

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelete

Dunavarsány Építési Szabályzatáról

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével, a 2012. augusztus 6-án hatályban levő országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alkalmazásával az alábbi rendeletet alkotja Dunavarsány Építési Szabályzatáról:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések

1.§ (1) A rendelet hatálya Dunavarsány Város közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A rendelet az alábbi melléleteket tartalmazza:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Dunavarsány Szabályozási Terve (a továbbiakban: SZT)
 - aa) az M=1:4000 méretarányú, A0 szelvényezés esetén a Dunavarsány SZT-a számú és Dunavarsány SZT-b számú
 - ab) az M=1:4000 méretarányú A3-as szelvényezés, valamint digitális dokumentálás esetén a Dunavarsány SZT-1 számú tervlaptól a Dunavarsány SZT-20 számú tervlapig és
 - ac) az SZT szelvényezését és jelmagyarázatát tartalmazó Dunavarsány SZT-0/a és SZT-0/b számú tervlap
- c) 3. melléklet: „Dunavarsány Ipari Park szabályozási terv módosítása” megnevezésű, T-1 számú tervlap
- d) 4. melléklet: „Dunavarsány (OTP) Forrás Lakópark szabályozási terv módosítása” megnevezésű, T-2 számú, nem méretarányos tervlap
- e) 5. melléklet: „Dunavarsány Naprózsa Lakópark szabályozási terve” megnevezésű, T-2 számú, nem méretarányos tervlap
- f) 6. melléklet: „Dunavarsány Sun Residence Lakópark szabályozási terve” megnevezésű, T-1S számú, nem méretarányos tervlap
- g) 7. melléklet: „Dunavarsány 0113/6 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási terv” megnevezésű, T-3 számú, nem méretarányos szabályozási tervlap
- h) 1. függelék: Dunavarsány táji-, természeti értékei és helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyébek)

(3) A rendelet a melléleteivel együtt érvényes.

(4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2.§ E rendelet alkalmazásában:

a) *Szintterületi mutató*: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amelybe nem kell beszámítani:

- aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit;
- ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz, hétvégi házakhoz tartozó tároló helyiségeit;

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

- ac) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig;
- ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét;

esetében. A szintterületi mutatóba eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe.

b) *Alapterület*: a helyiség vagy tér teljes járófelületének területe.

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

2. Kertépítészeti terv

3.§ (1) Helyiséget tartalmazó új építmény építéskor az építési engedélyezési dokumentációnak kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia

- a) zöldterület, zöldfelület kialakítására a lakó- és üdülőterületek építési övezeteiben lévő telkek kivételével minden építési övezet, övezet;
- b) zöldterületek létrehozása, vagy rekonstrukciója;
- c) tájképvédelmi területen tervezett létesítmények környezetbeillesztése

esetében.

(2) A kertépítészeti terv tartalma:

- a) a minimális zöldfelületi arány igazolása,
- b) a fakivágás és a fapótlás tervezett mennyiségének megjelölése,
- c) a tervezett kerti építmények feltüntetése,
- d) a tereprendezés és telken belüli felszíni vízelvezetés tervezete,
- e) a telken belüli burkolatok arányának feltüntetése.

3. Telekalakítás

4.§ (1) Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb.

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

4. Magánút

5.§ (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett:

- a) E rendelet az érintett építési övezet telkeinek kialakítható legkisebb méretére, szélességére vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni, de a magánút létrehozása után visszamaradó teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.
- b) Magánút csak lakó- és gazdasági területen alakítható ki.
- c) A magánút telkének minimális szélessége
 - ca) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m,
 - cb) 4-nél több telek több telek megközelítése esetén legalább 12 m,
 - cc) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
 - cd) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
 - ce) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.

(2) A 10 m, vagy annál szélesebb magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.

(3) Magánúton csak a 8.§ (1) bekezdés a) pontban szereplő építmények helyezhetők el.

(4) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

(5) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

II. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

5. A városkép védelme, tájképvédelem

- 6.§ (1) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magastetős épület tetején, tetőzetén a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben helyezhető el.
- (2) Energiatermelő szélkerék csak külterületen helyezhető el.
- (3) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el.
- (4) Gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokvonalán nem helyezhető el.
- (5) A hírközlési létesítményekre vonatkozó előírások:
- 6 méternél magasabb önálló antennatartó szerkezet (torony) és létesítményei, valamint egyéb torony jellegű sajátos közmű magasépítmény (szélkerék) nem létesíthető csak külterületen, vagy csak olyan belterületen, e rendelet egyéb vonatkozó előírásait is betartva létesíthető, mely terület a lakó-, vegyes, üdülő- és különleges rekreációs területek határától minimum 100 m-re fekszik.
 - Elektronikus hírközlési létesítményt közterületen, vagy a meglévő létesítmények (villamos távvezetékek, kémények, tornyok, mobil rádiótelefon antennatornyok, stb.) felhasználásával kell létesíteni.
 - A 12 m-t meghaladó legnagyobb megengedett építménymagasságú építési övezetekben a 6 méternél nem nagyobb távközlési antennát csak az épületek tetejére, vagy tetőszerkezetére szabad elhelyezni.
 - Az építési övezetekben az építménymagasság kétszeresénél nagyobb antenna, távközlési létesítmény, egyéb toronyjellegű közműberendezés (szélkerék) nem helyezhető el.

6. Közterületek

- 7.§ (1) Újonnan kialakítandó közterületek tervezésekor vagy meglévő átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, berendezési tárgyak, stb.) kell kezelni; a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
- (2) Újonnan kialakítandó közterületen – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utcát leszámítva – a 12 és 14 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fasort, 16 m és annál szélesebb lakóutcákban kétoldali fasort zöldsávban kell telepíteni. Meglévő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
- (3) Fasortelepítésnél és fasor kiegészítésnél kizárólag SF besorolású, várostűrő, nem szemetelő és nem allergén, előnevelt, többszörösen iskolázott „útfasor” minőségű fák ültetendők telepíthetők – a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével – legalább 6-6 m, legfeljebb 8 m lehet tőtávolságban, fánként legalább 1,5x1,5 m szabad (vízzáró burkolat nélküli) termőterület biztosításával. Az ültetéssel egy időben öntöző berendezést szükséges létesíteni. A kiültetendő fák törzs-körmérete nem lehet kisebb 12/14-as méretnél.
- (4) Közterületi fasort is tartalmazó zöldsávban a fasor 2-2 m-es védőtávolságán belül új közmű nem fektethető.
- (5) Meglévő fasor esetében a (4) bekezdés szerinti védőtávolságon belül közműhöz kapcsolódó műtárgy csak kivételes esetben, fakivágási engedély alapján, a fa pótlása mellett létesíthető.
- (6) A tervezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig el kell végezni.
- (7) Helyileg védett fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalála vagy közveszély elhárítása esetében engedélyezhető, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

7. Közterületi építmények

8.§ (1) Közterületen elhelyezhető építmények:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
- b) esővédő, autóbuszváró,
- c) telefonfülke,
- d) szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb 2 m² felület nagyságig.

(2) Közterületeken az (1) bekezdés szerinti új építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatból eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, valamint teljesíti a fák védelméről szóló országos, fakivágásra és pótlásra vonatkozó helyi rendelkezéseket, illetve a közművekre vonatkozó 7.§ (4)-(5) bekezdésben foglalt feltételeket.

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

(4) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során – a domborzati adottságok figyelembe vételével – biztosítani kell az akadálymentes használatot.

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

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

III. Fejezet

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

KÖRNYEZETVÉDELEM

8. A levegő védelme

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

(2) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(3) Bűzt okozó létesítmény, illetve bűzt okozó tevékenység csak úgy létesíthető, illetve folytatható, ha az előírt védőtávolság biztosított.

9. A föld védelme

10.§ (1) Csak olyan tevékenység folytatható, mely során szennyező és környezetet veszélyeztető anyag nem kerülhet a talajba.

(2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése és a beruházás során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról a beruházónak, üzemeltetés során az üzemeltetőnek kötelessége gondoskodni.

(3) Feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Feltöltés előtt az adott területen található, a környezetet károsító hulladékokat a terület-előkészítés során el kell távolítani.

(4) Ipari területek csak a szennyezésre kevésbé érzékeny területeken alakíthatók ki.

11.§ (1) A beruházásokkal, üzemeltetéssel, illetve a termőföld más célú hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek:

a) A termőföldön történő beruházásokat (ipari, mezőgazdasági, településfejlesztési, közlekedési, vízügyi, deponálási és egyéb) úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa;

b) A beruházások megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető, köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről, lehetőség szerint helyben történő felhasználásáról;

c) A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

(2) A munkavégzések során a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni, majd azt helyben, parkosítás céljára felhasználni.

(3) A felesleges humuszt forgalomba hozni vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(4) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és az építési munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

10. A vizek védelme

12.§ (1) A vízfolyások, álló vizek 100 m-es környezetében levő mezőgazdasági rendeltetésű területeken a vizekre vagy az élővilágra veszélyes kemikáliák nem alkalmazhatók.

