek elhelyezkedése
  4. számú melléklet: Az ökológiai hálózat övezetei
  5. számú melléklet: Természetvédelmi területek
  6. számú melléklet: Környezetvédelem
  7. számú melléklet: A Vt jelű építési övezetek lakásszám korlátozás alá nem eső területei

**Szabályozási elemek****2. §**

- (1) Az SZT kötelező elemei az alábbiak:
- a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség
  - b) övezet, építési övezet határa, jele
  - c) építési hely és határa
  - d) terepszint alatti építési hely és határa
  - e) szabályozási elemekre vonatkozó méretek
  - f) építési vonal,
  - g) előkert határa,
  - h) beültetési kötelezettségű terület határa,
  - i) megtartandó, ill. kiegészítendő, telepítendő fa, fasor,
  - j) zöldfelületként, erdőként megtartandó, ill. kialakítandó terület,
  - k) telek be nem építhető területe,
  - l) új épület létesítési feltételeként bontandó épület
  - m) bontás esetén vissza nem építhető építmény

- n) telekcsoport újraosztási kötelezettséggel (Tak) érintett területek,
  - o) településrendezési szerződéssel érintett terület határa
  - p) vegyeshasználatú út,
  - q) gyalogút, sétány
  - r) átközlekedés (aluljáró, felüljáró) területe biztosítandó,
  - s) helyi egyedi védelem alatt álló építmény
  - t) helyi értékvédelmi terület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek:
- a) magánút kialakítási javaslat, javasolt (irányadó) telekhatár,
  - b) közhasználat céljára gyalog átközlekedési javaslat
  - c) javasolt telekhatár megszüntetés
  - d) közhasználat céljára gyalogos átközlekedési javaslat
  - e) jelentősebb közhasználatú parkoló (ill. P+R) és mélygarázs minimális kapacitása,
- (3) A magasabb rendű vagy más jogszabályok illetve a Településszerkezeti terv által megfogalmazott szabályozási elemeket a HÉSZ és a szabályozási tervek tájékoztató szabályozási elemként tüntetik fel. Módosításuk csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Tájékoztató jellegű szabályozási elemek a következők:
- a) a Szerkezeti terven kijelölt tervezett belterületi határ, mely a Szerkezeti terv módosítása nélkül nem változtatható.
  - b) műemlék, műemléki környezet határa, műemléki épület, műemléképület telke,
  - c) régészeti területek, régészeti érdekű területek
  - d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
  - e) természetvédelmi terület, természeti területi védelem határa, ökológiai hálózat
  - f) hidrogeológiai védőterületek határai
  - g) fokozottan védett zaj- és rezgésvédelmi övezet határai
  - h) csereerdősítést követően beépíthető telekterület

### Fogalom meghatározások

#### 3. §.

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapellátás, alapellátást szolgáló létesítmény:** a lakosság mindennapi kereskedelmi-szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység ill. létesítmény.
2. **Átmenő telek:** olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. **Főépület:** Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
4. **Homlokzatmagasság:** az adott homlokzat - az építmény terepcsatlakozása feletti - vetületének átlagos magassága.
5. **Melléképület:** Az építési telken, területen, illetőleg földrészleten – az övezeti előírás szerint – főépületnek nem minősülő épület.
6. **Mély fekvésű területek:** azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
7. **Oldalhatáron vagy szabadon álló beépítés (O/SZ):** mindkét beépítési móddal vegyesen már beépült tömb, ahol szabadonálló beépítés csak akkor alkalmazható, ha egyidejűleg állnak fenn az alábbi feltételek:
  - a telek legkisebb szélessége legalább 16 m;
  - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
  - Igazolható, hogy a szomszédos 16 m-nél kisebb szélességű telkek oldalhatáron állóan beépíthetők maradnak.

8. **Zártsorú beépítési mód:** Az OTÉK-ban meghatározottak szerint az építési hely a telek előkert és hátsókerti építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára, így az egyéb távolságok betartásával az épület az építési helyen bárhol elhelyezhető.

9. **Rendeltetési egység:** Minden önállóan is használható épület vagy helyiségcsoport, annak használati céljától függetlenül. Nem minősül önálló rendeltetési egységnek a lakáshoz, irodához, kereskedelemhez kötődő, az OTÉK által előírt gépkocsi tárolására szolgáló helyiségek, épületek.

10. **Szintterületi mutató:** *a telken elhelyezkedő épület(ek) összes beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma.*

11. **Terepszint alatti beépítettség mértéke:** A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

12. **Több szintű növényállomány:** fa, cserje és gyepszint együttes alkalmazásával kialakított zöldfelület.

13. **A telek be nem építhető része:** A szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen valamilyen védelmi szempontból a beépítés nem lehetséges, a területet azonban a telek zöldfelületeként beszámítható, a rajta található értékes növényzet, faállomány vagy vízfelület megtartandó.

14. **Fakivágási és favédelmi terv:** okl. tájépítésszámőr/okl. táj- és kertépítésszámőr által készített terv, mely tartalmazza a tervezési területen található fafajokat, megjelölve azokat, amelyeknek megtartása és védelme javasolt, valamint amelyekre fakivágási engedélyt kell kérni. Részei a

- **Fafelvételi és fakivágási dokumentáció** (a fafelvételi-fakivágási jegyzék és tervlap) tartalmazza a tervezési terület fáit és nagyobb cserjéit fajuk, 1 m magasan mért törzsátmérőjük, koronaátmérőjük és állapotuk, valamint tervezett sorsuk megjelölésével és indoklásával együtt, valamint a kivágandó/átültetendő fákat)
- **Pótlási dokumentáció** (a vonatkozó helyi rendelet előírásainak megfelelő számítással). A jegyzék tartalmazza az ültetésre kerülő fák faját, méretét, iskolázottságát. A tervlap a tervezett fák helyének megjelölésével készül.

## A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

### 4. §

- (1) Jelen rendelet szerint, az építési hatóság, a településképp javítása érdekében, az azt rontó, rossz állapotú építmények, meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét, valamint az ingatlanok környezetszennyező állapotának megszüntetését, az ingatlan rendbetételét írhatja elő, az 1. számú mellékletben felsorolt utak mentén elhelyezkedő ingatlanokra és a gazdasági területekre vonatkozóan.
- (2) Beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási terven jelölt ingatlanokat, melyekre a Zöldfelületi előírások beültetésre vonatkozó előírásait (9.§ (4), (5), (7)) kell alkalmazni.
- (3) A fejlesztésekhez kapcsolódó önkormányzati kötelező feladatok (intézményfejlesztés, közlekedésfejlesztés stb.) a közérdek és a jogos magánérdekek kiegyenlítése érdekében Településrendezési szerződésben történő arányos átvállalással valósíthatók meg. A Szabályozási terv jelöli a Településrendezési szerződéssel érintett területeket.

## Telekalakítás

### 5. §

- (1) Az építési övezetekben ill. övezetekben közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

- (3) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telkek minimális telekszélessége
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
  - b) szabadon álló beépítés esetén: 18 m
- (3) A tervezett közterület-szabályozások minden esetben végrehajthatóak; akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál.
- (4) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt kialakítható telekméret 3x-osa lehet, kivéve ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi létesítmény létesítése céljából szükséges.
- (5) A „Tak” jellel (Telekcsoport újraosztási kötelezettség) megjelölt telektömbökben telekegyesítés és telekhatárrendezés végezhető, de új beépítés feltétele a teljes tömbre vonatkozó telekalakítás azaz a telekcsoport újraosztása, az építési övezetre meghatározott paraméterek szerint.

### **Építés, létesítés általános feltételei**

#### **6.§**

- (1) A település belterületi beépítésre szánt területén építési engedélyt igénylő beruházást megvalósítani csak a teljes közműellátás biztosítása esetén lehet. Ettől eltérni csak a már beépített területen, a még közcsatorna hálózattal nem rendelkező utcákban ill. a telkek jelenlegi beépítésének bővítésénél, átépítési igényénél lehet, ahol átmenetileg, (és az átmenetileg szóló hozzájárulást az építési engedélyben is rögzíteni kell!) a közcsatorna hálózat kiépítéséig közműpótló is alkalmazható. Közműpótlóként vízzáró szennyvízgyűjtő medence létesítése szükséges. A közcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett ingatlanoknak közcsatorna hálózatra csatlakozását szorgalmazni kell.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén, lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó, gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható és a villamos energia ellátás, valamint a 45 § szennyvízelvezetésre, a felszíni vízrendezésre vonatkozó előírásai teljesíthetők.(3) Csapadékvíz idegen ingatlanra, közterületre nem vezethető ki, legkésőbb a főépület használatbavételi engedély megkéréséig a telkeken keletkező csapadék visszatartása érdekében 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges vagy ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége megengedi szikkasztó akna is létesíthető, az épületektől megfelelő védőtávolsággal.
- (3) Építés csak olyan építési telken lehetséges, melynek megközelítése közterületként szabályozott út ill. a Szabályozási terven javasolt magánútként jelölt útnak megfelelően a szabályozási szélességnek ill. a javasolt szélességnek megfelelően kialakult és az csatlakozik szabályos szélességű kiépített közúthoz.
- (4) Kerítés létesítésére vonatkozó általános szabályok:
  - a) szögesdrót kerítés a város egészén nem helyezhető el, szögesdrótos kerítés magasítás, a városközponti, a vegyes és a lakóövezetekben nem létesíthető,
  - b) csak áttört kerítés létesíthető az 1. sz. mellékletben felsorolt utak menti sarokingatlanok határain (az átlátás védelme miatt) továbbá a városközpont területén,
  - c) tömör kerítés magassága - a gazdasági területek kivételével - legfeljebb 2,0 m lehet, tömör fa vagy falazott kivitelben építhető.
- (5) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivétel ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, akkor a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

## II. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

#### Általános építési előírások

#### 7. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, nem „Tak” jellel érintett telektömbben lévő meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Amennyiben a lakásokhoz vagy rendeltetési egységekhez előírt gépjárműtárolók száma meghaladja a 20-at (ez csak lakás esetén 13 lakás), vagy kereskedelmi rendeltetési egységnél a nettó 500 m<sup>2</sup> szintterületet az előírt gépjárműtárolók 50 %-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.
- (3) A vegyes és lakó terület építési övezetiben a helyi parkolási rendelet illetve az OTÉK által kötelezően előírt parkolószámnak megfelelő bruttó 30 m<sup>2</sup>/gépkocsi férőhelyet közlekedővel, épületen belül illetve terepszint alatt történő elhelyezés esetén nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe.
- (4) A 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű középület, kereskedelmi-, szállás-, vagy ipari épületek esetében az épülettel egy időben közterületről látható módon művészeti alkotást (szobor, szökőkút, grafittó, dombormű, relief stb.) kell létesíteni az erre vonatkozó külön rendelet vagy megállapodás (Településrendezési szerződés) szerinti helyen és feltételekkel.
- (5) Érd teljes területén építményként mozgó jármű (lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz nem helyezhető el és elárusítóhelyként sem működtethető.
- (6) Konténer, felvonulási létesítmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb egy év időtartamra helyezhető el kizárólag felvonulási létesítmények céljára.
- (7) A zöldterületi minimum megállapításánál a min. 50 cm vastagságú termőrétegű, kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállományú tetőkertek zöldfelületének 50 %-a beszámítható.
- (8) Az előkert mértéke:
  - a) a Balatoni út, Bajcsy Zs, Riminyáki, Iparos, Diósvai utak mentén 8,5 méter,
  - b) már beépült területeken az adott utcában legalább kétféle - a mindenkori hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett - főépülethez igazodó (kialakult állapot),
  - c) a többi területen 6,0 méter, ha az egyes övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek.
  - d) Amennyiben az a-c) pontok szerinti előkertben értékes fa, kút illetve egyéb megőrzésre érdemes építmény áll, az előírt előkert méretétől tervtanácsai állásfoglalás alapján eltérés lehetséges.
- (9) Az előkert és oldalkert méretén belül fedett gépkocsitároló nem létesíthető.
- (10) Az építési vonal – ha az egyes építési övezetek másként nem szabályozzák - az építési hely közterület felé eső határvonala. Új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 60 %-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön.
- (11) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok:
  - a) Új épület elhelyezése esetén gépkocsitároló vagy egyéb melléképület csak a főépülettel együtt tervezetten, azzal harmonizáló anyaghasználattal és kialakítással helyezhető el.
  - b) Már beépített telken melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően.
  - c) Ahol a hátsókertben meglévő, ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett melléképület áll, a szomszédos határos telken a hátsókertben is építhető melléképület a meglévővel azonos szélességben, annak takarásával.

- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet a telekhatártól 1 m-re kell elhelyezni. Ez a szabály nem vonatkozik az O/SZ beépítési móddal szabályozott építési övezetekre, kivéve ha oldalhatárosan kerül épület elhelyezésre.
- (12) A minimális hátsókert - az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – a tényleges építménymagasság de minimum 6 méter, kivéve ha a hátsó telekszomszédnak a hátsó telekhatáron meglévő épülete van, ez esetben a meglévő épület hátsó falának letakarásával (a hátsókert mérete 0 m) megengedhető melléképület építése.
- (13) Az építési hely mélysége a hátsókert vonaláig tart, kivéve ha átmenő telek, vagy szabályozási terv út nyitását írja elő. Átmenő telek esetén a hátsó kert, út nyitás esetén az előkert vonala határolja (tervezett út kapcsán kialakuló tervezett telekhatár 6,0 m előkert figyelembevételével.)
- (14) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető azonban legalább egy épületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia:
- átmenő telek esetén ha több épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó)
  - tervezett utca esetén ha több épület létesül, mindkét építési vonala kötelezően tartandó (tervezett, és meglévő)
- (15) A három oldalról közterülettel határolt telken, illetve a két oldalról közterülettel határolt, hegyes-szögű telkeken az előkert legkisebb mélységét a környező építési telkeken kialakult állapotnak megfelelően kell meghatározni. A főépületet úgy kell elhelyezni, hogy legalább két homlokzata építési vonalra essen, amennyiben további épület létesül azok tetszés szerint, de építési vonalon álló homlokzattal valósíthatók meg.
- (16) Ha az építési övezet paramétereiben „K” - kialakult jelölés szerepel
- a beépítési mód mellett, akkor a kialakult beépítési mód megtartható, a meglévő épületek eszerint bővíthetők, de új épület csak az előírt beépítési módnak megfelelően helyezhető el;
  - a legnagyobb beépítettség mellett, akkor a telken kialakult beépítettség megtartható, de új építés esetén a beépítettség az előírtnál nagyobb nem lehet;
  - a legkisebb kialakítható telekméretnél, akkor az építési övezet telke tovább nem osztható
  - A legnagyobb építménymagasság mellett, akkor a telken meglévő épület az előírt építménymagasságot meghaladhatja, de a meglévő épület bővítés esetén ill. új épület építménymagassága az előírt építménymagasságnál nagyobb nem lehet.
- (17) A zárt sorú beépítési mód előírása esetén:
- ha a szomszédos telkek nem beépítettek, a tervezett épület az előkert, építési vonal és egyéb előírások figyelembevételével a telken bárhol elhelyezhető;
  - ha a szomszédos épületek zárt sorúan, tűzfalal épültek be, a tervezett épületet is így kell elhelyezni;
  - ha a kialakult szomszéd beépítés nem zárt sorúan csatlakozik, akkor a tervezett épületet a telekhatártól legalább 3,0 m-re kell elhelyezni;
- (18) Telken belül a burkolt felület maximum 30 % lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35 %-a lehet.
- (19) Domborzati gerinc, és csúcs közelében, 50 m-es távolságon belül fekvő telkeken, az épületet elsősorban a telek alacsonyabb szinten fekvő részén, a szomszédos telkek beépítésének figyelembevételével kell elhelyezni a tájkép védelme érdekében
- (20) Önálló terepszint alatti építményként csak közműaknák, mélygarázsok, és a földdel borított pincék létesíthetők.
- (21) A városkép védelme, a kedvező tájképi megjelenés elősegítése érdekében a terület:
- beépítésre szánt területein minden 12,5 m-nél magasabb elhelyezni kívánt torony- illetve oszlop-szerű építményre városképi sziluettvizsgálat (8. sz. Függelékben meghatározott tartalom szerint)
  - beépítésre nem szánt területein minden 6 m-nél magasabb elhelyezni kívánt torony- illetve oszlop-szerű építményre tájképvédelmi sziluettvizsgálat készítése kötelező.

**Építészeti előírások****8. §**

- (1) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala utcára merőleges legyen, kivéve ha az adott utcában 3-3 szomszédos telken illetve az utcaképben kialakult oldalhatáros beépítésre ez nem jellemző.
- (2) A meglévő főépületek felújításánál, tetőtérbeépítésnél illetve olyan bővítésnél, melynél az utcai homlokzat magassága nem változik, az övezeti előírásokban meghatározott minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni.
- (3) Közterületre néző homlokzat homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az előírt építménymagasság + 1 m.
- (4) Az építési övezeteknél meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi és kegyeleti épületek (templom, kápolna) tornyánál figyelmen kívül hagyható.
- (5) Zárt sorúan beépült telkeken az épületek tömeg- és homlokzatképzését az utcaszakaszra jellemző arányrendszerrel, anyaghasználattal és színezéssel kell megoldani.
- (6) Zárt sorúan építendő új épület elhelyezése vagy meglévő átalakítása esetén az utcai homlokzatmagasságot úgy kell kialakítani, hogy a csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 1,0 m eltéréssel illeszkedjék a szomszédos épület párkánymagasságához.
- (7) Az elhelyezendő, átépítésre kerülő épületek homlokzati felületeinek anyagai: téglá, kő, fa, üveg, vakolat lehet. Ez utóbbinál pasztell színeket kell alkalmazni, kerülendők a rikító, a településképet zavaró színek használata.
- (8) A beépítésre szánt területen főépület esetében tetőfedésként az alábbi építőanyagok alkalmazhatók: hagyományos cserép, betoncserép (vörös-vörösesbarna, zöld), korcolt lemezfedés (fém színekben), bitumenes zsindegy ill. cserepeslemez, (vörös, vörösbarna, barna és sötétzöld színben), nád.
- (9) A gazdasági területek kivételével nem alkalmazható homlokzati anyagként fémlemez; tetőhéjazatként: hullámpala, szürke tónusú pala, műanyag hullámlemez, ipari fémlemezfedés.
- (10) Lakóterületen többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.
- (11) A lakó- és vegyes építési övezetekben az építési telken, a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény.

„67. Melléképítmény: az építési telek, illetve azon álló épületek rendeltetésszerű használatához, működtetéséhez szükséges építmény

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) állatól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

45. Kerti építmény: az építési telken belül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló műtárgy [pl. hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő].”

(OTÉK 1. sz. melléklet)

**Zöldfelületek kialakítása****9.§**

- (1) Azon területfelhasználási egységek építési övezeteiben, ahol a szabályzat a telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelület arányát előírja, a zöldfelületet a használatbavételi engedély megkéréséig kell eltelepíteni.
- (2) A telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - legalább kétszintűnek, kell lennie.  
*A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva kétszintesnek minősül*
  - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + a többi, nem burkolt felületen gyeper talajtakaró telepítése, vagy
  - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepítése esetén.*(OTÉK 5. számú melléklet)*
- (3) Lakóterületen a gyeper talajtakaró növényzetet konyhakerti haszon-növények termesztése is pótolhatja.
- (4) A beültetési kötelezettségű vagy kötelező fásításra kijelölt telkeken új épületek használatbavételi engedélye megadásáig a beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet ki kell alakítani, illetve a fasort el kell telepíteni.
- (5) A beültetési kötelezettség 10 m szélességig két sor 6×6 m-es kötésben telepített előnevelt fákból álló fasort és egy cserjesort jelent, minden további 10 m szélesség esetén további egy fasort és cserjesort kell ültetni. A beültetési kötelezettség szerinti növénytelepítést kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani.
- (6) A telken belüli fásítási kötelezettségen legfeljebb 6 m töltő távolságban telepített előnevelt fákból álló fasortelepítést és alatta cserjesor telepítését kell érteni.
- (7) A beültetési kötelezettségű területet és a kötelező fásításra igénybe vett területet a kötelező zöldfelületi arányba be lehet számítani.
- (8) Közlekedési célú közterületen levő zöldfelületen a biológiailag aktív felület csak gyalogjárda, kerékpárút és köztárgyak kialakítása céljából burkolható le.
- (9) Közterületen fásítás elsősorban honos fafajokkal történhet (ld. sz. 6. sz. Függelék)
- (10) Meglevő fasorok hiányainak pótlása
  - a) ha településesztétikai okok, a balesetelhárítás, a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét szükségessé tesz, akkor a tervezett fasor szerinti fafajokkal;
  - b) egyéb esetben a fasort meghatározó fafajokkal történhet.
- (11) Új közutak, utcák kialakításánál
  - a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
  - b) legalább 16 m szabályozási szélességtől kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (12) Fasorok telepítése utcánként azonos fafajokkal egységesen történhet.
- (13) Fasor telepítésénél nem engedélyezhető a gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű fák telepítése.
- (14) Nagy forgalmú utcákban (országos közutak, települési főutak és gyűjtőutak), csak a levegőszennyezést tűrő fafajok ültethetők.
- (15) Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kiszolgáló utakon ill. lakóutcákban ültethetők. Nem alkalmazhatók azonban a tűzelhalás fertőzésére fogékony gyümölcsfa fajok, fajták.
- (16) Légvezeték alatt csak olyan kismagasságú fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.
- (17) Telken belül fák és cserjék a telek határától legalább a következő távolságok betartásával ültethetők:
  - a) 3,0 m-nél magasabbra nem növekvő cserjék legalább 1,0 m-re;
  - b) 3,0 m-nél magasabbra növekvő cserjék és fák legalább 3,0 m-re.
- (18) Ha fák kivágása nem a fák elhalása vagy egészségi állapota, a balesetveszély elhárítása, a közegészségügyi szempontok figyelembe vétele miatt történik, akkor a kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell.

**Közterületek, közterek kialakítása****10. §**

- (1) Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- (2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok teljesülnek.
- (3) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, erre vonatkozó külön rendelet alapján – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok ill. területek elhelyezhetők ill. kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
- (4) Közterületen pavilon csak a (3) bekezdésben foglalt esetben, a városképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántartásának biztosításával létesíthető.
- (5) A városképi szempontból kiemelt jelentőségű közterületek (Budai út, Velencei út, Fehérvári út, Diósdai út, Balatoni út, Riminyáki út, Bajcsy Zs. út, Iparos utca, Alsó utca, Felső utca, Molnár utca, /Fő utca, Ercsi út, Római út, Mecset utca) továbbá a műemléki környezetben lévő közterületek és a helyi értékvédelmi terület közterületei csak egységes kertépítészeti terv alapján alakíthatók illetve újíthatók fel. A kertépítészeti terv méretaránya legalább M=1:500, egyes rész megoldások esetében M=1:200, M=1:100

**Helyi értékvédelmi terület****11. §**

- (1) A helyi értékvédelmi terület (Ófalu kialakult településszerkezete) az SZT-n és a 3. sz. tervi mellékletben lehatárolt terület.
- (2) A helyi értékvédelmi területen a területrész szerkezetének, úthálózatának, telekosztásának, a telek utcai határvonala megtartandó, megőrzendő elem. A településszerkezet védelme érdekében telekhatár korrekció csak ott engedélyezhető, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telek területének 15 %-át érinti.
- (3) A helyi értékvédelmi területen a meglévő főépületek újjáépíthetők, az eredeti alapterülettel, párkánymagassággal valamint az eredeti tetőgerinc és forma megtartásával.
- (4) A területen fő rendeltetésű épület fő tömege csak magastetős kialakítású lehet 35-45° tetőhajlásszöggel.
- (5) A belterületi pincesorok területén a meglévő pincék homlokzatának átalakítása, felújítása csak a helyi építési hagyományokhoz igazodva történhet.
- (6) A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:  
Szerkezet: hagyományos építőanyag  
Tetőhéjalás: hagyományos égetett cserép, vörös - barna árnyalatban, nád.  
Nyílászárók: fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna színekben.  
Homlokzat: vakolt felület, fehér vagy pasztell színben
- (7) A területen a melléképületek, építmények esetében sem alkalmazható tetőhéjazatként: hullámpala, műanyag hullámlemez, bitumenes zindelyfedés, ipari fémlemezfedés.
- (8) A területen utcai garázs nem létesíthető.
- (9) Az épületek utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímarendezés, szellőző stb.) nem helyezhető el, az csak az adott épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

### **Régészeti terület, műemléki környezet**

#### **12. §**

- (1) Jelen rendelet 3. számú függelékében felsorolt országos műemléki védelem alatt álló objektumok műemléki környezetében folyó építési hatósági ügyekben az illetékes hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhelyek, az örökségvédelmi törvény értelmében, ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési munka vagy földmunka, illetve telekalakítás esetében az illetékes örökségvédelmi szakhatóságot meg kell keresni. A régészeti érdekű területeken a földmunkák megkezdése előtt régészeti felügyeletről gondoskodni kell.
- (3) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken végzett 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetve a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló engedélyköteles tevékenységek esetén az illetékes örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

### **Táji és természeti értékek védelme**

#### **13. §**

- (1) Távközlési magasépítmény, adótorony, önálló antenna építmény, önálló reklámépítmény
  - a) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területeken;
  - b) az ökológiai hálózat övezeteiben,
  - c) közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken (Natura 2000 területek);
  - d) erdőterületeken  
nem létesíthető.
- (2) Érd közigazgatási területén szélerőmű, szélerőműpark nem létesíthető.
- (3) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzéséről gondoskodni kell.
- (4) Mezőgazdasági és erdőterületen a hagyományos történelmi tájkarakter védelme érdekében elsősorban a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájbaillő épületek építhetők.
- (5) A szőlőhegyi tájkarakter védelme érdekében a kertes mezőgazdasági területek egységes építészeti karakterét, a történelmi szerkezetét meg kell őrizni.
- (6) Külterületi fásítás, erdősítés esetén törekedni kell honos fafajok telepítésére, és honos erdőállományok kialakítására.
- (7) A Duna árterén az árvédelmi, az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban gondoskodni kell a természetszerű erdőállományok megőrzéséről, a tájidegen erdőállományoknak honos erdőtársulásokra való fokozatos cseréjéről.