(2) A vízfolyásokhoz, tavakhoz 500 m-nél közelebb állattartótelep, komposztáló telep, meglévő állattartó telephez trágyatároló - a házikerti, illetve kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.

(3) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

13.§ (1) Épületek, létesítmények szennyvize nem szikkasztható, azt a meglévő és bővítendő szennyvízcsatorna rendszeren keresztül, a hálózattól távol eső területektől a zárt szennyvíztárolóból szippantott szennyvizet kell eljuttatni az engedéllyel és szabad kapacitással rendelkező befogadó szennyvíztisztítóba.

(2) Dunavarsány közigazgatási területe szennyezésre érzékeny, kiemelt vízminőségi terület, ezért a felszíni vízvezető rendszereket ezek figyelembevételével kell tervezni, illetve a felszíni vizeket - megfelelő tisztítás után - lehetőség szerint helyben kell szikkasztani.

a) A part menti területekről csapadékvíz csak a nyári szabályozott vízszint felett hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a Ráckevei(Soroksári)-Dunába.

b) A csapadékvíz szikkasztás feltételeit részletes talajmechanikai vizsgálat alapján kell meghatározni.

c) A bányatavakba, a volt bányatavakba semmilyen csapadékvizet, szennyvizet beengedni nem szabad, befogadónak kijelölni nem lehet.

(3) A csatornarendszerbe, illetve a szennyvíztisztító-telepre csak káros, illetve veszélyes anyagokat nem tartalmazó szennyvizek vezethetők, illetve szállíthatók. Az előtisztítást a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba vezetése előtt.

(4) Vízmedrek és vízgazdálkodási területek védőtávolságán belül tilos települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

(5) A szennyvízcsatorna-hálózat bővítését párhuzamosan kell elvégezni a - teljes közművesítettségre kijelölt – fejlesztési területek beépítésével.

14.§ (1) A folyékony hulladékot engedéllyel és szabad kapacitással rendelkező szennyvíztisztítóban kell semlegesíteni, a korábbi derítőket fel kell számolni.

(2) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló jogszabályok előírásai betartandóak.

15.§ (1) A szabadon hagyandó parti sáv szélessége

a) a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások és holtágak mentén a partvonalától számított 6 m;

b) az a) pontba nem tartozó egyéb vizek (vízelvezető árkok és felhagyott bányatavak) partvonalától számított 3 méterig terjed.

(2) A parti sávban épületet, építményt csak kivételesen – ha azt a természet védelméről szóló törvény, különösen a természeti területekre, illetve a védett természeti területekre vonatkozó rendelkezései lehetővé teszik, továbbá az OTEK szerint meghatározott körben – lehet elhelyezni.

11. Hulladékgazdálkodás

16.§ (1) A területen keletkező szilárd, iszapszerű és folyékony hulladékok csak erre a célra kijelölt területen helyezhetők el.

(2) A területen keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanításáig, illetve az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

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

12. Környezeti zaj- és rezgéselleni védelem

- 17.§ (1) A zaj- és rezgésvédelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető, illetve üzemeltethető, ha az általa okozott zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladja meg, a közlekedésből származó zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladhatja meg.
- (2) A vasútvonal mentén 50-50 méter a védőtávolság, melyen belül új lakó funkció, oktatási létesítmény csak a vasút üzemeltető és az érintett hatóságok engedélyével helyezhető el.

13. Táj-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme

18.§ Dunavarsány táji-, természeti értékeit és a helyi védelemre javasolt objektumait (épületek, emlékek, szobrok, egyebek) e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és a tervlapok jelölik.

- 19.§ (1) Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén Quercus robur és Acer platanoides fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltároló utak mentén fasorok telepítendőek a tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.
- (2) A védelem érdekében szükséges intézkedéseket és korlátozásokat kötelezően készítenő kezelési-fenntartási tervnek kell rögzíteni.
- (3) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet.
- (4) Országos természeti területként lehatárolt és meghatározott területen tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése. Halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a külön jogszabályban meghatározott módon és esetben, a Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulásával kerülhet sor.

- 20.§ (1) Tilos vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül – a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével – a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (2) A védett élőhelyen a nád-, hal-, vadgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, ami magában foglalja a tartamosságot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét.
- (3) Az ökológiai hálózat elemeinek védelme során az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve előírásait kell érvényesíteni.
- (4) A felhagyott bányák területén bármilyen tevékenység megkezdése rehabilitációs tájrendezési terv készítésével, az önkormányzattal egyeztetett módon történhet.

14. Tájképvédelmi előírások

- 21.§ (1) A táji, településkép-védelmi területeket a tervlapok jelölik.

(2) A terület telkein történő építési tevékenységek során fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására. A tervezett létesítmények környezetbeillesztésére kertépítészeti tervet kell készíteni.

(3) Tájképvédelmi területen a táj jellegét megváltoztató létesítmény nem helyezhető el, tájképet romboló tevékenység nem végezhető.

(4) Művelési ág csak extenzívebb irányban (pl. szántóból rét) változtatható meg oly módon, hogy az a tájképet, az átlátást és a rálátási viszonyokat érdemben ne módosítsa.

(5) A beépítésre szánt területek közül a lakó-, vegyes, üdülő- és különleges rekreációs területek határától minimum 100 m-re, országos és helyi természetvédelmi területen, helyi tájképvédelmi területen, országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezettel érintett területeken hírközlési és egyéb torony jellegű sajátos közmű magasépítmény (szélkerék) nem létesíthető, 1 m²-t meghaladó nagyságú reklámtábla nem helyezhető el.

15. Régészeti lelőhelyek

22.§ (1) A nyilvántartott régészeti területeket a tervlapok jelölik.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, valamint az esetlegesen előkertülő régészeti emlékekkel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

16. Közművesítés, közműlétesítmények

Általános előírások

23.§ (1) A közüzemi közműhálózatok és közműépítmények és azok biztonsági övezetét, így: a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a csapadékvíz-elvezetés, a villamos energia ellátás, a földgázellátás, a hírközlés és a kábel TV építményeit, közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az érintett telken a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani.

(2) Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység végzése csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén lehetséges.

(3) A fejlesztési területek közműveinek a méretezésénél a közterületi hálózatokhoz a későbbiekben csatlakozó új, beépítésre szánt területek közműigényeit is figyelembe kell venni.

(4) A tervezett közműhálózatok építésekor az érintett térségben az összehangolt kivitelezés érdekében az egyéb fejlesztési terveket is figyelembe kell venni.

24.§ (1) A fejlesztési területeken a tervezett beépítés előkészítő fázisában, egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tereprendezést, a felszíni vízelvezető és a szennyvízcsatorna hálózat vonalvezetését, továbbá a többi nem terepfüggő közművezeték elrendezését, a közlekedési és a zöldterületeket.

(2) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő közművezetékek védelmét biztosítani kell.

(3) Útépítés, útrekonstrukció során indokolt esetben a meglévő közműveknek a rekonstrukciójáról, a tervezett új és a hiányzó közművek elhelyezéséről is gondoskodni kell.

(4) A meglévő közművek kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(5) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

Vízellátás

25.§ (1) Az ivóvízhálózatra tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől - közúton mérten - legfeljebb 100 m megközelítési távolságra kell elhelyezni. Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.

(2) A meglévő átépülő, funkcióváltó és a tervezett létesítmények mértékadó külső tűzivíz szükséglete, ha a meglévő közterületi hálózatból nem biztosítható, a hiányzó vízmennyiség kiszolgálásához a hálózat keresztmetszetének a növelése illetve helyi oltóvíz tároló létesítése szükséges.

(3) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatorna-hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezeték a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembe helyezését követően lehet.

(4) A terület beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz biztosítható.

Szennyvízcsatornázás

26.§ (1) A folyékony hulladékot hatóságilag engedélyezett és erre a feladatra kijelölt szennyvíztisztítóban kell semlegesíteni.

(2) Az iparterületekről szükség esetén előtisztított, csak kommunális szennyvíznek minősíthető szennyvíz vezethető a közcsatorna hálózatba.

(3) A nyárfás öntözőterület távlati helyigényét az esetleges bővítési igény figyelembevételével biztosítani kell.

(4) A vákuumgépházak és a körzeti szennyvíz átemelők 20 m-es védőtávolságán belül lakóépület nem helyezhető el. A körzeti szennyvíz átemelők telepítése növényzet részleges takarásában történjen.

(5) Meglévő belterületi beépítésre szánt csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, engedélyezett zárt szennyvíztároló medencék alkalmazhatók. A közcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. A rákötést követően az ideiglenes zárt szennyvíztárolók megszüntetéséről gondoskodni kell.

(6) Külterületi fekvésű beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területen levő építményben keletkező szennyvizeket

a) amennyiben az adottságok lehetővé teszik (közeli távolság, gazdaságos megtérülés) rá kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatra,

b) amennyiben a közcsatorna-hálózattól való nagy távolság miatt a rákötés nem biztosítható, a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett közműpótló berendezés is alkalmazható. A zárt szennyvíztároló medencéből az összegyűjtött szennyvizeket rendszeresen és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvíztisztító helyre kell szállíttatni.

Felszíni vízelvezetés

27.§ (1) A Ráckevei(Soroksári)-Duna partvonalától mért 6 m széles parti sávot a vízgazdálkodási szakfeladatok (karbantartás, védekezés) elvégzéséhez fenn kell tartani, ahol csak gyeperétgazdálkodás folytatható.

(2) A csapadékvíz hálózatot a többi közmű építésével összehangoltan kell megépíteni, kivitelezését az útépítésekkel együtt kell végrehajtani, a csapadékvíz elvezető hálózat építése későbbi ütemre nem halasztható.

(3) Elszikkasztani csak a tiszta csapadékvizet lehetséges. 20 db személygépkocsit, 5 db 3,5 tonnás vagy nagyobb teherbírású tehergépjárművet, illetve annál több gépkocsit befogadó szilárd burkolattal és kiemelt szegéllyel épített parkolók területéről és szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető tovább hálózatba.

(4) Az út menti árkok mentén, ahol elépítés miatt a 3-3 m karbantartási sáv nem biztosítható, a hozzáférést legalább ez egyik oldalról biztosítani kell.

(5) A közterületek kialakítása, rendezése és felújítása során az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken és az egyes lakóterületi részeken egységesen megtervezett azonos kivitelű csapadékvíz elvezető-szikkasztó hálózatot kell építeni.

Villamosenergia ellátás

28.§ (1) A DHE-Soroksár és DHE-Zugló 220 kV-os nagyfeszültségű villamos távvezetékek tengelytől mért 25-25 m széles biztonsági övezetében, és a DUME-DUVA 120kV-os nagyfeszültségű villamos távvezeték tengelytől mért 18-18 m széles biztonsági övezetében bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

(2) Új közvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(3) Az új fejlesztési területeken és meglévő közterületek felújításakor a közterület-rendezési szempontoknak és az esztétikai igényeknek megfelelő, az utcaképet hosszú távra meghatározó és a zöldsáv kialakítást is biztosító hálózatvezetési megoldást kell választani.

Vezetékes gázellátás

29.§ (1) A területen átvezető szénhidrogén vezetékek biztonsági övezetében:

a vezetékek neve	védőtávolsága
Barátság I. DN 400 kőolajvezeték	10-10 m
Barátság II. DN 600 kőolajvezeték	18-18 m
Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású gázvezeték	30-30 m, 35-35 m
Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
Tiszaújváros-Százhalombatta DN200 termékvezeték	13-13 m
Százhalombatta-Ferihegy DN150	7-7 m
Majosháza-Taksony nagyközépnomású gázvezeték	9-9 m
Majosháza-Ipari Park nagyközépnomású gázvezeték	9-9 m

a vonatkozó szabványok és rendelet előírásainak figyelembevételével kell eljárni.

(2) A nagynyomású szénhidrogén vezetékek védőövezetében bármilyen építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulását meg kell kérni. Tilos

- bármilyen építmény elhelyezése;
- a tűzrakás, illetve anyagok elégetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj és földgázbányászati tevékenységek, a szállító-, és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró-, és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter létesítése;
- fák, illetve létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése, valamint a 0,5 m-nél nagyobb mélységű talajművelés, a kézi munkával végzett régészeti feltárás kivételével egyéb földmunka végzése, tereprendezés, a kőolaj-, és földgázbányászati létesítmények, az elosztóvezetékek és a szállítóvezeték részét képező állomások, fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, illetve a szállítóvezeték tengelyétől mért 5-5 m távolságon belül;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó, vagy ideiglenes tárolása;
- a bányászati létesítmény, a gázelosztó-, és szállítóvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása.

(3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés a kerítés vonalába, a telkek előkertjében, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető fel.

(4) Égéstermék elvezetésére, utcai homlokzatra kémény nem szerelhető fel.

IV. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. Általános előírások

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

(2) A hátsókerter határvonala:

- 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 50 m;
- 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 40 m.

(3) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett. Lakóépületeken a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az építménymagasság értéke + 5 m a 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén, illetve az építménymagasság értéke + 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén. Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(4) Építési övezetben és övezetben 2 m²-nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozó építmény nem helyezhető el.

(5) Épületen reklám legfeljebb 2 m²-en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati struktúrájához igazodva, legfeljebb az adott homlokzati felületének 20%-a lehet.

(6) A területen lakókocsi és üdülősátor Vt építési övezetben és bármely építési övezetben a településszerkezeti jelentőségű utak mentén az előkertben nem helyezhető el.

(7) Az ún. „V8-as” területen az Lke-SZ-1, Lke-SZ-3, Lke-SZ-4 jelű kertvárosias lakóterületeknek és a Kre-sp-SZ jelű rekreációs-sport különleges területnek a 4677, 4678, 4679 hrsz.-ú és a 036/40, 036/51 hrsz.-ú területekre eső részén a terület fennálló kedvezőtlen geológiai adottságára, a változatos talajrétegződésre és a felszínközeli talajvízre tekintettel a beruházásokhoz részletes talajfeltárásokra alapozott geotechnikai szakvélemény készítenőd.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

V. Fejezet LAKÓTERÜLETEK

18. Általános előírások a lakóterületekre

32.§ (1) Lakótelekhez tartozóan kerítést az utcavonalon és a telek jobb oldalán kell létesíteni, valamint a hátsó oldal kapcsolódó felén. Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a saját kerítést lehet a beépített oldalhatárra helyezni.

(2) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél rövidebb telken nem helyezhető el állattartó épület.

(3) Lakótelken nyílt trágyatároló nem helyezhető el.

(4) Oldalhatáronálló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre.

33.§ (1) A jelen előírások, illetve az OTÉK előírások által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.

(1) Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve

a) a Völgy utca és a Bartók Béla utca találkozásától északra levő kertvárosias lakóterületen, ahol a minimális nyél szélesség 4 m, nyélhosszúság 50 m lehet. Amennyiben két szomszédos telek nyele egyenként eléri az 5 m-t, min. 10 m szélességű magánúttá egyesíthető.

b) olyan, már meghatározó módon felosztott és 95%-ban beépített telektömbben, ahol a kialakult telekadottságok, valamint egyéb meghatározó tényező (pl. vasútvonal) miatt a területet feltáró út nem alakítható ki és a tömbre vonatkozó építési előírások érvényesíthetők a nyeles telek kialakítása esetén is.

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

(3) Amennyiben az építési övezetben nem maximált az elhelyezhető lakásszám, úgy az építési előírásokban meghatározott minimálisnál nagyobb méretű telkeken létesíthető lakásszám nem haladhatja meg a meglévő teleknagyság és az új telekalakításhoz előírt minimális teleknagyság hányadosának értékét, illetve 4 db-ot.

19. Kisvárosias lakóterület (Lk)

34.§ (1) A kisvárosias lakóterület az OTÉK 12. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, üzemanyagöltő állomás.
- (3) A kisvárosias lakóterületen - a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 1. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) A kisvárosias lakóterület építési telkeit teljes közművel kell ellátni.

20. Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 35.§** (1) A kertvárosias lakóterület az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen csak a sportépítmény helyezhető el.
- (3) Az Lke-O-K, Lke-SZ-K és az Lke-III-F/K jelű jelű építési övezetekben a „foghíj” telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (4) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb építménymagasságig bővíthetőek.
- 36.§** (1) Az Lke kertvárosias lakóterületeken új telekalakítások esetén, beleértve a telekújraosztást, az előkert mérete 5 m, meglévő, kialakult állapot esetén a kialakult állapothoz illeszkedő.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,5 m.
- (3) A kisvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Újonnan kialakításra kerülő kertvárosias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakás alakítható ki telkenként.

21. Falusias lakóterület (Fl)

- 37.§** (1) A falusias lakóterület az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott építmények elhelyezésre szolgál, az építési övezetben egy lakóépület, legfeljebb két lakással helyezhető el.
- (2) Falusias lakóterületen nem helyezhető el üzemanyagöltő és önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az előkert mértéke új telektömbben 5 m, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.
- (4) Az elő- és oldalkertben semmilyen 0,8 m-nél magasabb építményt - a kerítés kivételével - nem lehet elhelyezni. Hátsókertben csak könnyűszerkezetes (szerelt) kerti szerszámátároló helyezhető el, melynek megengedett maximális mérete 10 m², építménymagassága legfeljebb 2 m.
- (5) A falusias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 6. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (6) Újonnan kialakításra kerülő falusias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges, azzal, hogy a közcsatorna hálózat kiépítéséig zárt közműpótló berendezés elhelyezhető, de ebben az esetben csak egy lakásos épület létesíthető telkenként.

VI. Fejezet VEGYES TERÜLETEK

22. Településközpont vegyes terület (Vt)

- 38.§** (1) A településközponti vegyes terület az OTÉK 16.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott építmények elhelyezésére szolgál, kivéve újonnan létesülő üzemanyagöltő állomást.