### **Környezetvédelem**

#### **14. §**

- (1) A város igazgatási területén kizárólag olyan létesítmények, építhetők, üzemeltethetők, illetve olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása a környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértékeket nem haladja meg.  
*21/2001. (II.14) Korm rend; 14/2001. (V.9.) KOM-EÜM-FVM rendelet*
- (2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.  
*21/2001. (II.14) Korm rend*

- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (4) Zajvédelmi szempontból érzékeny területek:
- különleges területek közül a rekreációs terület
  - védett természeti területek,
  - egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdők területe,
  - egészségügyi, szociális intézmény, óvoda területe,
  - üdülőépületek.
- Zajvédelmi szempontból érzékeny területen az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységtől származó zajterhelés nem lehet több nappal 45 dB; éjszaka 35 dB határértéknél.
- (A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet első sora alapján.)*
- (5) Kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületen, zöldterületen, temető, oktatási létesítmény területén üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 50 dB; éjszaka 40 dB határértéknél.
- (A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet második sora alapján6)*
- (6) Nagyvárosias lakóterületen és vegyes területen üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 55 dB; éjszaka 45 dB határértéknél.
- (A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM EüM együttes rendelet 1. számú melléklet harmadik sora alapján.)*
- (7) Zajvédelmi szempontból nem érzékenyek a gazdasági területek, a /4/ bekezdésben fel nem sorolt különleges területek, az általános mezőgazdasági terület övezetei, ahol az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységből származó zajterhelés az övezet területén létesített lakóépületek homlokzatánál nem lehet több nappal 60 dB; éjszaka 50 dB határértéknél.
- (A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet negyedik sora alapján)*
- (8) Zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület a Szabályozási terven lehatárolt alábbi területek
- Beliczay sziget
  - Kálvária plató
  - Kakukkhegy
  - Új városi közpark
- A zajvédelmi szempontból fokozottan védett területen az üzemi vagy szabadidős zajforrástól vagy közlekedési létesítménytől származó zaj zajterhelési határértékeit külön rendelet szabályozza.
- (9) A település teljes területén állattartás az Önkormányzat állattartási rendelete és a Helyi Építési Szabályzat együttes betartásával lehetséges.
- (10) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.
- (11) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető.
- (12) A város igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (13) Közcsatornával ellátott területeken használatbavételi engedély megadásáig, a szennyvizet közcsatornára kell kötni.
- (14) A közcsatornával ellátatlan belterületen, ahol a szabályzat az építés feltételeként nem írja elő a szennyvizek csatornahálózatra való rákötésének kötelezettségét a keletkező szennyvizek csak zárt, szivárgásmentes gyűjtőben helyezhetők el, vagy –ahol az övezeti előírások lehetővé teszik- egyedi szennyvíztisztítóban tisztíthatók meg. A zárt gyűjtő használatát a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után meg kell szüntetni.

- (15) A közcatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet
- szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
  - egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
- (16) Egyedi szennyvíztisztító létesítésére engedély csak akkor adható, ha az illetékes hatóságok a tisztított szennyvíz vízfolyásba vezetéséhez, megfelelő vízfelületen vagy növénytelepítéssel való elpárologtatásához, illetve mezőgazdasági, vagy erdőterületre történő kiöntözéséhez hozzájárulnak, és a szennyvíztisztító előírt védőtávolsága a szomszédos telkekre nem fed rá.
- (17) Azokon a területeken, ahol a közcatorna-hálózat kiépült, és a csatorna-hálózatra történő rákötés megtörtént, a zárt szennyvíztárolókat meg kell szüntetni.
- (18) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahaznosítását biztosítani kell.
- (19) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (20) A város igazgatási területén döngkút, döngtemető nem létesíthető. Döngkonténer a belterület határától legalább 500 m védőtávolság biztosításával létesíthető.
- (21) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (22) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (23) Veszélyes hulladéktároló telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás állattartó telep a város igazgatási területén nem létesíthető.
- (24) Mezőgazdasági területen
- autópálya tengelyvonalától számított 100 méteren belül gazdasági épület, 250 méteren belül lakóépület;
  - a 6-os és 7-es főút tengelyvonalától számított 50 méteren belül gazdasági épület, 100 méteren belül lakóépület;
  - egyéb országos közút tengelyétől számított 25 méteren belül gazdasági épület, 50 méteren belül lakóépület
- nem létesíthető
- (25) A szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül lakóépület, lakás, üdülőépület, kereskedelmi szállásépület, élelmiszer-kereskedelmi és vendéglátó létesítmény nem létesíthető
- (26) Nagylétszámú állattartó telep (Ld. 7. sz. függelék) a belterületről, a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területről 500 méter védőtávolságon belül nem létesíthető.

## III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE  
ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

## 15. §

- (1) Érd MJV területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Nagyvárosias lakóterületek	(Ln)
	Kisvárosias lakóterület	(Lk)
	Kertvárosias lakóterület	(Lke)
	Falusias lakóterület	(Lf)
Vegyes területek	Településközpont vegyes terület	(Vt)
	Központi vegyes terület	(Vk)
Gazdasági területek:	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
	Ipari gazdasági terület	(Gip)
Különleges területek	Temető területek	(Kt)
	Szabadtéri sportpályák, sportterületek	(KSp)
	Rendezvény és sportközpont	(Kr-Sk)
	Rekreációs területek	(Kr)
	Mezőgazdasági üzemi területek	(Km)
	Hulladékkezelő, városüzemeltetési terület	(Kh)
	Meglévő pincesorok területe	(Kp)
Közműterületek	(Kk)	

## LAKÓTERÜLETEK

## Nagyvárosias lakóterület (Ln)

## 16.§

- (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Ln	SZ	K/T	80	10	-	12,0 – 18,0

K/T – kialakult illetve terven jelölt

- (2) A lakótelepen a meglévő lakóépületek földszintjén (fogadósintjén) lévő közös használatra szánt, ill. már egyéb célra hasznosított helyiségek használati módjának (rendeltetésének) megváltoztatása - gépkocsitároló kivételével - csak akkor lehetséges, ha a hulladéktárolók és egyéb közös kiszolgáló helyiségek (kerékpártároló, babakocsitároló, közműhelyiség, stb.) alkalmasak a rendeltetés szerű használat biztosítására.

- (3) Az övezetben a zárt sorúan csatlakozó új épület párkánymagassága meg kell egyezzen a szomszédos épületével.

### Kisvárosias lakóterület Lk

#### 17.§

- (1) A kisvárosias lakóövezetben többlakásos lakóépületek helyezhetők el.  
 (2) Az övezetekben a haszonállattartást szolgáló építmények nem létesíthetők.  
 (3) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Lk-1	SZ	K/500	50	30	0,8	K/6,5
Lk-1/g	SZ	1000	60	20	0,4	-4,0

- (4) Az Lk-1 építési övezetben további úszótelket kialakítani nem lehet. Az úszótelkeket a teljes területre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet építési telkekké alakítani, melynek során meglévő utcaként funkcionáló telekrészeket utcákká (közterület vagy magánút) kell alakítani.  
 (5) A meglévő úszótelkes beépítés a határoló közterületekről illetve utcaként lejegyzendő területek figyelembevételével, szabadonálló beépítéssé alakítható.  
 (6) Az Lk-1 építési övezetben a meglévő épületek a jelenlegi úszótelken nem bővíthetők.  
 (7) Az Lk-1 építési övezetben max. 4 lakásos épületek létesíthetők.  
 (8) Az építési övezetben az előkert és a hátsókert mérete min. 2 m.  
 (9) A Lk-1/g építési övezetben kizárólag gépkocsitárolók építhetők. A meglévő gépkocsitárolók rendeltetését más célra megváltoztatni nem lehet.

### Kertvárosias lakóterületek Lke

#### 18. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen a lakóépületen kívül csak, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi épület illetve funkció alakítható ki. A már meglévő nem lakórendeltetésű létesítmény fenntartható, de nem bővíthető.  
 (2) Kertvárosias lakóterületen 1000 m<sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 1 lakás; 1000 m<sup>2</sup> felett legfeljebb 2 lakás építhető. Akkor is építhető 2 lakás, ha az adott telek területe közterületszabályozás miatt csökken 1000 m<sup>2</sup> alá.  
 (3) Az (1) és (2) bek rendelkezéseitől eltérően az ott felsoroltakon felül a következő kertvárosi lakóterületeken a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, illetve ilyen funkciójú helyiség (maximum 1 rendeltetési egység), is elhelyezhető, illetve a meglévő helyiségek rendeltetése ilyen célra megváltoztatható, de ilyen funkció létesítése mellett legfeljebb 1 lakás helyezhető el:
- az Alsó utca, Felső utca, Fő utca, Római utca, Ercsi út, Zámori utca, Szent István út,
  - Vörösmarty utca a Felső vasúttól a Kossuth Lajos utcáig
  - Duna utca, Iparos utca, Szövő utca, Sós-kúti út, Vadlúd utca
  - Fuvaros utca az Aszfaltozó utcától a Burkoló utcáig
  - A Folyondár – Eperfa – Cseresznyefa – Diófa – Ürmös – Csaba utcák menti Lke-11 övezetbe tartozó ingatlanok

- (4) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti j ele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Lke-1	SZ	700	25	50	0,38	- 6,0
Lke-1/h	SZ	1000	25	50	0,38	- 6,0
Lke-2	O	600	30	50	0,45	- 4,5
Lke-3	O/SZ	900	20	50	0,4	- 6,0
Lke-3/t	O/SZ	800	15	50	0,25	- 4,5
Lke-3/k	O/SZ	800	15	50	0,25	-4,5
Lke-4	CS	550	30	50	0,45	- 4,5
Lke-5	O	550	30	50	0,45	- 4,5
Lke-6	O	600	30	50	0,45	- 4,5
Lke-7	SZ	800	30	50	0,6	- 6,0
Lke-8	SZ	3000	15	50	0,3	- 6,0
Lke-9	O (K)	600	30	50	0,45	- 4,5
Lke-10	O/SZ	800	20	50	0,3	- 4,5
Lke-11	O/SZ	600	30	50	0,6	- 6,0

- (5) Az építési övezetekben a külön rendeletben meghatározottak szerinti feltételekkel állattartó épületek létesíthetők, melyek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet. Állattartó épület oldalhatáron álló beépítésnél a főépület szerinti oldalhatáron; szabadonálló beépítésnél a főépület takarásában helyezhető el. A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű területrészen állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.
- (6) Az építési övezetekben új épület alapterülete illetve meglévő épület bővítésével létrejövő alapterület nem lehet nagyobb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekmérettel számított alapterület kétszeresénél, kivéve szociális, oktatási, egyházi illetve egészségügyi épület létesül.
- (7) Új épület legnagyobb tagolatlan homlokzati hossza legfeljebb 25 m lehet.
- (8) Az Lke-1/h építési övezetben az SZT-n jelölt „be nem építhető terület”-en a meglévő faállomány megtartandó, új beépítés a telken csak favédelmi terv alapján lehetséges. Favédelmi terv alapján a Szabályozási terven jelölt „be nem építhető terület” területétől 15 % eltérés lehetséges.
- (9) Az Lke-7 jelű építési övezetben az előkert felőli építési határvonalat egyben építési vonalnak kell tekinteni. Az elhelyezendő épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg a legnagyobb építménymagasság mértékét, udvari homlokzatmagassága pedig az utcai homlokzat Balti tenger feletti szintmagasságát

### Falusias lakóterületek Lf

#### 19. §

- (1) Falusias lakóövezetben a lakóépületen kívül csak, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi épület illetve funkció alakítható ki.
- (2) Az építési övezetben 1000 m<sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 1 lakás; 1000 m<sup>2</sup> felett legfeljebb 2 lakás építhető. Akkor is építhető 2 lakás, ha az adott telek területe közterületszabályozás miatt csökken 1000 m<sup>2</sup> alá.

- (3) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Lf	O	800	20	50	0,3	- 4,5

- (4) Az építési övezetben a külön rendeletben meghatározottak szerinti feltételekkel állattartó épületek létesíthetők, melyek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet. Állattartó épület oldalhatáron álló beépítésnél a főépület szerinti oldalhatáron; szabadonálló beépítésnél a főépület takarásában helyezhető el. A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű területrészen állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.
- (5) Új épület alapterülete illetve meglévő épület bővítésével létrejövő alapterület nem lehet nagyobb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekmérettel számított alapterület kétszeresénél, kivéve szociális, oktatási, egyházi illetve egészségügyi épület létesül.
- (6) Új épület legnagyobb tagolatlan homlokzati hossza legfeljebb 35 m lehet.