- (2) A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (3) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges építménymagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.
- (5) A Vt-SZ-4, Vt-SZ-5 és Vt-SZ-6 jelű építési övezetekben
- kizárólag a lakosság alapfokú ellátását biztosító oktatási, művelődési, sport, egészségügyi és közigazgatási épületek helyezhetők el;
 - az elhelyezendő épületeket – a funkcionális kötöttségek által adott lehetőségek figyelembe vételével – több részre bontott, tagolt épülettömegekkel kell megvalósítani, a homlokzatokat téglaburkolattal kell ellátni;
 - az intézményi épületek tervdokumentációját véglegesítés előtt be kell nyújtani tervtanácsi véleményezésre;
 - az ingatlanok bejárati oldalán kerítés nem építhető, kivéve, ha az funkcionális vagy vagyonvédelmi szempontból elkerülhetetlen. A területen csak áttört kerítés létesíthető, a telekhatáron épített kerítés legfeljebb 1,80 m magasságú lehet.
- (6) A településközpont vegyes területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 7. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (7) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

VII. Fejezet GAZDASÁGI TERÜLETEK

23. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- 39.§** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület az OTÉK 19.§-ában meghatározott építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

24. Ipari terület (Gip)

- 40.§** (1) A területen jelentős mértékű zavaró hatású – a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgáló ipari terület kialakítása nem engedélyezhető.
- (2) A területen az OTÉK 20.§ (4) és (5) bekezdéseiben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) Az ipari terület kertervezése, valamint annak megvalósítása során a lehető legnagyobb zöldfelületet kell megvalósítani. Ennek keretében az egyes telkek oldal- és hátsókertjében háromszintes zöldfelületet kell létesíteni.
- (4) Az ipari terület építési övezeteiben a már beépítéssel rendelkező területeken alkalmazandó előírások:
- Az 5000-10.000 m² nagyságú telkek legnagyobb beépíthetőségének meghatározásánál az 5000 m² feletti területeket 20%-os beépítési lehetőséggel kell figyelembe venni.
 - Az 1 ha-t meghaladó nagyságú telkek legnagyobb beépíthetőségének meghatározásánál az 1 ha-on felüli területeket 15%-os beépítési lehetőséggel kell figyelembe venni.
 - Az épületek tömegformálása és homlokzati kialakítása során, továbbá a terület használatának alakításánál a megcélzott idegenforgalmi rendeltetésű környezet elvárásainak kell megfelelni.
 - A területen új építési telek kialakítására csak a teljes telekre vonatkozó beépítési állapot felmérése után kerülhet sor, melynek során a visszamaradó és a kialakuló telkekre valamennyi építési övezeti paraméternek és előírásnak való megfelelést – beépítettség, zöldfelületi arány, szintterület, oldal- és hátsókert stb.- igazolni kell.
- (5) Az ipari területen a 2. mellékletben és a 3. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (6) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

VIII. Fejezet
ÜDÜLŐ TERÜLETEK

25. Általános előírások az üdülőterületekre

- 41.§ (1)** Az üdülőterületen állattartó épület - ha a vonatkozó szülő jogszabály másként nem rendelkezik - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, 2 m³-nél nagyobb komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el.
- (2) Az épületek, pavilonok hagyományos szerkezetűek, természetes színű és anyaghasználatúak, tájba illőek legyenek.
- (3) Az üdülőterületen belül meglévő erdősült területek megtartandók.
- (4) Az övezeten belül lévő vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m védősáv kialakítása szükséges a karbantartási munkák, valamint az élővilág védelmében. Az egységes kezelés érdekében - időbeni korlátozással - biztosítani kell a magánterületek megközelítését.
- (5) A tóparti területek beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges, kivéve a 42.§ (3) bekezdésben meghatározott építési övezetekben, övezetekben.

26. Üdülőházas terület (Üü)

- 42.§ (1)** Az üdülőházas terület az OTÉK 22.§-ban meghatározott építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőházas területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (3) A közigazgatási terület keleti részén levő volt bányatavak környezetében kijelölt üdülő- és különleges beépítésre szánt terület építési övezetében, valamint a területen a beépítésre nem szánt egészségügyi-szociális, turisztikai erdő övezeteiben hiányos közművesítettség biztosítandó. Az épületek létesítésének feltétele: fűrt kút, zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés és közüzemi villamos energia szolgáltatás rendelkezésre állása.

27. Hétvégi házas terület (Üh)

- 43.§ (1)** A terület az OTÉK 23.§ (1) bekezdésében meghatározott építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A csoportos beépítésű építési övezetben az utcafronti homlokzatmagasság nem lehet nagyobb a szomszédos épületek homlokzatmagassága átlagánál, illetve 4,5 m-nél.
- (3) Az Üh-VII-SZ-3 jelű építési övezet: A Petőfi horgásztó és környezete szabadonálló beépítésű hétvégi házas területe.
- (4) Az Üh-VII-O-2 jelű építési övezet: A Petőfi horgásztó és környezete oldalhatáron álló beépítésű hétvégi házas területe.
- (5) Az Üh-VII-SZ-3 és Üh-VII-O-2 jelű építési övezetekben az egyedi előírások a következők:
- a) az előkert mérete 5 m;
 - b) a hátsókerth mérete legalább 6 m, illetve az SZT-n jelölt védőterület határa;
 - c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni;
 - d) az oldalkert szabadonálló beépítés esetén legalább 3 m;
 - e) a meglévő ürgödrös árnyékszékek, a meglévő, egyedi zárt szennyvíztárolók megszüntetendők;
 - f) épületek létesítésének feltétele a területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás.
 - g)
- 44.§ (1)** A hétvégi házas területen a 2. és a 7. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 12. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (2) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

IX. Fejezet
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

28. Különleges beépítésre szánt terület (K jelű területek)

45.§ (1) A különleges beépítésre szánt területek építési övezetei:

- a) a Kel jelű építési övezet ellátás céljára szolgáló különleges terület;
- b) a Kre jelű építési övezet rekreációs különleges terület;
- c) a Kreho jelű építési övezet rekreációs horgász különleges terület;
- d) a Kre-sp jelű építési övezet rekreációs sport különleges terület;
- e) a Kho jelű építési övezet honvédelmi különleges terület;
- f) a Kb jelű építési övezet bánya különleges terület;
- g) a Ksp jelű építési övezet sportolási célú különleges terület;
- h) a Kok-sp jelű építési övezet oktatási és sportolási célú különleges terület;
- i) a Kfhk jelű építési övezet folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület;
- j) a Kmű jelű építési övezet mezőgazdasági üzemi különleges terület;
- k) a Kv jelű építési övezet víz- és városgazdálkodási különleges terület;

(2) A különleges beépítésre szánt területeken a 2. mellékletben, illetve a 7. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 13. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

46.§ (1) A Kel-O-1 jelű építési övezet: Oldalhatáron álló beépítésű, ellátás céljára szolgáló különleges terület, ahol

- a) az építési övezetben építési telkenként egy üdülő épület,
- b) szállás funkciót, irodaépületet, közösségi célú és vendéglő rendeltetési egységet tartalmazó épület is elhelyezhető.

(2) A Kel-O-1 jelű építési övezetben az egyedi előírások a következők:

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

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

a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa) a horgászást, a pihenést, a testedzést szolgáló és egyéb közösségi használatú építmény (horgászház, sétaút, vegyes forgalmú út, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, közös használatú illemhely, esőtető),
- ab) vendéglátó épület,
- ac) a terület fenntartásához szükséges épület.

b) Az osztatlan közös tulajdonú terület nem keríthető le.

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

d) A horgászházak csak egyszintesek lehetnek, bruttó szinterületük legfeljebb 35 m² lehet, a horgászépület a vízpart vonalával párhuzamosan legfeljebb 5 m széles lehet és 4 m széles nádsávot a stégek között biztosítani kell.

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

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

f) Az épületek, horgászházak építménymagassága legfeljebb 3,00 m lehet.

g) Az épületek, horgászházak legmagasabb pontja (tetőgerince) legfeljebb a kiszolgáló útpályatest, gyalogút útkorona szintje fölé 1 m-rel nyúlhat, kivéve a horgásztó délkeleti partszakaszán, ahol a kiszolgáló út és az átlagos vízszint közötti szintkülönbség nem éri el az 1 métert.

h) Azokon a partszakaszokon, ahol a tervezett útpályatest koronaszintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 2,5 m, lapos tetős épület, legfeljebb 15° hajlásszögű tetővel magastetős épület, illetve térszín alatti épület, pince építhető.

i) Azokon a partszakaszokon, ahol a tervezett útpályatest koronaszintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 1 m, gondoskodni kell a partfal állékonyságáról és balesetmentes kialakításáról.

j) Az épületek, horgászházak tört fehér, világosszürke, szürkés-zöld, illetve világos drapp színűek lehetnek.

k) Az épületek, horgászházak héjalása zöld vagy barna színű, anyaga cserép, zindely (fa és bitumen), nádfedés lehet. A lapos tetőkön járható zöldtető létesítendő, balesetmentes kialakítással. Fém-, műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható.

l) Minden épületben, horgászházban 1 db vízőblítéses WC-t, illetve a horgásztóparti területen legalább 100 m-ként a horgásztavat használó tulajdonközösségnek közösségi használatú vízőblítéses WC-t kell létesíteni, melyeket a közegészségügyi és környezetvédelmi szakhatóság által elfogadott zárt szennyvízgyűjtési rendszerhez kell csatlakoztatni.

m) Épületek, horgászházak létesítésének feltétele a területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és az arra történő csatlakozás.

A területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósításával és arra történő rákötéssel egyidejűleg a meglévő ürgödrös árnyékszék, egyedi zárt szennyvíztározók megszüntetendők.

n) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

o) Az építési övezetben helyiséget tartalmazó új építmény építése, illetve meglévő épület fennmaradása esetén az építési, illetve fennmaradási engedélyezési dokumentációnak kertépítészeti engedélyezési tervet is kell tartalmaznia a horgászépület összes falától mért 10 m-es környezetére, mely során az élővilág védelme, a vizes élőhelyek, a kialakult természet-közeli nádasok, vízparti fás növénytársulások megőrzése biztosítandó.

p) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:

pa) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa-és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglévő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell;

pb) a meglévő őshonos növényzet terjedését és térnyerését biztosítani kell;

pc) a műanyag kisarchitektúra elemek, műanyag hordók, műanyag kerti szegélyek alkalmazása nem megengedett;

pd) a horgász pihenőhelyek, stégek szerkezeteit, berendezési tárgyait a természeti tájba illő faszerkezetes, nádfedeles anyaghasználattal kell megvalósítani;

pe) a műanyag bódék, konténer jellegű tárolók eltávolítandók;

pf) az ürgödrös árnyékszék megszüntetendők.

47.§ (1) Bányászati tevékenység kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb jelű különleges bánya területen folytatható.

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

a) Az építési övezetre a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak betartandók.

b) A Kb jelű építési övezetben csak az anyag(kavics)bányászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

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

d) Tájrendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a helyi építési szabályzatnak és szabályozási tervnek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon.

48.§ (1) A Kfhk jelű építési övezetben csak a települési folyékony hulladék kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el. A telek tovább nem osztható.

(2) A különleges terület övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni, kivéve a közigazgatási terület keleti részén levő volt bányatavak környezetében levő különleges beépítésre szánt terület építési övezet telkeit, ahol hiányos közműellátás biztosítandó.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

X. Fejezet KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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

49.§ (1) A országos közút védőtávolsága külterületen autóút és főútvonal esetén a tengelytől számított 100 m, míg alacsonyabb rendű utak esetén 50 m. Védősávokon belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, illetve külterületen a közút területének határától számított 10 m-es távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(2) Országos közutat érintő bármely beruházás esetén az érintett út kezelőjének hozzájárulása szükséges, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(3) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásának beszerzése után végezhető.

(4) A járda, a gyalogút és kerékpárút kivételével tilos a közút területén, a közút felett, továbbá a közút lakott területén kívüli szakasza mellett a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést, az csak a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.

(5) Közúthoz csatlakozást (útsatlakozást) létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet. A közút kezelője feltételeket írhat elő a hozzájárulásban.

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

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

(2) A közlekedési területek legnagyobb beépítettségi mértéke 5%.

(3) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fafajokból.

A közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(4) Parkolók kialakítására vonatkozó előírások:

- a) A parkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel;
- b) A parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek;
- c) A parkolók beépíthetősége 1%;
- d) Az építménymagasság legfeljebb 3,5 m lehet.

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

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

**XI. Fejezet
ZÖLDTERÜLETEK**

30. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp)

51.§ (1) A zöldterület az állandóan, többszintes növényzettel fedett közterület, amelyet így is kell fenntartani.

(2) A zöldterületen az OTÉK 27.§ (4) bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el az (5) bekezdésben előírtak szerint.

(3) Zöldterületen helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentációnak kertépítészeti engedélyezési tervet is kell tartalmazni.

(4) A zöldterületeket minimálisan 70%-os növényborítottsággal kell ellátni és fenntartani.

**XII. Fejezet
ERDŐTERÜLETEK**

31. Általános előírások az erdőterületekre (Evt, Ev, Eg és Ee)

52.§ (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:

- a) védelmi (védett és védő) Evt, Ev,
- b) gazdasági Eg,
- c) egészségügyi-szociális, turisztikai Ee lehet.

(2) Az Eg gazdasági erdőterületen csak az erdőműveléssel, fenntartással (pl. erdészház, stb.) kapcsolatos építmények helyezhetők el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel és legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(3) Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület Ee jelű övezetén belül azon földrészleten, mely nem része az erdőkataszternek, illetve nem erdőművelési ágú, a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyság esetén 5 %-os beépítettséggel az erdő egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetés rendeltetésének megfelelő építmények – gyógyintézmény, kereskedelmi és egyéb szálláshely, (kemping, üdülőtábor), idegenforgalmi célt szolgáló állattartó épület (lovastábor, kisállatkert) helyezhetők el, kertépítészeti terv alapján. Az elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, az épületek tömegformálása tájba illesztett, domborzathoz igazodó legyen.

(4) Az Evt és Ev jelű övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.

**XIII. Fejezet
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

32. Előírások a mezőgazdasági területekre (Má, MI, Mál, Máf és Me)-)

53.§ (1) A mezőgazdasági terület a rendeltetése szerint

- a) általános mezőgazdasági övezet Má,
- b) legelőterület MI,
- c) állattartásra kijelölt mezőgazdasági övezet Mál,
- d) általános fás mezőgazdasági övezetben Máf,
- e) távlatban funkcióváltó mezőgazdasági övezet Me,

lehet.

(2) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági Má - mezőgazdasági általános - övezetében, lakóépület szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.

(3) Az Má övezetben elhelyezhető építményt a terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(4) Az Má övezetben erdő telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.

(5) Az MI jelű mezőgazdasági-legelő övezet területén gazdasági, vagy legalább hiányos közműellátás esetén lakó funkciójú építmény csak 20.000 m²-t elérő telken helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

54.§ (1) A Mál jelű mezőgazdasági állattartó övezet területen

a) 10.000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem lehet;

b) a 10.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken – a nádas, a gyepterület művelési ágban nyilvántartott területek kivételével – 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince). Lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén helyezhető el;

c) a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;

d) a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az Máf jelű általános fás mezőgazdasági övezetben

a) 3.000 m²-t el nem érő területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;

b) Szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m²-t meghaladó terület nagyságú földrészleten, egyéb művelési ág esetén 6000 m² terület felett 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince) úgy, hogy a lakó funkciójú épület maximálisan a beépíthetőség felén létesülhet;

c) A lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;

d) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg;

e) A lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(3) Mezőgazdasági területen a megengedhető építménymagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(4) Az Me mezőgazdasági övezet területén – a terület távlati, beépítésre, illetve nem beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény, épület nem helyezhető el.

XIV. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

33. Általános előírások a vízgazdálkodással összefüggő területekre (V, V-1, V-2)

55.§ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

a) a folyóvizek medre és parti sávja;

b) az állóvizek medre és parti sávja.

(2) A V jelű területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet beépítettsége legfeljebb 1 % lehet, területén vízi-állás, stég a parttól legfeljebb 15 m-e nyúlhat be. A vízfelületre nyúló stégek legfeljebb 4 m szélesek lehetnek, a stégek között legalább 4 m széles nádasst kell kialakítani, illetve fenntartani.

(4) A V-1 jelű övezetű Petőfi horgásztóba és a V jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.

(5) Az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területeken, a V-2 jelű övezetben a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig a volt bányatavak területén (földhivatali besorolás

bányató, töltés) a tavak rendeltetés szerinti használatához szükséges létesítmény (pl. a fenntartást szolgáló kiszolgáló raktár, tartózkodó hely) elhelyezésére az övezet szárazulata után számított legfeljebb 1%-os beépítés megengedhető az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.

XV. Fejezet
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

34. Természetközeli területek (Tk)

56.§ (1) Természetközeli területek az 2. mellékleten Tk jellel megkülönböztetett területek.
(2) A Tk területek védelem alatt álló helyi jelentőségű természetvédelmi területek, használatuk ennek megfelelően biztosítandó.

XVI. Fejezet
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk jelű területek)

57.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei:
a) a Kk-fhsz jelű övezet folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges terület;
b) a Kk-ho jelű övezet honvédelmet szolgáló különleges külterület, ahol a honvédelmi célú felhasználás megszűnését követően a természetvédelmi érdekeket kell megtartani;
c) a Kk-sp jelű övezet sportolási célú különleges terület;
d) a Kk-t jelű övezet temető célját szolgáló különleges terület.
(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 14. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

58.§ (1) A Kfhhsz jelű övezet előírásai:
a) a szennyvíztisztító területéhez szorosan kapcsolódó, a folyékony hulladék kezelése során keletkezett szennyvíz szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület övezetben csak a terület őrzésére, védelmére szolgáló őrház helyezhető el, amely legfeljebb 3 m építménymagasságú és az alapterülete legfeljebb 16 m² lehet.
b) az övezet határától mérten 300 m-es védőtávolság biztosítandó, ami nem csökkenthető, amíg szippantott szennyvíz tisztítása is történik a Kfhk övezet területén.
(2) A Kk-t jelű övezetű temető beépítésre nem szánt területének bővítése kertépítészeti terv alapján történhet.