## VEGYES TERÜLETEK

### 20. §

- (1) A településközpont vegyes övezetekben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők.
- (2) A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális létesítmény.
- (3) A központi vegyes övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el. A kereskedelmi, szolgáltató célú gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők.
- (4) Az övezetekben fűrészáru gyártó, fémmegmunkáló, autóbontó, színesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő és kezelő, kamion, illetve teherautó parkoló, tüzelő- és építőanyag telep, valamint vegyi feldolgozó műhely, üzem nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető. Építőanyag vonatkozásában bemutató terem (pl. szaniteráru, nyílászárók, stb.) létesíthető, azonban önálló raktárépület nem helyezhető el (az értékesítés csak raktárról történő szállítással valósítható meg).
- (5) A Településközpont vegyes övezetekben építhető lakás ill. rendeltetési egységek maximális száma az egyes övezetenként meghatározott szintterületi mutatóból és a telek nagyságából számított maximálisan építhető bruttó szintterület 130-al történő osztásából lefelé kerekítve számolt érték. A lakás illetve rendeltetési egység számításnál a terepszint alatti gépjárműtárolók bruttó területe nem vehető figyelembe.
- (6) A (5) bekezdés szerinti számítás mellett az alábbi építési övezetekben a megengedett legnagyobb lakásszám a következő:
- Vt-1, Vt-1/l, Vt-1/ó, Vt-2, Vt-2/l építési övezetekben: max. 3 db  
 Vt-3, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetben: max. 4 db  
 Kivétel ez alól a 7-es számú mellékletben lehatárolt, alább felsorolt területek, melyek esetében csak az (5) bekezdés szerinti számítás alkalmazandó:

- a) Parkvárosi alközpont: M7-es – Simító utca – Törökbálinti út – Sós-kúti út – Gépész utca – M7-es
- b) „Pára” területe: Somogyvári utca – Bajcsy-Zsilinszky út – hrsz 6564 DK-i határa – hrsz 6564 és 6562/2 DNY-i határa – hrsz 6562/1 DK-i határa, Salgói utca – hrsz 6585 DK-i határa – Selmecsi utca – Somogyvári utca
- c) Városközpont: Velencei u. – Elöljáró u. – Hivatalnok u. – Esküdt u. – (Főnök u.) – Elnök u. – Érd-Felső vasútvonal – Tompa M. u. – Erkel F. u. – Sándor u. – Zoltán u. – 13635 hrsz. Ny-i telekhatár – 13636 hrsz. Ny-i és É-i telekhatár – Diósi u. – Aba u. – Marcella u. – Érd-Alsó vasútvonal – Angyalka u. – Ágota u. – 22257 hrsz. K-i telekhatár – Budai u. – Emőke u. – Emma u. – Edit u. – Alsó u. – Karolina u. – Felső u. – Katalin u. – Ilona u. – Ercsi u. – 18870 hrsz. D-i telekhatár – 18869 hrsz. D-i telekhatár – Intéző u. – Mérnök u. – 18754 hrsz. ÉK-i és DK-i telekhatár – Érd-Felső vasútvonal – Velencei u.
- (7) Vegyes terület építési övezeteiben az egy beruházás keretében öt vagy annál több lakás építése esetén a megvalósítandó lakások méret szerinti eloszlása az alábbi kell legyen:
- legfeljebb a lakások 40%-a lehet kisméretű, de legalább 45 m<sup>2</sup>-es,
  - legalább a lakások 40%-a kell közepes méretű legyen, legalább 60 m<sup>2</sup>-es,
  - legalább a lakások 20%-a kell a közepesnél nagyobb méretű legyen, legalább 75 m<sup>2</sup>-es.
- Több ütemben készülő beruházás esetén a fenti eloszlás minden építési ütemre érvényes kell legyen. A lakások fenti méretébe a lakáshoz tartozó erkély, terasz nem számít bele.
- (8) Vegyes terület építési övezeteiben az egy beruházás keretében öt vagy annál több lakás építése esetén lakásonként min. 5 m<sup>2</sup>-es tároló helyiség alakítandó ki az épületen belül.
- (9) Vegyes területeken használatot szolgáló építmények nem létesíthetők.
- (10) Nem lakófunkciójú új épület esetén a reklám berendezéseket illetve cégfelirat helyét az épület homlokzatával együtt kell megtervezni.
- (11) Településközpont és központi vegyes területek területén az egyes konkrét övezeti előírásoktól eltérően az oktatási, egyházi, szociális és egészségügyi létesítmények, valamint a 10000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű, fő rendeltetésében kereskedelmi létesítmények zárt sorú beépítési mód helyett szabadonállóan is elhelyezhetők.
- (12) A vegyes területeken a telekre előírt zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie. *Háromszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli zöldfelület minden 150m<sup>2</sup>-ére*
- a) *legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és továbbá*
  - b) *legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és*
  - c) *a telek többi, nem burkolt felületén gyeppel vagy talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.*
- (OTÉK 5. számú melléklet)

**Településközpont vegyes építési övezetek Vt**  
**21. §**

- (1) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti j ele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb- legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-1	Z	600	-50	50	1,25	-7,5
Vt-1/ó	O	K/400	-60	20	1,0	-7,5
Vt-1/l	SZ	600	-50	30	1,25	-7,5
Vt-m	K	1000	-50	30	1,25	-6,0
Vt-t	SZ	1000	-50	40	1,75	-10,5
Vt-2	SZ	900	-50	30	1,75	-10,5
Vt-2/int	Z	600	-50	30	1,25	-6,0
Vt-2/l	O	600	-40	30	1,25	-6,0
Vt-2/ó	SZ	1000	-40	30	1,25	-9,0
Vt-2B1	SZ	2500	-50	30	5,0	-35
Vt-2B2	SZ	2500	-50	30	1,25	-10,5
Vt-3	SZ	1000	-65	30	1,8	-9,0
Vt-4	Z	1000	60-80	10	3,5	7,5-18
Vt-4/a	Z	500	40-80	10	1,8	4,5-7,5
Vt-5	Z	1000	40-60	25	3,0	6,5-12,0
Vt-6	SZ	20000	-50	30	2,0	6,0-10,5
Vt-7	SZ	1000	-50	30	1,25	6,0-9,0

- (2) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű övezetekben, ahol a telek lakóövezet határán helyezkedik el (Lk, Lke vagy Lf) és nem lakóépület létesül, úgy a lakóövezettel határos telekhatáron minimum 2,0 m magas esztétikus tömör kerítést kell létesíteni, továbbá a lakóövezet felé eső telekhatáron a kerítéstől számított 2 m-s sávban lombos növényzet, (cserje, fa) ültetendő.
- (3) A Vt-m jelű építési övezet előírásai az alábbiak:
- Az eredeti kapuzatok helyén az átjárást biztosítani kell.
  - A Magyar Földrajzi Múzeum épületének két oldalán, az új beépítések, csak a védett épületegyüttes funkciójához kapcsolódó, kulturális-szolgáltató funkciójú épületek lehetnek.
  - A múzeum hátsó telekhatárán álló tömör kerítésen legfeljebb öt kapu létesíthető, a park és a sétány összekötésével a gyalogosforgalom átvezetése érdekében.
  - Az építési övezet beépíthetőségének tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
  - A Vt-m/M jelű övezet a Minaret telkének kijelölt övezete, ahol a Minaret körül min. 100 m<sup>2</sup>-es telek alakítandó ki.
- (4) A Vt-t övezet területén a kizárólagos funkció a templom, a kapcsolódó létesítmények és park. Az építési övezeten belül egy építési telken több épület is elhelyezhető. A parkot a közforgalom számára megnyitott használatnak megfelelően kell kialakítani. Az építési övezet beépíthetőségének tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (5) A Vt-4 jelű építési övezetben a főút felőli alsó két szinten csak közcélú rendeltetés létesíthető. A közösségi, közszolgálati és kereskedelmi létesítmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető.

- (6) A Budai út menti Vt-4 övezetekben az utcai homlokzatmagasság min. 12,0 m.
- (7) A Vt-5 jelű építési övezetben a közösségi, közszolgálati és kereskedelmi létesítmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető.
- (8) A Vt-2 jelű építési övezetben a Magyar Földrajzi Múzeum műemlékegyüttes tömbjétől délre lévő tömbben a sétány és az Alsó utca mentén álló épületek sétányra néző homlokzatmagassága max. 10,5 m lehet.
- (9) A Vt-4/a jelű övezetben terepszint felett nem lehet építeni, az építési hely terepszint alatt 100 %. A felszínen - az Önkormányzat és a tulajdonos közötti szerződés alapján - közhasználat céljára történő megnyitás esetén is fásított teret kell létrehozni. A Vt-4/a övezet területén az épület a déli utca felé homlokzatos, a többi helyen terepszint alatti. A tetőt zöldtetőként kell megvalósítani. A terepszint alatti építési hely területét földem nélkül meg lehet nyitni a terület maximum 40%-án. A terepszint alatti épületrész megközelítése, megvilágítása, vagy kiszolgálása érdekében max. 4 db felépítmény elhelyezhető, melyek bruttó alapterülete összesen 120 nm, építménymagassága max. 4,0 m lehet.
- (9) A Diósi út és Hivatalnok utca közötti Vt-4 építési övezet azon épületeiben, melyek a vasút 50 méteres védőtávolságán belül épülnek, csak szolgálati lakások létesíthetők.
- (10) A Vt-6 jelű építési övezetben a távlati közérdekű fejlesztések megvalósítása érdekében a meglévő, kialakult telkek önállóan nem építhetők be és lakás funkció nem alakítható ki.

### Központi vegyes terület Vk 22. §

- (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti j ele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb- legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vk-1	Z	1200	40-80	50	-	20,0-50,0

- (2) A Vk-1 övezetben az épületek zárt sora helyenként épületközzel megszakadhat, a terepszint feletti építési helyek közti távolság az építménymagasság legalább kétharmada, de minimum 10,0 m. Ekkor a terepszint feletti építési hely határának a telekhatártól való távolsága min. 3,0 m.
- (3) A Vk-1 övezetben az épület szintterületének max. 50 százalékát lakások létesítésére is fel lehet felhasználni.
- (4) A közösségi, közszolgálati és kereskedelmi létesítmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető.
- (5) A Vk-1 övezetben a legfelső teljes építményszint magassága max. 90 méter lehet.

### Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz) 23. §

- (1) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen *nem gyermekelhelyezésre* és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (2) Védőövezet igényű gazdasági létesítmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető. Az üzemanyagtöltő telkén belül a zöldfelület háromszintűként vagy a

- védőterület legalább 60%-ában zöldfelületként alakítandó ki.
- (3) Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.
- (4) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti j ele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-2	SZ	1000	50	30	1,0	3,5-11
Gksz-3	SZ	10000	55	30	0,45	3,5-7,5
Gksz-4	SZ	5000	50	30	0,7	3,5-9,0
Gksz-5	SZ	5000	45	30	1,0	4,0-9,0
Gksz-6	SZ	8000	40	30	1,0	4,0-14
Gksz-7	SZ	3000	50	25	1,5	4,5-10,5
Gksz-8	SZ	15000	35	50	0,9	4,5-7,5

- (5) A Gksz-1 építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 40 méter, minimális mélysége 40 méter.
- (6) A Délibáb utca-Tolmács utca-6. és 7.sz. elkerülő út között fekvő Gksz-1k gazdasági övezet területén a kizárólagos funkció a kereskedelem és szolgáltatás (üzemanyagtöltő is).”
- (7) A Gksz-2 és Gksz-5 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 30 méter.
- (8) A 6-os főút – 6-7. számú elkerülő út –M6-os út – Sulák patak csatornája által lehatárolt területen a meglévő épületek építési helyen kívül eső része megtartható, de az épületek ezen részének szintterülete nem növelhető.
- (9) A Gksz-4 jelű építési övezetben kizárólag kereskedelmi létesítmények helyezhetők el. Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 60 méter, minimális mélysége 80 méter. Az övezetben az ingatlan határán kerítés nem építhető.
- (10) A Gksz-6 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 80 méter. Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 60%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani.
- (11) A Gksz-6 építési övezetben üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) nem létesíthető. Mélygarázs, pinceszint, terepszint alatti építmény ill. épületrész és építmény. a közműaknák kivételével nem építhető.
- (12) A Gksz-8 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális átlagos szélessége 80 méter, minimális átlagos mélysége 100 méter. Az övezetben az agrárgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági, élelmiszeripari, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények építhetők, a környezetzavaró hatású üzemi méretű állattartás, illetve takarmány- feldolgozás kivételével. Az övezetben az oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, a telek közterülettel határos legalább 20 m széles területsávját erdősávként kell kialakítani a beültetési kötelezettség szabályai szerint.
- (13) Az építési övezetekben a telkek lakó-, vagy vegyes- övezetbe csatlakozó telekhatára (telekhatárai) mentén tömör falkerítés létesítendő összefüggő védő zöldsáv kialakításával kiegészítve. A zöldsáv minimum 5 méter széles kell hogy legyen. A tömör falkerítés létesítésétől az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata esetén el lehet tekinteni. A fentieket meglévő lakóépület lakócélú bővítésénél vagy a meglévő lakófunkciót kiegészítő épület építésénél nem kell alkalmazni.

- (14) A telken belüli tevékenység, szabadtéri raktározás a közterületek felé megfelelő takarás (pl. növényzet, tömör kerítés) biztosításával történhet.
- (15) Az építési övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.
- (16) Az építési övezetek területén nem eltérő funkciójú telkek közös telekhatárán az oldalkert, és a hátsókert az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki. Eltérő övezet határán az általános rendelkezések speciális szabálya és az OTÉK előírásai közül a szigorúbb rendelkezést kell megtartani, azzal, hogy a telekhatáron tömör kerítés létesítendő, és az oldal vagy hátsókert legalább 5 méteres sávjában a felület minimum 75%-án örökzöld növényzetet kell telepíteni és fenntartani.
- (17) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem építhető, a meglévő lakóépületek alapterülete lakócélra maximum 25 %-kal növelhető.
- (18) Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

### Ipari gazdasági területek (Gip)

#### 24. §

- (1) Az Ipari gazdasági terület építési övezeteiben az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, valamint kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő épület elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gip-1	SZ	3000	40	30	1,5	4,5-12
Gip-2	SZ	1500 (K)	50	25	0,7	-10
Gip-3	SZ	15000	50	40	0,8	5,0-7,5

- (3) A Gip-1 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 40 méter, minimális mélysége 50 méter.
- (4) Az építési övezetekben az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m.
- (5) A Gip-2 jelű övezetben kizárólag nem jelentős környezetzavaró hatású, egyéb ipari-közmű- és közüzemi funkciók, jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek (vízmű, szennyvíztisztító, elektromos transzformátor telep, alállomás, gázfogadó, hőközpont), valamint a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el. A területen kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületek, építmények.
- (6) Az övezetekben az építési telken, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető melléképítmények, a Gip-2 jelű övezet kivételével: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti építmény.
- (7) A Gip-2 jelű építési övezetben az építési telken, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti vízmedence, napkollektor, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

- (8) Védőövezet igényű létesítmény telkén belül a zöldfelület háromszintűként vagy a védőterület legalább 60%-ában zöldfelületként alakítandó ki.
- (9) Az építési övezetekben a telkek lakó-, vagy vegyes- övezethez csatlakozó telekhatára (telekhatárai) mentén tömör falkerítés létesítendő összefüggő védő zöldsáv kialakításával kiegészítve. A zöldsáv minimum 5 méter széles kell hogy legyen. A tömör falkerítés létesítésétől az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata esetén el lehet tekinteni. A fentieket meglévő lakóépület lakócélu bővítésénél vagy a meglévő lakófunkciót kiegészítő épület építésénél nem kell alkalmazni.
- (10) A telken belüli tevékenység, szabadtéri raktározás a közterületek felé megfelelő takarás (pl. növényzet, tömör kerítés) biztosításával történhet.
- (11) Az építési övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.
- (12) Az építési övezetek területén nem eltérő funkciójú telkek közös telekhatárán az oldalkert, és a hátsókert az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki. Eltérő övezet határán az általános rendelkezések speciális szabálya és az OTÉK előírásai közül a szigorúbb rendelkezést kell megtartani, azzal, hogy a telekhatáron tömör kerítés létesítendő, és az oldal vagy hátsókert legalább 5 méteres sávjában a felület minimum 75%-án örökzöld növényzetet kell telepíteni és fenntartani.
- (13) Ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem építhető, a meglévő lakóépületek alapterülete lakócélu maximum 25 %-kal növelhető.
- (14) Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

### Különleges terület - Temető területe Kt

#### 28. §

- (1) A temető területén csak a temető funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szinterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Kt	SZ	3000	10	40	-	4,5

- (3) A temető előírt 30 m széles védősávjában urnafal, valamint urnasír kialakítható. A meglévő temető telkén belül, a lakóterülettel határos telekhatárok mentén min. 10 m széles védőfásítás, vagy min. 1,6 m magas tömör kerítés létesítése szükséges.