NEGYEDIK RÉSZ
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

XVII. Fejezet

35. Településrendezési szerződés

59.§ A távlatban fejlesztésre kijelölt és az SZT-n ekként lehatárolt (Ev, V-2 és Me) területek, melyek beépítésre szánt területként való felhasználásának, valamint az 2. mellékleten feltétel teljesüléséhez kötött szabályozási vonallal szabályozott területek beépítésének feltétele a településrendezési szerződés megléte.

ÖTÖDIK RÉSZ
AZ EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ EGYEDI ELŐÍRÁSOK

XVIII. Fejezet

36. DUNAVARSÁNY IPARI PARK SZABÁLYZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
(Az Ipari Park terület)

60.§ (1) Az Ipari Park gazdasági területein az 51. számú főút tengelyétől mért 50 m-en belül zöldfelület kialakítása kötelező. A T-1 számú tervlapon „telken belüli kötelező zöldfelület” jelkulccsal feltüntetett sávban háromszintes növényállományú növénytáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, az épületeket körülvevő legfeljebb 1,2 m széles járdán, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.

(2) Az Ipari Park területén a telek határvonalain – utcavonalon, az oldalhatáron és a hátsó telekhatáron, – valamint az utcavonaltól a telek mélységében mért 10,00 m-es sávban, legfeljebb 2,2 m magas nem tömör kerítés létesíthető, amelyből legfeljebb 50 cm magas lehet a tömör lábazat. A nem tömör kerítés felületének egyenletes felületi kialakítással kell teljesíteni a nem tömörség feltételeit. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és kerítés együttes magassága - az eredeti terepszinttől mérve - nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 0,5 m-rel növelt értékét.

(3) Az utcavonalon álló kerítés – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb épített kapubehajtó, parkoló, stb. létesítése esetén a közterülettel egybenyitott telekrészre a közterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

61.§ (1) Az Ipari Parki beépítésre szánt területek építési övezetei:

- a) Gip-1 Ipari gazdasági terület;
- b) Gip-2 Ipari gazdasági terület.

(2) Építési övezetek telkén – kizárólag szabadonálló beépítési móddal – több épület is létesíthető. Főrendeltetésű épületet kiegészítő, kiszolgáló porta épület, az előkertben is elhelyezhető, ha a beépített alapterülete nem haladhatja meg az építési telken megengedett beépítési mérték 1 %-át, a az építménymagassága legfeljebb 4,0 m és a szomszédos telkekkel az építmények között megengedett legkisebb távolság biztosított.

(3) Az építési övezetekben:

- a) A megengedett tevékenységet szolgáló épületek és rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők. Egy telek két építési övezetbe is kerülhet. Ekkor a beépítési határértékek teljesülését az egyes építési övezetekbe nyúló telekrészek arányában kell számítani;
- b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át;
- c) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Az építési övezetekben:

- a) az előkert mérete legalább 6,0 méter,
- b) az oldalkert mérete legalább 8,0 méter,
- c) a hátsókert mérete legalább 12,0 m, eltérően a jelen rendelet hátsókertre vonatkozó egyéb általános előírásaitól.

(5) Az ipari gazdasági területen az 3. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben a 2. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

62.§ (1) Az Ipari Park beépítésre nem szánt területének övezetei:

- a) A közlekedési terület övezete: Kőu,
- b) Zöldterület övezete: Zkp,
- c) Az erdőterületek övezetei: Ev

(2) A KŐu jelű közlekedési területek övezeti előírásai:

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

- a) Az övezetek rendeltetése elsődlegesen a közlekedéshez és a közművesítéshez szükséges területek és építmények, köztárgyak biztosítása.
 - b) A KÖu jelű övezet a helyi gyűjtő és kiszolgáló utakat foglalja magába.
 - c) A közlekedési övezetekben kivételesen elhelyezhető épület legnagyobb építménymagassága 3,0 méter.
 - d) A közlekedési övezetek mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés résztvevőit. A főközlekedési úton közlekedők vakítás elleni vizsgálatát - a konkrét, védőtávolságon belüli létesítmények építési tervek alapján – szükség esetén kell elvégezni, és a szükséges védelemről (növényzet, védőháló, építészeti elem, stb.) a beruházónak gondoskodnia kell.
- (3) Az Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületeken az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) vonalas közműlétesítmények és műtárgyaik,
 - b) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények.
- (4) A Zkp jelű közpark területe:
- a) az övezet a zöldfelületek állandóan növényzettel fedett, közhasználatú, közterületi parkjának területe.
 - b) a zöldterületen a közterületekre vonatkozóan felsorolt építmények helyezhetők el.
 - c) az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
 - d) az övezetek területén a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %. Burkolatként a környező közterületek díszburkolata alkalmazandó, azok hiányában azt kertépítészeti tervben kell meghatározni.

63.§ (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- (3) Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (4) Az Ipari Park területén csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek az érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint teljesítik.
- (5) Az Ipari Park területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni, elszikkasztani.
- (6) A különleges és gazdasági területek kivételével, a közüzemi csatornahálózat kiépüléséig csak korszerű csatorna-közműpótló létesítése engedélyezhető.
- (7) A 20 férőhelyet elérő szilárd burkolattal kiépített parkolókat kiemelt szegéllyel kell ellátni továbbá felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (8) A beépítés során a zaj elleni védelmet kiemelt fontossággal kell kezelni. A zajhatárértékek betartása érdekében a passzív és az aktív akusztikai védelem eszközeit is fel kell használni.
- (9) A belterületbe vonandó telkek zajvédelmét a beépítéssel egyidejűleg zajárnyékoló szerkezettel és/vagy passzív zajvédő épületszerkezettel kell megoldani.

XIX. Fejezet

37. DUNAVARSÁNY (OTP) FORRÁS LAKÓPARK SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (A Forrás lakópark területe)

64.§ A Forrás lakópark kertvárosias lakóterületén a 4. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

XX. Fejezet

**38. DUNAVARSÁNY NAPRÓZSA LAKÓPARK
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
(A Naprózsa lakópark területe)**

65.§ (1) Lke-III-Sz-4/2N jelű építési övezet: Naprózsa lakóparki, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezete, ahol a telkek beépítési feltételei:

- a) az építési övezetben telkenként legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
- b) a zöldfelületet kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m²-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti;
- c) az építési övezetben lévő telkek kiszolgáló útjai mentén legalább egyoldali fásítás szükséges;
- d) az építési övezetben teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Az 5. mellékletben területileg lehatárolt Lke-III-Sz-4/2N jelű építési övezetekben az 1. számú melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

66.§ (1) A Vt-Sz-2N jelű építési övezet: a Naprózsa lakóparki kereskedelmi és szolgáltatási ellátást biztosító, szabadonálló beépítésű településközponti vegyes terület építési övezete, ahol a telkek beépítési feltételei:

- a) az építési övezetben telkenként több rendeltetési egységet, a legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb két önálló lakást tartalmazó épület helyezhető el a lakáson kívül elhelyezhető rendeltetési egységgel egyidejűleg vagy azt követően;
- b) a zöldfelületet kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m²-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti;
- c) az építési övezetben lévő telkek kiszolgáló útjai mentén legalább egyoldali fásítás szükséges;
- d) az építési övezetben teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Az 5. mellékletben területileg lehatárolt Vt-Sz-2N jelű építési övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

XXI. Fejezet

**39. DUNAVARSÁNY SUN RESIDENCE LAKÓPARK
SZABÁLYOZÁSI TERVE
(A Sun Residence lakópark területe)**

67.§ (1) Az Lke-III-SR jelű építési övezet: Sun Residence lakóparki szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezete, ahol a telkek beépítési feltételei:

- a) az építési övezetben építési telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
- b) a terület egy részén feltöltés található, ezért az építési engedélyezési eljáráshoz a talajmechanikai szakvéleményt (geotechnikai jelentést), magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.

(2) A 6. mellékletben területileg lehatárolt Lke-III-SR jelű építési övezetekben a 2. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

68.§ (1) Az Lke-III-SR1 jelű építési övezet: Sun Residence lakóparki szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezet, ahol a telkek beépítési feltételei:

- a) az építési övezetben építési telkenként legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
- b) a kertvárosias lakóterület építési övezetében 3 szintes növényállomány telepítendő. Háromszintes növényállománynak minősül: gyp+min. 40 db cserje/150 m²+min. 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²;

c) a terület egy részén feltöltés található, ezért az építési engedélyezési eljáráshoz a talajmechanikai szakvéleményt, magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.