### Különleges terület - Sportolási célú területek KSp

#### 26. §

- (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szinterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
KSp	SZ	3000	20	60	0,3	-12

- (2) Az övezeten belül a sportolás céljait szolgáló épület, építmény helyezhető el.

### Különleges terület - Rendezvény és sport központ Kr-sk 27. §

- (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Kr-sk	SZ	3000	40	40	0,8	4,5-20

- (2) Az építési övezeten belül a sportolási, rekreációs, kulturális,- rendezvénytermek és szórakoztató épületek és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi, szállásépület, szolgáltató, vendéglátó létesítmények épületei, építményei helyezhető el.
- (3) Az építési övezet területén kialakított zöldfelület felét egybefüggő fásított zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelület kialakítását kertépítészeti tervben kell meghatározni, és kertészeti kiviteli terv alapján készülhet el.

### Különleges terület - Rekreációs területek Kr 28. §

- (1) Az építési övezetek a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak. Lakás csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára alakítható ki.
- (2) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építménymagassága (m)
Kr-1	SZ	3000	15	70	0,3	3,5-6,0
Kr-2	SZ	3000	15	70	0,3	3,5-6,0
Kr-3	SZ	5000	25	50	0,3	-10,0
Kr-4	SZ	3000	20	60	0,5	-7,5
Kr-4/k	SZ	1000	20	40	0,6	- 6,0
Kr-5	SZ	1 ha	15	70	0,3	3,5-6,0

- (3) A Kr-2 jelű építési övezetben a rekreációs funkcióhoz kötődő állattartás – lovaglás, haszon- és díszállatbemutató – építményei is elhelyezhetők, az egészségügyi és környezetvédelmi szakhatósági előírásoknak megfelelően.
- (4) A Kr-3 jelű építési övezetben csak olyan rekreációs funkciójú épület, építmény helyezhető el, mely a területen található kulturális örökségvédelmi – helytörténeti – kultúrtörténeti emlékekkel összhangban vannak. A beépítés és az épület környezeti és városképi illeszkedésének feltételeit valamint az értékek bemutathatóságát és integrálhatóságát a rekreációs hasznosításba elvi építési engedélyezési tervben kell igazolni.
- (5) A Kr-4 jelű építési övezet (volt Téglagyár) rekreációs, sportolási és szabadidő eltöltését szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi szállásépület, szolgáltató, vendéglátó létesítmények épületei, építményei helyezhető el.
- (6) A Kr-4/k építési övezetben a kikötői létesítmények és a kikötő funkcióhoz kapcsolódó vendéglátó és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

**Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet Km  
(mezőgazdasági majorok)**

**29. §**

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai (pl. lovasturisztikai) célú építmények elhelyezésére szolgáló Km jelű építési övezet.
- (2) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.
- (3) A területen belül csak olyan kereskedelmi, szolgáltatási és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
SZ	5000	30	40	0,7	7,5

- (5) A rendelet elfogadása előtt már kialakult 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek beépíthetők, de az építési övezet területén telekosztással 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új telek nem létesíthető.
- (6) Új épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- (7) Állattartó telep létesítése csak a környezetvédelmi és közegészségügyi követelményeket tisztázó elvi építési engedély alapján lehetséges.

**Különleges terület - Hulladékkezelő, városüzemeltetési terület Kh**

**30. §**

- (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
SZ	2000	20	40	0,25	--6,0

- (2) Az építési övezeten belül a városüzemeltetési és a városi hulladékgazdálkodási célú építmények létesíthetők (hulladékudvar, komposztálótelep).
- (3) A telekhatárok mentén 20 m szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani.

**Különleges terület - A meglévő pincesorok területe Kp**

**31. §**

- (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
K	K	K/40	K/40	0,5	-3,5

- (2) Az övezeten belül a pincék, prэшázak (pincével egybeépített gazdasági épület) kizárólag a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően építhetők illetve újíthatók fel. A pincékben lakások nem alakíthatók ki.
- (3) A meglévő prэшázak átépítése, felújítása illetve új prэшáz építése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
- a prэшáz építménymagassága 3,5 m-nél nagyobb nem lehet,
  - nyeregvetős, 40-45° hajlásszögű tető létesíthető,
  - alapterülete nem haladhatja meg a 40 m<sup>2</sup>-t.

### Különleges közműterületek Kk

#### 32.§

- (1) A Kk jelű építési övezetek a jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterületek (átemelő, gázfogadó, vízmű stb.) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein csak a rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
SZ	200	40	40	-	- 6,0

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

#### 33. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló) – közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, továbbá a közművek és hírközlési, és reklám építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területek övezeti besorolása a tervben:  
 Köu – közutak területe  
 Kök – vasutak területe
- (3) Az úthálózat keresztmetszeti méretét úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a tűzoltási felvonulási területet, kielégítsék az OTÉK előírásait, továbbá a közlekedési szakhatósági előírásokat.
- (4) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak (KÖu), a vasúti területek (KÖk) a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (5) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét e rendelet, valamint szabályozási tervek szerint kell kialakítani.
- (6) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

- (7) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) M6 és M7 autópálya: K.I.
  - b) 6. és 7. sz. főút: külterületi szakasza K.III, a településen áthaladó belterületi szakasza B.III.a.
  - c) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.b.
  - d) Települési főutak: külterületen K.V., B.IV.c.
  - e) Gyűjtőutak: külterületen K.VI., belterületen B.V.
  - f) Kiszolgáló (lakó)utak: B.VI.d
  - g) Gyalogos utak, terek: B. X.
- (8) Közforgalom számára megnyitott magánútra a közterületre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
- (9) A tervezett közutak kiépítéséhez OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók. Ettől eltérni csak a SZT-en jelzett szabályozásokkal, illetve közlekedési tanulmánnyal alátámasztottan lehet.
- (10) A közterületi parkolókat növényzet telepítésével, fásítással kell kialakítani, az OTÉK, illetve Érd Megyei Jogú Város parkolást szabályzó rendeletének megfelelően.
- (11) A tehergépjármű, kamion és autóbusz-tároló telephelyet lakott területtől és szálláshely szolgáltató létesítménytől legalább 100 m távolság megtartásával kell kijelölni.
- (12) A közúti közlekedési övezet (Köu) telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető közúti közlekedéssel összefüggő épület, építmény, a közvetlen környezetében levő, vele határos övezetek egyéb építési előírásaira tekintettel. A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják.
- (13) A vasúti területeken belül a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el. A vasúti terület belterületi szakaszán az előzőeken kívül a következő épületek, építmények helyezhetők el: Állomásépület a kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatói, raktározási épületek, építmények. Az utazóközönséget kiszolgáló-ellátó funkciók (váróterem, kereskedelmi, szolgáltató) csak az állomásépületen belül alakíthatók ki.
- (14) A közlekedési területeken belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (15) Közterületek, közutak illetve közhasználatra megnyitott magánutak alatt csak:
- a) a közműépítmények,
  - b) a térszín alatti közúti és gyalogos aluljárók, gyalogos passzázsok és
  - c) a térszín alatti közcélú teremgarázsok helyezhetők el.
- (16) Közforgalomnak megnyitott magánút zsákutcaként, forduló nélkül legfeljebb 6 telek kiszolgálására min. 6 m-es szélességgel létesíthető; 6 teleknél több telek kiszolgálására csak min. 8 m szélességű út létesíthető, zsákutca esetében a vonatkozó szabványoknak megfelelő fordulási sugarú forduló kialakításával.
- (17) A felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de min. 1m<sup>2</sup> termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, lehetőség szerint nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani.

**ZÖLDTERÜLETEK (Z)****34. §**

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terven Z jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterület területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület területén a (2)-es bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő a szabadidő eltöltését a játékot, a sportolást szolgáló épületek továbbá vendéglátó épület helyezhetők el.
- (4) A Z-2 jelű városi szintű közpark területén a (2) és a (3) bekezdés szerinti építmények, továbbá közösségi szórakoztató épület (rendezvényközpont) vendéglátó épület, sportépítmény és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (5) A Z-1, Z-2 jelű övezet területének legfeljebb 2 %-a építhető be. Az épületek szabadonállóan, a Z-1 övezetben legfeljebb 3,5 m építménymagassággal, a Z-2 övezetben legfeljebb 6 méter építménymagassággal alakíthatók ki.
- (6) A Z-0, Z-1 jelű zöldterület legalább 50%-át, a Z-2 jelű zöldterület legalább 70%-át biológiailag aktív felületként növényzettel fedetten kell fenntartani illetve kialakítani.
- (7) Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.
- (8) A Zke jelű kegyeleti park övezetében a kegyeleti park funkciójához illeszkedő műtárgyak alakíthatók ki.
- (9) A Fundoklia-völgy Z-0 jelű övezetében csak olyan műtárgyak létesíthetők, amelyek a helyi jelentőségű természetvédelmi terület természeti értékeit nem károsítják és a védett terület kezelési tervével összhangban vannak.
- (10) A Z-vk jelű övezet (városközponti fásított sétány, köztér) előírásai
  - a) Az övezet telkén a pihenést szolgáló berendezések-építmények (pad, pergola, szökőkút, szobor, térplasztika, kerékpártároló, stb.) helyezhetők el. A sétány burkolt felülete kizárólag természetes kő vagy térkő elemekből készíthető.
  - b) A terek megvilágítása egységes világítótestekkel és lámpaoszlopokkal lehetséges.
  - c) Az Alsó és Felső utcában terepszint alatt mélygarázs létesíthető. A mélygarázs felett a kialakítandó fás zöldfelületek számára legalább 0,4 m földtakarás kötelező.
  - d) Az övezet területén épület nem helyezhető el (a mélygarázsok kijáratainak kivételével). Az övezetben meglévő épület (Helytörténeti Gyűjtemény) felújítható, de bővítése nem lehetséges.
  - e) Az Alsó és Felső utcai köztereket legalább 20%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, a mélyparkoló fölötti sétányon is legalább 20%-os növényzeti fedettség biztosítandó.
  - f) Az Alsó utcai harangot meg kell tartani. A Vt-t övezet területén és az Alsó utcában található patak tájépítészeti feltárását, térbe illesztését biztosítani kell. Csobogó, szökőkút, egyéb vízfelületek elhelyezését biztosítani kell.

**ERDŐTERÜLET (E)****35. §**

- (1) Erdőterület a Szabályozási Terven "E" jellel szabályozott erdők és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
  - a) védelmi ( $E_v$ ),
  - b) elsődlegesen védelmi, másodlagosan turisztikai ( $E_{v(e)}$ )
  - c) egészségügyi, szociális, turisztikai ( $E_e$ )

- övezetekre tagolódnak.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_v$ ) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
  - (4) Csúszásveszélyes területen lévő védelmi rendeltetésű erdőterületen csak a csúszásveszély elhárítását szolgáló építmények létesíthetők
  - (5) Az elsődlegesen védelmi, másodlagosan turisztikai rendeltetésű hullámtéri erdőterület ( $E_{v(e)}$ ) jelű övezeteiben elhelyezhetők a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás építményei, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló műtárgyak is.
  - (6) Egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_e$ ) a közjóléti erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási, erdei turisztikai célú építmények továbbá erdei tó létesíthető, ha az illetékes erdészeti hatóság az erdőt elsődlegesen közjóléti rendeltetésbe sorolta.
  - (7) Az  $E_e$  jelű övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
    - a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha),
    - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 5%,
    - c) a beépítési mód: szabadonálló,
    - d) az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m
    - e) az előkert, oldalkert, hátsókert legalább 10 méter
  - (8) Erdőterületen 35-45° hajlásszögű nyeregtetős épületek alakíthatók ki.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 36. §

- (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti és kulturális örökségi értékek védelme, a felszíni vizek védelme, és a városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából, a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - a) általános mezőgazdasági terület,
  - b) kertes mezőgazdasági terület,
  - c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület.
- (2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül.
- (3) A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 1%-át, de nem lehet több 300 m<sup>2</sup>-nél.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, továbbá korlátozott használatú mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.
- (6) Mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés létesíthető.
- (7) A rendelet hatálybalépése előtt a földhivatali nyilvántartás szerint már meglévő lakóépületek felújíthatók.

**Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2)****37. §**

- (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má-1, Má-2 jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos lakófunkció, szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás és agrár turizmus építményei létesíthetők, de az Má-2 övezetben nagylétszámú állattartótelep nem létesíthető.
- (3) A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 10 000 m<sup>2</sup>.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben az építményelhelyezés területi feltételei a következők:
  - a) 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem létesíthető
  - b) az 1500-10 000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető,
  - c) a legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) területű szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú telken elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti szőlő-, gyümölcs-, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épületek;
  - d) a legalább 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha) területű telek területén művelési ágtól függetlenül elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti gazdasági épületek;
  - e) a legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület, lakás is.
- (5) A (4) bekezdés c) pontja szerint az építmény kialakítása szempontjából szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú a földrészlet, ha a területének legalább a 70%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelésű. A művelési ágra vonatkozó feltétel teljesülését az építetőnek kell igazolnia.
- (5) Az épületeket a telek határától legalább 10 m előkert, oldalkert és hátsókert biztosításával lehet elhelyezni
- (6) Az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével szabadonállóan alakíthatók ki,
- (7) A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (8) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha az építető tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe a város igazgatási területén eléri a 10 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:
  - a) a beépíthető telek területe 10000 m<sup>2</sup>, de legfeljebb 30.000m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítettség mértéke a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont területének 30%-ánál;
  - c) a zöldfelület mértéke legalább 40%.
- (9) A (8) bekezdés szerinti birtokközpont beépíthetőségébe beszámított telkek (földrészletek) területére vonatkozóan az OTÉK 29. § /6/ bekezdés szerint kell eljárni. A résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul.
- (10) Birtokközpont a belterülettől, tervezett belterülettől legalább 500 m-re létesíthető.
- (11) Mezőgazdasági területen új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha
  - a) a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó ottlakást indokoltá teszi;
  - b) a lakás vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

- (12) Nagy létszámú állattartó telep (ld. 7. sz. függelék) létesítésére építési engedély a környezetvédelmi és közegészségügyi követelményeket tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.

### **Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

#### **38. §**

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezeteiben elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz és tárolás célját szolgáló épület lehet. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m<sup>2</sup> terepszint alatti önálló építmény.. Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.
- (3) Az Mk-2 jelű övezet területén épület nem létesíthető.
- (4) Az Mk-1 övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, átlagos szélessége legalább 9 m,
  - b) telekosztással kialakítható telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m,
  - c) a beépítési mód: szabadonálló.
  - d) a beépítettség mértéke a telek területének 3%,-a, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet,
  - e) legfeljebb 3,5 m építménymagasságú 40-45° hajlásszögű, nyeregtetős épületek létesíthetők,
  - f) az épületek legalább 8 m előkert és legalább 3 m oldalkert biztosításával építhetők,
  - g) Az övezet Szabályozási terven jelölt csúszásveszélyes területén épület nem létesíthető
  - h) Az épület tetőhéjazatra természetes színű és természetes anyagú égetett cserép vagy annak színével megegyező egyéb tetőhéjzat lehet.
- (5) Kertes mezőgazdasági területen vízvezeték csak a csatornahálózat kiépítésével egyidejűleg létesíthető.
- (6) Az övezet azon telkein, ahol a szabályozási terv kunhalmot jelöl, építmények csak a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi szakhatósággal egyeztetve helyezhetők el.

### **Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)**

#### **39. §**

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá a távlati városfejlesztés érdekében biztosítandó Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- (2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az Mko jelű övezetek területén épületek nem létesíthetők.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **40.§**

- (1) Vízgazdálkodási terület:
- a) a vízmedrek területe;
  - b) az árvízvédelmi töltések területe;

- c) a vízmű területek;
- (2) A vízmederként (V) szabályozott övezetekben:
- a) a patakok területén csak a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak;
- b) a Duna szabályozott területén a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás, a vízi közlekedés, a vízi sportolás, a horgászat műtárgyai helyezhetők el.
- (3) Az árvédelmi töltések szabályozott övezetében (Vt) csak az árvíz elleni védelem műtárgyai alakíthatók ki.
- (4) Vízművek övezetében (Vv) csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.
- (5) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, vízelöntéses terület, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

#### IV. KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 41.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, távhőellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági-, védőtávolságuk helyigényét szolgalmi, vagy vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá bármi egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a zöldfelületi előírásokban meghatározottak szerinti utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.

#### Víz, szennyvíz, csapadékvíz

##### 42.§

- (1) A vízbázisok védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabály szerint előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.  
*123/1997. (VII.18.) Korm. Rendelet 5. sz. melléklete*
- (2) Hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a vonatkozó jogszabály belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.  
*123/1997. (VII.18.) Korm. Rendelet 5. sz. melléklete*
- (3) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben

- a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az engedélyező hatóság.)
- (4) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy a tűzvíz igény csökkentése szükséges. Építési engedélyt igénylő beruházás csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával valósítható meg.
- (5) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- A talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem megengedhető.
  - A nyílt árkokra, patakokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - A település már beépített, de még csatornázatlan területein a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követően legkésőbb egy éven belül az érintett ingatlanoknak a rácsatlakozást meg kell oldani, ettől eltérni csak azoknak az ingatlanoknak lehet, amelyek korábban víznyomás próbával igazolt vízzáró gyűjtőmedencét építettek és a medencéből a szennyvíz elszállíttatását számlákkal igazolni tudják. Ez a rákötési mentesség nem vonatkozik azokra az ingatlanokra, amelyeknek már az építési engedélyben is rögzítették a közműpótló használhatóságának átmeneti jellegét.
  - A település beépítésre nem szánt területén illetve a külterületi gazdasági területeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzöttén- vízzáró szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Erre csak akkor és ott van lehetőség, ahol a szennyvízgyűjtő medence, szippantó kocsival történő megközelítési lehetősége megfelelően kialakított útkapcsolattal biztosítható. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területen 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat a közcsatornára rá kell kötni, ettől eltérni csak azoknak az ingatlanoknak lehet, amelyek korábban víznyomás próbával igazolt vízzáró gyűjtőmedencét építettek és a medencéből a szennyvíz elszállíttatását számlákkal igazolni tudják. Ez a rákötési mentesség nem vonatkozik azokra az ingatlanokra, amelyeknek már az építési engedélyben is rögzítették a közműpótló használhatóságának átmeneti jellegét..
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a KÖTEVIFE hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- (6) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani. Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (7) Közvetlen az élőfolyásba az ipari-vállalkozási-gazdasági területekről, ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel –az abban előírtak szigorú betartásával- vezethető be.

- (8) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 150 m. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.
- (9) A szennyvízgyűjtő hálózatra telepített búzzáróan kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyen belüli területhasznosításra ugyan azok a korlátok vonatkoznak, mint a szennyvíztisztító telep védőtávolságán belülre.
- (10) A Duna mentén 10 m-es, további állami kezelésű vízfolyások, patakok mentén a part élétől min 6-6 m-es, az egyéb önkormányzati kezelésben lévő vízfolyás part élétől min 3-3 m, a nyílt árkok mentén 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára szolgálmi jog biztosítandó. A szolgálmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával végezhető.
- (11) A Duna árvízvédelmi létesítményének lábától 10-10 m-es sáv szabadon hagyandó árvízi védekezésre. Az árvízvédelmi létesítmény lábától a mentett oldalon 110 m-es sáv fakadóvíz előfordulásával kell számolni, a hullámtéri oldalon 60 m-es sávon belül gödröt ásni, bármilyen kitermelést végezni csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (12) Vízállásos, vízelöntéssel veszélyeztetett területre építési engedélyt kérni csak az árvíz- és belvíz elleni védelem teljes körű megvalósulása esetén szabad. A magas talajvízállásos, mély fekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.
- (13) A jelenlegi árterületek, a hullámtér jogszabályban megengedett hasznosításától eltérő hasznosítás csak akkor lehetséges, ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott és azt az illetékes hatóságokkal is engedélyezett módon tették, továbbá a terület szükséges átminősítése is megtörtént.
- (14) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (15) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás megvalósítási szándéka esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Amennyiben a csapadékvíz veszélyeztetés nélkül a végbefogadóig nem vezethető el, akkor helyben létesítendő záportározóval kell a víz-visszatartást megoldani.
- (16) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos.
- (17) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
- (18) Elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést kell építeni. A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy átereszt létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközelkedést is figyelembe véve!). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max. 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
- (19) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb

szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

### **Energia, távközlés** **43.§**

- (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai föld feletti vezetékűek, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékös hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést viszont már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (6) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (7) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (8) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén, a Városközpont és az alközpontok térségében valamint Ófalu teljes területén új vezetékös elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (9) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetékűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (10) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (11) A Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- (12) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:
  - a. fokozottan védett természetvédelmi területen,
  - b. ökológiai hálózat részét képező magterületen,
  - c. ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
  - d. ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
  - e. tájképvédelmi területen,
  - f. Natura 2000 területen,
  - g. fokozottan védett természeti területen.Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.

## V. FEJEZET EGYEDI TERÜLETEK SPECIÁLIS ELŐÍRÁSAI

### A Városközpontra vonatkozó részletes előírások

#### 44. §

Velencei u. – Előljáró u. – Hivatalnok u. – Esküdt u. – (Főnök u.) – Elnök u. – Érd-Felső vasútvonal – Tompa M. u. – Erkel F. u. – Sándor u. – Zoltán u. – 13635 hrsz. Ny-i telekhatár – 13636 hrsz. Ny-i és É-i telekhatár – Diósdí u. – Aba u. – Marcella u. – Érd-Alsó vasútvonal – Angyalka u. – Ágota u. – 22257 hrsz. K-i telekhatár – Budai u. – Emőke u. – Emma u. – Edit u. – Alsó u. – Karolina u. – Felső u. – Katalin u. – Ilona u. – Ercsi u. – 18870 hrsz. D-i telekhatár – 18869 hrsz. D-i telekhatár – Intéző u. – Mérnök u. – 18754 hrsz. ÉK-i és DK-i telekhatár – Érd-Felső vasútvonal – Velencei u.

- (1) A Vt-2, Vt-4, Vt-4/a, Vt-5 és Vk-1 építési övezet területén a tömbön átmenő gyalogos átjárás biztosítása érdekében a gyalogos sétány vagy magánút kialakítását a terület – az Önkormányzat és a tulajdonos közötti szerződés alapján- közforgalom céljára történő megnyitásával lehet biztosítani (Étv. 2.§ (13) pont). Településrendezési szerződés megkötése esetén a magánút/sétány biztosítására alapított telki szolgálat bejegyzése ellenében az adott telek +0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató növekményre jogosult. Az épületeket a sétány felé nyílászárókkal ellátott homlokzattal kell kialakítani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület legalább 4,0 m széles gyalogosfelületein a szomszédos vendéglátó helyiségekhez kapcsolódóan terasz létesíthető úgy, hogy a visszamaradó gyalogosfelület legalább 2,0 m széles legyen, de utólagos építményként dobogós kialakítás nem létesíthető.
- (3) Az Alsó u.- Budai út- 22552/13. hrsz által bezárt (jelenleg városháza) tömbben kialakított „gyalogos sétány” felett híd átvezetése, vagy épületrész átnyúlása megengedett. A közterület (sétány) számára minimálisan 4,5 m-es magas űrszelvényt kell biztosítani.
- (4) A Vt-4, Vt-5, Vt-4/a és Vk-1 építési övezetben terepszint alatt az építési hely az egész telek.
- (5) Az Alsó és Felső utca menti ingatlanok esetében, ahol a szabályozási terv építési vonalat nem rögzít, ott a közterületi telekhatárt kell építési vonalnak tekinteni. Ahol a szabályozási terv azt rögzíti, ott az épület határfalát az építési vonalnak megfelelően kell elhelyezni, figyelembe véve a 7. § (5) bekezdést. Árkád az építési vonal mentén létesíthető.
- (6) A vegyeshasználatú út besorolású közterületen a közterületet gépjárművel is járható gyalogosfelületként kell kialakítani, vagy igényes térköburkolattal.
- (7) Az Alsó és Felső utcai közterület alatti mélygarázsokból az azzal szomszédos telkek mélygarázsainak megközelítése is kialakítható, amennyiben a vonatkozó előírások teljesíthetők.
- (8) A tömbökben létesülő funkciók számára a parkolókat legalább fele arányban terepszint alatti gépkocsi tárolóban kell biztosítani. Az intézmények létesítése esetén a parkolóigény számításánál a parkolási rendeletben meghatározott különidejűséget figyelembe lehet venni.
- (9) A parkoló elhelyezési kötelezettség 2/3-a, vagyis a beállók 1/3-a lehet a teremgarázsban elhelyezett emelőgépes beálló, amennyiben a dupla parkolási lehetőség tényét az alapító okirat tartalmazza és az emelőgép későbbi elhelyezésének lehetőségét az űrméret megengedi.
- (10) A legalább 12,0 m széles közterületeken egyoldali, 16,0 m szabályozási szélességtől pedig kétoldali előnevelt állományú fasort kell telepíteni.
- (11) A terület közlekedési célú területein a felszíni közterületi gépkocsi parkolók csak korlátozottan alakíthatók ki, csak mozgássérült parkolás és rövididejű megállások érdekében. A 20 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületen a közterület hossz méretére vetítve maximálisan 1 db/10 fm, a 20 m felettiek esetén 1 db/5 fm.

- (12) A városközpontban lapostető vagy 25 foknál alacsonyabb hajlású tető is létesíthető.
- (13) A városközponti tömbök új beépítésénél a közterületek és intézménykertek kialakítását, az azokon létesítendő köztárgyak, utcabútorok típusát és karakterét, a zöldfelületek kialakítását, a burkolatok terveit stb. kertépítészeti tervben kell meghatározni, melyeknek összhangban kell lennie és melyet a helyi tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (14) A terület közterületein nem létesíthető sem állandó sem ideiglenes jellegű önálló kereskedelmi célú hirdető és reklámberendezés. A vendéglátó- vagy üzlethelyiség előtt a közterületen legfeljebb 60 cm széles és 80 cm magas megállító-tábla helyezhető el, kizárólag a nyitvatartás ideje alatt.
- (15) A cégereken és cégfeliratokon kívül egyéb hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést nem lehet elhelyezni - az igazgatási, kulturális és művelődési célú épületek kivételével - a telkek területén, az épületek homlokzatain - beleértve az oromfalakat, a tűzfalakat és tetőzetet is. Az ingatlanok kerítésein, támfalain reklámtábla nem helyezhető el.
- (16) Az egyes üzletekhez csatlakozó közterületeken kívül tilos a kereskedelmi célú árubemutató, árusítás kivéve a szervezett vásárok, rendezvények idejét. Az árubemutató céljára üzletek előtti, legfeljebb 4 m<sup>2</sup>-es közterület vehető igénybe úgy, hogy a gyalogosközlekedés számára legalább 2 m-es szabad gyalogosfelület biztosított legyen. Önkormányzati rendelet az igénybe vehető felület nagyságát korlátozhatja, vagy árubemutató lehetőségét megtilthatja.
- (17) A területen lévő és létesülő új épületek kirakatait át nem látható felülettel takarni nem lehet. A cégfeliratok a kirakatportálokkal együtt tervezetten helyezhetők el, utólagosan a kijelölt cégérhelyeken kívül cégér, felirat létesítése nem megengedett.
- (18) A területen szabályozott terepszint alatti építési helyen felépítmények elhelyezhetők, melyek bruttó alapterülete egyenként 60 nm, építménymagassága max. 4,0 m lehet.
- (19) A városközpont területén önálló antennatartó torony nem helyezhető el.

### **Ófalu területére vonatkozó előírások**

#### **45.§**

- (1) Oldalhatáron álló épület a kialakult állapot szerint helyezhető el, a következők szerint: az utcai telekhatártól 9 m széles területsávban nem kell oldalkertet tartani, így az épület elhelyezése, kialakítása a telepítési távolságokra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

### **A Burkoló utca – Földmunkás utca – Búvár utca - Fuvaros utca által határolt területre vonatkozó részletes előírások**

#### **46. §**

- (2) A Földmunkás utcai teleksoron és a belső feltáró úttól keletre fekvő teleksoron a lakóépületet kiegészítő funkciójú épület a déli telekhatáron, a hátsó telekhatártól 3 méterre helyezhető el, maximum 3 méteres építménymagasság megtartásával, a lakóépület gerincvonalával párhuzamos gerincű magastetővel.
- (3) A Fuvaros utca mentén fekvő négy ingatlan ikresen építhető be úgy, hogy a 2-2 telek beépítése során az épületek között 6 méter távolság maradjon. A Burkoló utca mentén, a gyalogúttól keletre fekvő két ingatlan beépítése zártosított, a Fuvaros utca sarkán a zártosított beépítés befordul,
- (4) A földszinten az intézmények megközelítéséhez minimum 2 méter széles árkádsor kialakítása szükséges, az intézmények parkolóigénye az 5 méteres előkertben elégítendő ki. Ebben az esetben az utcai oldalon kerítés csak az épületek homlokzati síkjában építhető,
- (5) Az épületek gerincvonala a határoló (Burkoló, illetve Fuvaros) utcával párhuzamos legyen.

- (6) A Burkoló utca mentén, a gyalogúttól nyugatra fekvő két ingatlan beépítése szabadonálló.

### **A „Pára” és környéke területére vonatkozó előírások**

#### **47. §**

Somogyvári utca – Bajcsy-Zsilinszky út – hrsz 6564 DK-i határa – hrsz 6564 és 6562/2 DNY-i határa – hrsz 6562/1 DK-i határa, Salgói utca – hrsz 6585 DK-i határa – Selmeci utca – Somogyvári utca

- (1) Pincerendszerek, valamint azok hatásterületein elhelyezhető épületek kialakítására vonatkozó előírások:
- a) Legfeljebb 6 lakást tartalmazó, max. F+1+tetőteres épületek helyezhetők el, melyek egyszerű alaprajzzal, legfeljebb 12,0x12,0 m befoglaló mérettel építhetők. Építési engedélyezési tervek benyújtása előtt a pincerendszerekről olyan felmérés készítenőd, mely bányamérési, illetve geodéziai módszerekkel a térszín alatti és fölötti viszonyokat együtt ábrázolva mutatja be, az épületek szerkezeti kialakításának megtervezésére alapincézett területeken jártas építési szakértő bevonása javasolt.
  - b.) A létesítendő épületek alapozását lemezalappal, vagy gerendaráccsal javasolt megtervezni.
  - c.) A megépült épületek falán szintezési falicsap létesítendő, hogy az esetleges mozgások regisztrálhatók legyenek.
- (2) Pincerendszerekre, volt bányaterületre vonatkozó előírások:
- a) A pincék szabad légcseréjét biztosító szellőző aknákat szabadon kell hagyni, karban kell tartani. A pincejáratok szintén fenntartandók.
  - b) A pincék hasznosítása előtt azok állékonyságának megnöveléséről gondoskodni kell. Épületek kivitelezése csak a földalatti biztosítási munkák elkészülte után kezdhető meg.
  - c) A felszín feletti építmény tulajdonosának 5 évenként javasolt elvégeztetni a föld alatti üregek szakértő általi ellenőrzését.
  - d) A felszín feletti, illetve a felszín alatti beépítéseknél a területről olyan térkép készítése szükséges, amely bányamérési, illetve geodéziai módszerekkel a föld feletti és külszíni viszonyokat együtt ábrázolva mutatja be, majd ennek megfelelően a hatásterület és a beépítéseit tiltó sáv aktualizálható, illetve pontosítható.

## **VI. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

### **Építészeti-műszaki Tervtanács**

#### **48. §**

- (1) Érd MJV az egységes városrendezési és építészeti elvek érvényre juttatása, továbbá a városkép és az épített környezet javítása érdekében Érdi Építészeti-műszaki Tervtanácsot (a továbbiakban: tervtanács) működtet. A tervtanács feladat- és hatáskörét, külön jogszabályok, valamint helyi rendelet állapítják meg.

### **Záró rendelkezések**

#### **49. §**

- (1) Jelen rendelet 2010. ....-én lép hatályba, és a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg, a 33/2006. (VI.27.), 24/2007. (IV.21.), 53/2007. (XII.21.), 42/2008. (VI.27.), 2/2009. (I.30.) KGY. rendeletek hatályukat veszítik.

**Dr. Szabolcs Mária**  
jegyző

**T.Mészáros András**  
polgármester

## 1. számú melléklet

### Közutak besorolása a Szerkezeti Terv úthálózati hierarchiájának megfelelően:

#### **Gyorsforgalmi utak:**

- M6 autópálya
- M7 autópálya

#### **Országos főutak:**

- 6. sz. főút
- 7. sz. főút

#### **Összekötő mellékutak:**

- 8103 j.: Törökbálinti út-Bajcsy Zs. u. (északi szakasza) – Sós-kúti út – agglomerációs belső gyűjtő út
- 8104 j.: Zámori út – 7. sz. főút elkerülő szakaszáig tervezett folytatás
- tervezett agglomerációs gyűjtőút (*belterületi szakasza: Ötvös utca*)
- 51116 j., százhalombattai bekötőút (meglevő külterületi útszakasz a 6.sz. főúttól az ig. határig)

#### **Települési főutak:**

- Iparos utca - Bajcsy Zsilinszky u. – Riminyáki út - Diósdai u.(déli szakasza)
- Diósdai út (keleti szakasza) – Tőhötöm utca - Kossuth L. u. - Vadlúd u.
- Budai út - Velencei út - Fehérvári út
- Ercsi u.
- Júlia u. és külterületi folytatása
- Szovátai út – Szent István út – Szent István híd - Előljáró utca
- Velencei út – Tolmács utca – 7. sz. főút elkerülő szakasza
- Diósdai út (déli szakasz) – Antal utca – Sárd utca – Balatoni út

#### **Gyűjtő és feltáró utak:**

- Szövő u. - Folyondár u. – Alsóerdősor u. – Daróczi utca
- Sós-kúti út – Szirtes utca – Csúcs utca – Drégely utca – Szendrő utca – Sós-kúti út
- Kövező utca - Burkoló utca – agglomerációs belső gyűjtőút
- Kalotaszegi u..
- Bagoly u. – Kolozsvári utca – Töröcsvári utca
- Tárnoki út
- Eperfa u. - Cseresznyefa u. - Diófa u. - Ürmös u. - Csaba u.
- Felsővölgyi utca – Alsóvölgyi utca
- Kuttyavári u. - Pipacs u. - Duna u.
- Vörösmarty M. u. - Főnök u. – Esküdt u.
- Bethlen Gábor utca – Aba utca
- Jegyző u. – Fogoly utca – Pacsirta utca
- Karolina u. – Karolina utca új szakasza – Éva utca – Piroska utca – Erika utca
- Fácánköz utca
- Felső utca – Fő utca – Mecset utca
- M6 Ófalui csomópont – Vízmű – Mecset utca
- Fő utca – Molnár utca (új szakasz)
- Sugár út – Kerülő utca – folytatás az új százhalombattai útig.
- Széles utca – folytatás a Júlia utcáig
- M6 nyomvonalához kapcsolódó, új gazdasági területeket feltáró útrendszer
- 8104. j. ök. út tárnoki elkerülő szakaszának meghosszabbítása a 6. sz. főútig

#### **Gyalogos utak, terek:**

- A meglévő és a szabályozási terven kijelölt közterek, a városközpont területén tervezett sétány és Alsó utcai tér. Gyalogutak külön jellel ábrázolva

**2. sz. melléklet**  
**Helyi egyedi védelem alatt álló építmények**

**Érd, Alsó u:**

- 17. sz. 22571 hrsz
- 24. sz. 22746 hrsz
- 27. sz. 22582/1 hrsz
- 58. sz. 22783 hrsz
- 60. sz. 22784 hrsz
- 62. sz. 22787 hrsz
- 66. sz. 22791 hrsz
- 82. sz. 22820 hrsz
- 93. sz. 22709 hrsz

**Érd, Felső utca:**

- 3. sz. 22716 hrsz
- 6. sz. 22908
- 25. sz. 22748 hrsz
- 21. sz. 22738 hrsz
- 76. sz. 23070 hrsz
- 72. sz. 23065/2 hrsz

**Érd, Fő utca:**

- 12.sz. 23749 hrsz
- 34.sz. 24043 hrsz
- 51.sz. 24408 hrsz
- 55.sz. 24412 hrsz
- 56.sz. 23991 hrsz
- 60.sz. 23989 hrsz

**Érd, Kastély utca:**

- 16. sz. 24007 hrsz
- 13 .sz. 23979 hrsz
- 15 .sz. 23978 hrsz

**Érd, Kerék utca:**

- 1. sz. 24552 hrsz
- 2. sz. 24551 hrsz
- 3. sz. 24550 hrsz-
- 4. sz. 24549 hrsz
- 5. sz. 24548/1 hrsz

**Érd, Molnár utca:**

- 8. sz. 24504/2 hrsz
- 26.sz. 24578/1 hrsz

**Érd, Szapáry utca:**

- 7. sz. 23964 hrsz
- 9 .sz. 23961 hrsz
- 11. sz. 23960 hrsz
- 13 .sz. 23959/2 hrsz
- 14. sz. 23977 hrsz

**Érd, Szent Mihály tér:** 2. sz. 24474 hrsz

**Érd, Esküdt u.** 2. villa 19239 hrsz

**Érd, Kövirózsa u.** 2. sz. villa 11854/1 hrsz

**II. Lajos emlékmű, Római út**

**Kálvária kápolna, Kakukk hegy**

**Műemléki védelemre javasolt helyi egyedi védelem alatt álló építmények:**

**Molnár utca**

- 13. sz. 24452 hrsz,
- 15. sz. , 24453 hrsz
- 17. sz. , 24454 hrsz

**Római u.**

22. sz. , 23963 hrsz

29. sz. , 24479 hrsz

32. sz., 23949 hrsz

**Kastély romjai alapfalai, pincéje, gazdatiszti épülete****Mély út végi Fehér kereszt****3. sz. melléklet****Örökségvédelmi értékek elhelyezkedése (tervlap)****4. számú melléklet:****Az ökológiai hálózat övezetei (tervlap)****5. számú melléklet:****Természetvédelmi területek (tervlap)****6. számú melléklet:****Környezetvédelem (tervlap)****7. számú melléklet:****A Vt jelű építési övezetek lakásszám korlátozás alá nem eső területei (tervlap)**

## 1. számú függelék

### ORSZÁGOS ÉS HELYI TERMÉSZETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK

#### **Országos jelentőségű természetvédelmi területek:**

(9/2007. III.30.) KvVM rendelet alapján)

#### Érdi Kakukk-hegy

24575/1, 24576/1, 24593, 24599, 24602/1-2

#### **Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területek:**

(275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, 45/2006. (XII.8.) Korm. rendelet alapján)

#### Tétényi plató (HUDI 20017)

4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116, 4117, 4118, 4119, 4120, 4121, 4122, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131, 4132, 4133, 4134, 4135, 4136, 4137, 4138, 4139, 4140, 4141, 4142, 4143, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 4149, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160