(2) A 6. mellékletben területileg lehatárolt Lke-III-SR1 jelű építési övezetekben az 1. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

69.§ (1) A Vt-SZ-SR1 jelű építési övezet: a Sun Residence lakóparki szabadonálló beépítésű településközponti vegyes terület építési övezete, ahol telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(2) A 6. mellékletben területileg lehatárolt Vt-SZ-SR1 jelű építési övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

70.§ (1) A Vt-SZ-SR2 jelű építési övezet: a Sun Residence lakóparki szabadonálló beépítésű településközponti vegyes terület építési övezete, ahol telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(2) A 6. mellékletben területileg lehatárolt Vt-SZ-SR2 jelű építési övezetekben a 2. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

71.§ (1) A Vt-SZ-SR3 jelű építési övezet: a Sun Residence lakóparki szabadonálló beépítésű településközponti vegyes terület, ahol telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(2) A 6. mellékletben területileg lehatárolt Vt-SZ-SR3 jelű építési övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

XXII. Fejezet

40. DUNAVARSÁNY A 0113/6 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERV (A Petőfi horgásztó területe)

72.§ A Petőfi-horgásztó területén a 7. mellékletben területileg lehatárolt Üh-VII-O-2 építési övezetekben a 2. melléklet 12. pontja, a Kel-O-1, Kreho-1 építési övezetekben az 1. melléklet 13. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

HATODIK RÉSZ

41. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

73.§ (1) E rendelet 2013. október 11. napján lép hatályba.

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

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

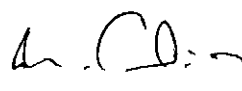
- a) a Dunavarsány Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2001. (X. 09.) önkormányzati rendelet,
- b) a Nyugati lakópark szabályozási terve módosításáról szóló 22/2006. (XI. 15.) önkormányzati rendelet,
- c) az Ipari park szabályozási terve módosításáról szóló 17/2008. (IX. 10.) önkormányzati rendelet,
- d) a Dunavarsány Nagyközség közigazgatási területének HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 11/2001. (X. 09.) önkormányzati rendeletet módosító 8/2010. (VI. 14.) önkormányzati rendelet,
- e) a Naprózsa lakópark szabályozási tervéről szóló 12/2010. (IX. 20.) önkormányzati rendelet,
- f) a Sun Residence lakópark szabályozási tervéről szóló 13/2010. (IX. 20.) önkormányzati rendelet,
- g) a Naprózsa lakópark szabályozási terv módosításáról szóló 16/2012. (VII. 06.) önkormányzati rendelet és


DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

- h) a 0113/6 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási tervéről szóló 17/2012. (VII. 06.) önkormányzati rendelet.


Hóna Zoltán
polgármester

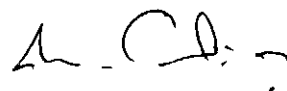




dr. Szilágyi Ákos
jegyző



ZÁRADÉK:

A rendelet 2013. szeptember 11. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. melléklet 16/2013.(IX. 11.) önkormányzati rendelethez Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Kisvárosias lakóterület

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

K - kialakult, Cs - Csoportos beépítés, K(400)* - a kialakult tömbtelkes telek egyedi telekalakítás/épületbővítés esetén a kialakítandó minimális telekterület/a beépítettségi mérték alapja, Z - zártosú beépítés

2. Kertvárosias lakóterület

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

SZ- szabadonálló beépítés, K - kialakult, O - oldalhatáron álló beépítés, Z - zártosú beépítés

3. A Forrás lakópark kertvárosias lakóterülete

Az építési övezet jele	Az építési telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lke-III-F/K	500	16	30	0,6	40	50	3,5	K

F - Forrás lakópark, K - kialakult

4. A Naprózsa lakópark kertvárosias lakóterületei

Az építési övezet jele	Az építési telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lke-III-Sz-4/2N	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0

Sz - szabadonálló beépítés, N - Naprózsa lakópark

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

5. A Sun Residence lakópark kertvárosias lakóterületei

Az építési övezet jele	Az építési telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lke-III-SR	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
Lke-III-SR1	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5

SR - Sun Residence lakópark

6. Falusias lakóterület

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

O – oldalhatáron álló beépítés, Sz - szabadonálló beépítés

7. Településközpont vegyes terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek					Az épület megengedett		
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-K	SZ	K	-	30	1,5	40	40	3,5	K
Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
Vt-SZ-4	SZ	10000	-	25	1,0	35	20	6,0	12,5
Vt-SZ-5	SZ	3000	-	60	2,4	70	20	6,0	12,5
Vt-SZ-6	SZ	1000	20	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	4,5	7,5
Vt-Z-1	Z	800	16	40/saroktelken 65	1,6	50/saroktelken 75	20	4,5	10,0
Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	12,5
Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	4,5	K

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártosú beépítés

8. A Naprózsa, illetve a Sun Residence lakópark településközpont vegyes területei

Az építési övezet jele	Az építési telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-SZ-2N	800	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-SR1	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-SR2	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-SR3	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

SZ - szabadonálló, N - Naprózsza lakópark, SR - Sun Residence lakópark

9. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

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

SZ – szabadonálló beépítés

10. Ipari gazdasági terület

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

SZ - szabadonálló beépítés

11. Üdülőházas terület

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

SZ – szabadonálló beépítés, K - kialakult

12. Hétfégi házas terület

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület megengedett	
	kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Üh-O-1	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
Üh-CS	180	10	20	0,2	30	60	2,5	4,5/6,0*
Üh-VII-SZ-3	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5
Üh-VII-O-2	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, Cs - csoportos házas beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés

DUNAVARSÁNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

13. Különleges beépítésre szánt terület

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület megengedett	
	kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kel-O-1	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-1	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-SZ-2	15000	50	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kreho-1	25000	-	5	0,2	6	85	egyedi előírás szerint	
Kre-sp-SZ*	20000	60	35	1,6	45	40	3,5	12,5
Kho-SZ-1	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kb	K	K	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	technológiai igény szerint
Ksp-SZ-1	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
Kok-sp	2000	30	20	0,4	30	40	3,5	7,5
Kfhk	K	K	20	-	-	40	technológia igény szerint	6,0
Kmü	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	technológiai igény szerint
Kv-SZ-1	2000	30	30	1,0	50	50	3,5	10,0/illetve technológiai igény szerint

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáronálló beépítés, K - kialakult

Kre-sp-SZ * - Az építési övezetben strand létesítése a szennyvíztisztító rekonstrukciója eredményeképpen a szükséges mértékben lecsökkent bűzhatás esetén engedélyezhető csak.

14. Különleges beépítésre nem szánt terület

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület megengedett	
	kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kk-sp	5000	40	2	0,06	15	40	3,5	7,5
Kk-sp-SZ	10000	70	2	0,06	15	40	3,5	7,5
Kk-t-SZ	10000	70	2	0,04	15	40	2,5	6,0

SZ - szabadonálló beépítés

1. függelék a 16/2013.(IX. 11.) önkormányzati rendelethez

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

Országos jelentőségű védett terület:

- a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok
- b) a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz.-ú Natura2000 terület.

Helyi jelentőségű védett természeti terület:

- a) Domariba-sziget
- b) A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció
- c) A volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz-ú, illetve a 034/7 hrsz-ú terület.
- d) A 056/2 hrsz-ú, 45520 m² nagyságú, a Pílisi Parkerdő Zrt. kezelésében, a Magyar Állam tulajdonában levő földrészletből 1752 m² nagyságú terület, melynek védőövezete a 05/62 hrsz.-ú erdő terület ingatlan-nyilvántartási határa.

Helyi jelentőségű védett természeti emlék:

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

Helyi jelentőségű természetvédelmi értékre javasolt:

- a) Az SZT-n feltüntetett, 51-es út melletti juhar fasor
- b) Az 51. jelű főút és az üdülőterület közötti Nyárfás sor kettős nyárfasora.

Helyi védelemre javasolt objektumok (épület, emlék, szobor)