#### Duna és ártere (HUDI 20034)

032, 054/1a, 054/1b, 054/1c, 054/1d, 054/1f, 054/1g, 054/1h, 054/1j, 054/1k, 054/1l, 054/1m, 054/1n, 054/2a, 054/2b, 054/2c, 055/1, 055/2a, 055/2b, 055/2c, 055/2d, 057, 058/1, 58/3, 058/4, 059

#### Százhalombattai táblarög (HUDI 20052)

25001, 25002/2a, 25002/2b, 25002/2c, 25002/3a, 25002/3b, 25003/1, 25003/2, 25003/3, 25005, 25006, 25007, 25008, 25009/1, 25009/2, 25009/3, 25009/4, 25017, 25030, 25031, 25046, 25047, 25048, 24575/1, 24576/1, 24593, 24599, 24602/1, 24602/2

#### **Ex lege védett terület, Földvár:**

25002/1, 25002/2, 25002/3, 25003/1, 25003/2, 25003/3, 25004/1, 25004/2, 25004/3, 25004/4, 25004/5, 25004/6, 25004/7, 25005, 25006, 25007, 25008, 25009/1, 25009/2, 25009/3, 25009/4, 25010, 25012, 25013, 25014, 25015, 25016, 25017, 25018, 25019/1, 25019/2, 25020, 25021, 25022, 25023, 25024, 25025, 25026, 25027, 25028, 25044, 25045/1, 25045/2, 25045/3, 25046

#### **Ex lege védett terület, halomsírok:**

25078, 25147, 25149, 25150, 25151, 25153, 25155, 25156, 25160, 25166, 25074/1, 25074/2, 25077, 25079, 25081, 25082/1, 25145/1, 25145/2, 25145/3, 25146, 25152, 25157, 25158/3, 25158/4, 25158/5, 25158/6, 25158/7, 25158/8, 25158/9, 25158/10, 25159, 25161, 25162, 25164, 062/13, 065/23, 062/25, 062/26, 062/27, 062/29, 062/30, 062/31, 062/55, 062/56, 062/60, 062/33, 062/34, 062/35, 062/38, 062/39, 062/45, 062/46, 062/47, 062/52, 062/53, 062/54, 062/57, 062/63, 062/66, 062/79, 062/80, 062/81, 062/82, 062/83, 062/84, 062/85, 062/86, 062/87, 062/88, 062/89, 062/90, 062/91, 063/1, 063/2, 063/8, 063/9, 063/11, 063/13, 063/14, 063/17, 063/18, 063/19, 063/22, 063/23, 063/24, 063/25, 063/26, 063/27, 063/28, 063/29, 063/30, 063/31, 063/32, 063/33, 063/34, 063/35, 063/36, 063/37, 065/26, 065/27, 065/28, 065/29, 065/33, 065/35, 065/36, 065/42, 065/43, 065/44, 065/45, 065/53, 065/54, 065/73, 065/74, 065/75, 065/77, 065/78, 065/79, 065/80, 065/81

**Helyi természeti védelem alatt álló értékek:**

- Berza kert, (11559-11660 hrsz)
- Czabai kert, (6837 hrsz)
- az érdi idős tölgyfa, (11636 hrsz)
- Pest megye kaptárkövei, kaptárfülkéi közül az érdi előfordulások (I-II.sz. szikla: Érdliget, - Kopasz hegy: 11.655, 11.656 hrsz., Árvalányhaj u-i Szidónia hegyi III. sz. szikla, III-IV.sz. szikla: Parkváros, 5849 hrsz.)

**Fundoklia-völgy**

9/1999. (V.21.) sz. rendelet ill. 64/2008. (XII.19.) KGY rendelet alapján

3405, 3406, 3407, 3408, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072/1, 4072/2, 4074, 4075, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4107, 4108, 4109, 4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116, 4117, 4118, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4139, 4140, 4141, 4142, 4143, 4144, 5044

**2. számú függelék****Helyi védelemre javasolt természeti területek:**

- az Érdi sziget (Beliczay-sziget) természetközeli területei, - a védettség megállapításáig a sziget egész területe természeti területként kezelendő.

**3. számú függelék****Országos műemléki védelem alatt álló épületek, objektumok: (műemléki környezetük a TM lehatárolása szerint)**

- Kutyavár (várrom) – Kutyavári út,
- Dzsámi minaretje – Mecset utca,
- Római katolikus templom– Szent Mihály tér, illetve Molnár utca,
- Római katolikus plébánia – Szent Mihály tér, illetve Molnár utca,
- Szent Sebestyén, Szent Rókus és Szent Rozália fogadalmi kápolna – Külső Római út,
- Barokk kőkereszt – Kinga utca,
- Egykori Pelikán fogadó, majd Wimpffen-kúria épületegyüttese (ma a Magyar Földrajzi Múzeum) főépülete és oldalszárnyai: Budai út 4. (hrsz. 22713); Felső utca 1. (hrsz: 22715); Budai út 6. sz. (hrsz: 22711), Alsó utca 2. sz. (hrsz: 22712).

**4. számú függelék****Országos régészeti védelem alatt álló értékek:**

- kiemelten védett régészeti lelőhelyek: Érd- Százhalombattai bronzkori és kora vaskori földvárhoz és településhez tartozó kora vaskori halomsíros temető:

25002/1, 25002/2, 25002/3, 25003/1, 25003/2, 25003/3, 25004/1, 25004/2, 25004/3, 25004/4, 25004/5, 25004/6, 25004/7, 25005, 25006, 25007, 25008, 25009/1, 25009/2, 25009/3, 25009/4, 25010, 25012, 25013, 25014, 25015, 25016, 25017, 25018, 25019/1, 25019/2, 25020, 25021, 25022, 25023, 25024, 25025, 25026, 25027, 25028, 25044, 25045/1, 25045/2, 25045/3, 25046

(a 13/2003. (VIII.15.) NKÖM rendelet alapján)

- 25078, 25147, 25149, 25150, 25151, 25153, 25155, 25156, 25160, 25166, 25074/1, 25074/2, 25077, 25079, 25081, 25082/1, 25145/1, 25145/2, 25145/3, 25146, 25152, 25157, 25158/3, 25158/4, 25158/5, 25158/6, 25158/7, 25158/8, 25158/9, 25158/10, 25159, 25161, 25162, 25164, 062/13, 065/23, 062/25, 062/26, 062/27, 062/29, 062/30, 062/31, 062/55, 062/56, 062/60, 062/33, 062/34, 062/35, 062/38, 062/39, 062/45, 062/46, 062/47, 062/52, 062/53, 062/54, 062/57, 062/63, 062/66, 062/79, 062/80, 062/81, 062/82, 062/83, 062/84,

062/85, 062/86, 062/87, 062/88, 062/89, 062/90, 062/91, 063/1, 063/2, 063/8, 063/9, 063/11, 063/13, 063/14, 063/17, 063/18, 063/19, 063/22, 063/23, 063/24, 063/25, 063/26, 063/27, 063/28, 063/29, 063/30, 063/31, 063/32, 063/33, 063/34, 063/35, 063/36, 063/37, 065/26, 065/27, 065/28, 065/29, 065/33, 065/35, 065/36, 065/42, 065/43, 065/44, 065/45, 065/53, 065/54, 065/73, 065/74, 065/75, 065/77, 065/78, 065/79, 065/80, 065/81, helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az Érd (- Százhalombatta) - Százhalomok területén található ingatlanok .

(a 14/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet alapján)

- fokozottan védett régészeti lelőhely: Érd – Ófalu kastélydomb, késő középkori kastély és pincerendszer maradványai: belterület 23.947 hrsz

(a 24/2005. (08.19.) NKÖM sz. rendelet alapján)

- védett lelőhely: Riminyák (Pusztafalu) középkori település, templom és temető: belterület.

### 5. számú függelék

#### Jelen rendelettel hatályon kívül helyezett szabályozási tervek (SZT) azonosítószáma és lehatárolása

ÖK. RENDELETSZÁM:	TÉMAKÖR:
7/2000. (II.21.)	Érdi GLP HÉSz: a 6-7.sz. elkerülőúttól D-re tervezett kereskedelmi- gazdasági – logisztikai park szabályozási terve
32/2000. (X.24.)	Érdi Bécsihegy HÉSz: a 6-7.sz. elkerülőúttól É-ra tervezett Bécsi-hegyi kereskedelmi - gazdasági területek szabályozási terve
12/2005. (IV.4.)	SZT2-PÁRA szabadidőközpont környéke: Érd város Pára és környéke területe – (a Bajcsy-Zsilinszky utca – Daróczi utca – Somogyvári utca által határolt terület)
7/2004. (III.29.)	SZT-3: Városközpont területe (Aba utca – Margit utca – Adél utca – Angyalka utca- Emőke utca – Emma utca – Edit utca – Alsó utca – Katalin utca – Ilona utca – Szabadság tér – Ellenőr utca – Hivatalnok utca – Esküdt utca – Főnök utca – Vörösmarty utca – felső vasút vonala – Széchenyi tér által határolt terület)
37/2004. (XI.2.)	SZT/M6 jelű terv - az M6 autópálya és környezetének szabályozásáról (az M6 autópálya által érintett SZT lehatárolási szabálynak megfelelő bel- és külterületek, továbbá a 6-os főúti OMV töltőállomás mögötti területekre készült szabályozás)
9/2005. (III.1.)	SZT-8: szennyvíztisztító telep környéke (6-os főút – 6-7. számú elkerülő út – tervezett M6-os út – Sulák patak csatornája által lehatárolt SZT8 jelű szabályozási terv területére)
24/2007. (IV.21.)	
53/2007. (XII.21.)	Gazdasági Logisztikai Park II. megnevezésű gazdasági területre vonatkozó szabályozási terv
42/2008. (VI.27.)	Egyes HÉSZ módosításokról és az Helyi védett területek lehatárolásáról
2/2009. (I.30.)	A Gazdasági Logisztikai Park II. megnevezésű gazdasági területre szabályozási terv, az Ágoston u. – Árpád u. – Diósdí út – Tulipán u. által határolt tömbre SZT-É jelű szabályozási tervet, valamint a "Temető és környezete" területre vonatkozó SZ-1 jelű szabályozási terv Júlia utca – Ercsi út – Karolina utca – Janka utca – Ilona utca – Felső utca – Krisztina utca által határolt területre vonatkozó részéről

**6.sz. Függelék**  
**Közterületi fásításra ajánlott tájhonos fafajok jegyzéke**

<i>Tudományos (latin) elnevezés</i>	<i>magyar elnevezés</i>
<b>Lombos fák</b>	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
<u>Alnus incana</u>	hamvas éger
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
<u>Carpinus orientalis</u>	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraister	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölggy, cserfa
<u>Quercus farnetto</u> (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
<u>Sorbus dégenii</u> -	
Sorbus domestica	házi berkenye
<u>Sorbus pseudolatifolia</u> -	
<u>Sorbus rédliana</u> -	
<u>Sorbus semiincisa</u>	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis vénic szil	
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil
<b>tűlevelű fajok (fenyők)</b>	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
<u>Larix decidua</u>	vörösfenyő
Picea abies (Picea excelsa)	lucfenyő
Pinus sylvestris	erdei fenyő
Taxus baccata	közönséges tiszafa

## 7.sz. Függelék Nagy létszámú állattartó telep

a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet – Állategészségügyi Szabályzat – 1. számú függeléke szerint:

**„4. Nagy létszámú állattartó telep:** olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább

- harminc ló, vagy
  - ötven szarvasmarha, vagy
  - kétszáz juh, kecske vagy
  - száz sertés, vagy
  - kétezer broiler baromfi, vagy
  - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.) vagy
  - ötven strucc, vagy
  - ötven anyanyúl és szaporulata
- elhelyezését teszi lehetővé;

**5. kis létszámú állattartó telep:** amelyben a 4. pontban meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető

**6. nagy létszámú állattartó telep állattartó épülete:** a telep tenyész- vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegelkülönítő istállója, illetve karantén épülete;

- *egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:*

- az állattartó telep kerítése, kapuja,
- fekete-fehér rendszerű öltöző,
- állatrakodó,
- tejház, tejátadó helyiség,
- kényszervágó hely,
- baromfikeltető,
- takarmánykeverő,
- járműfertőtlenítő,
- juhfüröztető medence,
- kezelőfolyosó,
- kút, ivó-, itatóvíztároló,
- takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészker, szérű),
- trágyakezelő telep és kerítése,
- hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
- hullatemető, hullaemésztő verem, állathulla égető és kerítése.

Az állomás indokolt esetben az e függelékben felsorolt egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat, azonban a környezetvédelmi szempontok miatt is megépítendő létesítmények esetén a felmentés csak a telepen belüli megvalósításra vonatkozhat.

- *egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni*

- szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
- trágyakezelés létesítményei,
- szilárd vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti és föld feletti létesítmények,
- hulladékgyűjtő, kezelő és ártalmatlanító létesítmények.”

**8.sz. Függelék**  
**Sziluettvizsgálati tanulmány tartalmi követelményei**

1. A tervezési terület környezetének (természeti és épített környezetének ) sziluettképe a tervezett létesítmény nélkül (meglévő állapot) és annak bemontírozott fotójával (tervezett állapot) a város fő megközelítő útjai felől, azokról a pontokról, ahonnan a változás a legmarkánsabban észlelhető, továbbá a városközpont irányából.
2. A tervezett létesítmény kiszolgálását szolgáló egyéb, térszín felett megjelenő létesítményeknek ábrázolása alaptérképen és fotón. (légvezeték számára erdőirtás, nyiladék, kiszolgáló út létesítése, stb)
3. A létesítés következtében bekövetkező változások, a várható előnyök és bekövetkező károsodások szöveges értékelése.