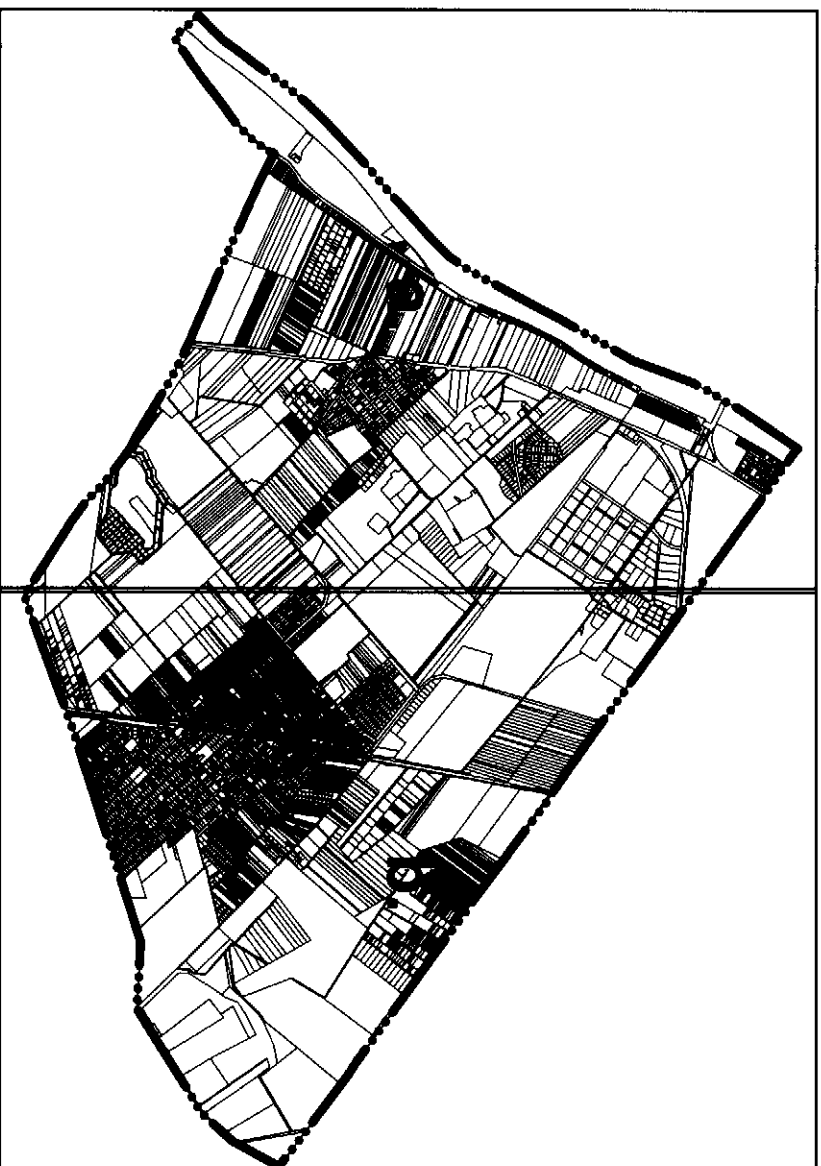
1. Kisvarsányi Római Katolikus Templom, 360 hrsz.
Kisvarsány, Kossuth Lajos u. 25-27.
2. Kisvarsányi Református Templom, 50/1 hrsz.
Kisvarsány, Kolozsvári u. 7.
3. Nagyvarsányi Római Katolikus Templom, 1934/4 hrsz.
Nagyvarsány, Templom u. 35.
4. Vasútállomás, 969/16 hrsz.
Kisvarsány, Vasútsor
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola, 680 hrsz.
Kisvarsány, Kossuth Lajos u. 35.
6. Volt vasúti őrház, 969/17 hrsz.
Kisvarsány, Szent István tér
7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz.
Kisvarsány, Szent István tér
8. XXIII. János pápa szobra, 360 hrsz.
Kisvarsány, Kossuth Lajos u. 25-27.
9. Trianon emlékpark,
Kisvarsány, Vasútsor, 66 hrsz.
10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/17 hrsz.
Kisvarsány, Szent István tér
11. Szent István király emlékmű, 969/17 hrsz.
Kisvarsány, Szent István tér

- 12.I. és II. világháborús hősök emlékműve, 174/2 hrsz.
Kisvarsány, Hősök tere
- 13.Turul-emlékmű, 174/2 hrsz.
Kisvarsány, Hősök tere
- 14.Kopjafa, 174/2 hrsz.
Kisvarsány, Hősök tere,
- 15.Út menti kereszt, 360 hrsz.
Kisvarsány, Kossuth Lajos u. 25-27.
- 16.Remény szobor, 1878/1 hrsz.
Nagyvarsány, Béke u. és Tavasz u. sarok
- 17.Petőfi szobor, 1878/1 hrsz.
Nagyvarsány, Béke u. és Tavasz u. sarok
- 18.Ady emlékhely, 096/3 hrsz.
Nagyvarsány, Nyárfa utca (a volt Vészy kúria)
- 19.MÁV 17/a számú őrház (használaton kívül)
Kisvarsány, 969/23 hrsz.

Dunavarsány Város Szabályozási Terve

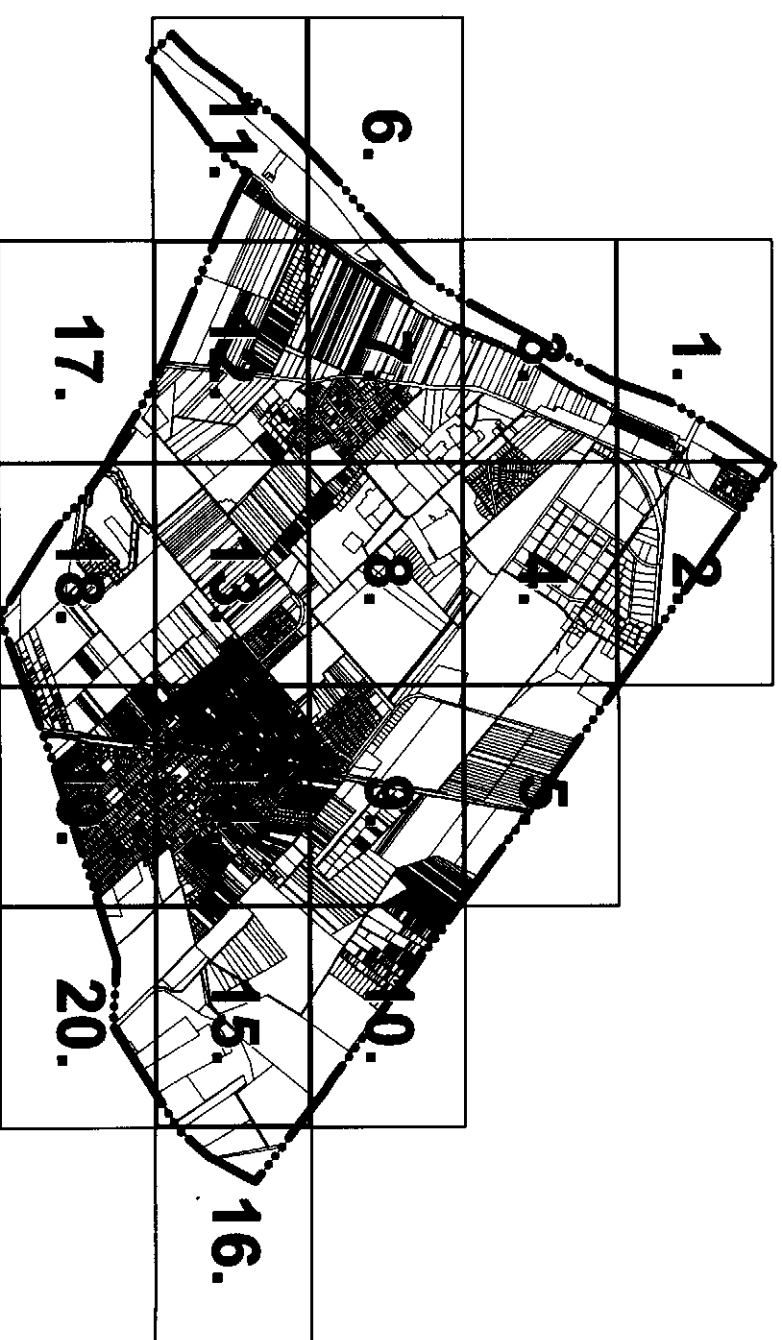
Szelvényezés

M=1:4000



Szelvényezés

M=1:4000



2. melléklet a 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST,

STOCZEK U. 19. N. 3.

TEL./FAX:466-2018, 466-4220

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Hagyományok:		Rajzszám:	
Dunavarsány Város Önkormányzat		SZT-0/a	
Munka megnevezés:		Lépték:	
Dunavarsány Város Szabályozási Terve		1:4000	
Főz. megnevezés:		Dátum:	
Dunavarsány Szabályozási Terve		2013. 08.	
Tervező, Információk:	Feladók szervező:	Közzététel szervező:	1/4 és 1/5 méretű képeken:
Pekó David	Bertényi Mária UDTÉ elnöke	Rhosner Ádám Püster tervezési vezető	Bertényi Mária UDTÉ elnöke
		Pécs Ádám	Bertényi Mária UDTÉ elnöke

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

Kötelező szabályozási elemek

Meglévő	Tervezett	
		Szabályozási vonal
		Feltétel teljesüléséhez kötött szabályozási vonal
		Megszüntető jel
		Építési övezet, övezet határa
		Építési övezet, övezet jele
		Építési hely
		A lehatárolt területeken a HÉSZ mellékletei szerinti egyéb Szabályozási Tervek vannak hatályban
		Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerinti
		Park and Ride/ parkoló, Bike and Ride/ parkoló, Buszforduló

Írányadó szabályozási elemek

Meglévő	Tervezett	
		Telekhatár
		Megszüntető jel

Alaptérképi elemek

Meglévő	Tervezett	
		A földhivatali alaptérképen szereplő épület, telekhatár
		Nem bennért, légfelvétel alapján felrajzolt épület, a beépítésrőd és hely csak tájékoztató
		Rétegvonal magassági értékkel

Tájékoztató, illetve más

jogszabályban szabályozott elemek

Meglévő	Tervezett	
		Országos és településszerkezeti jelentőségű út
		Kiszolgáló út, magánút
		Vasúti terület
		Védőterület, védőövezet és mérete

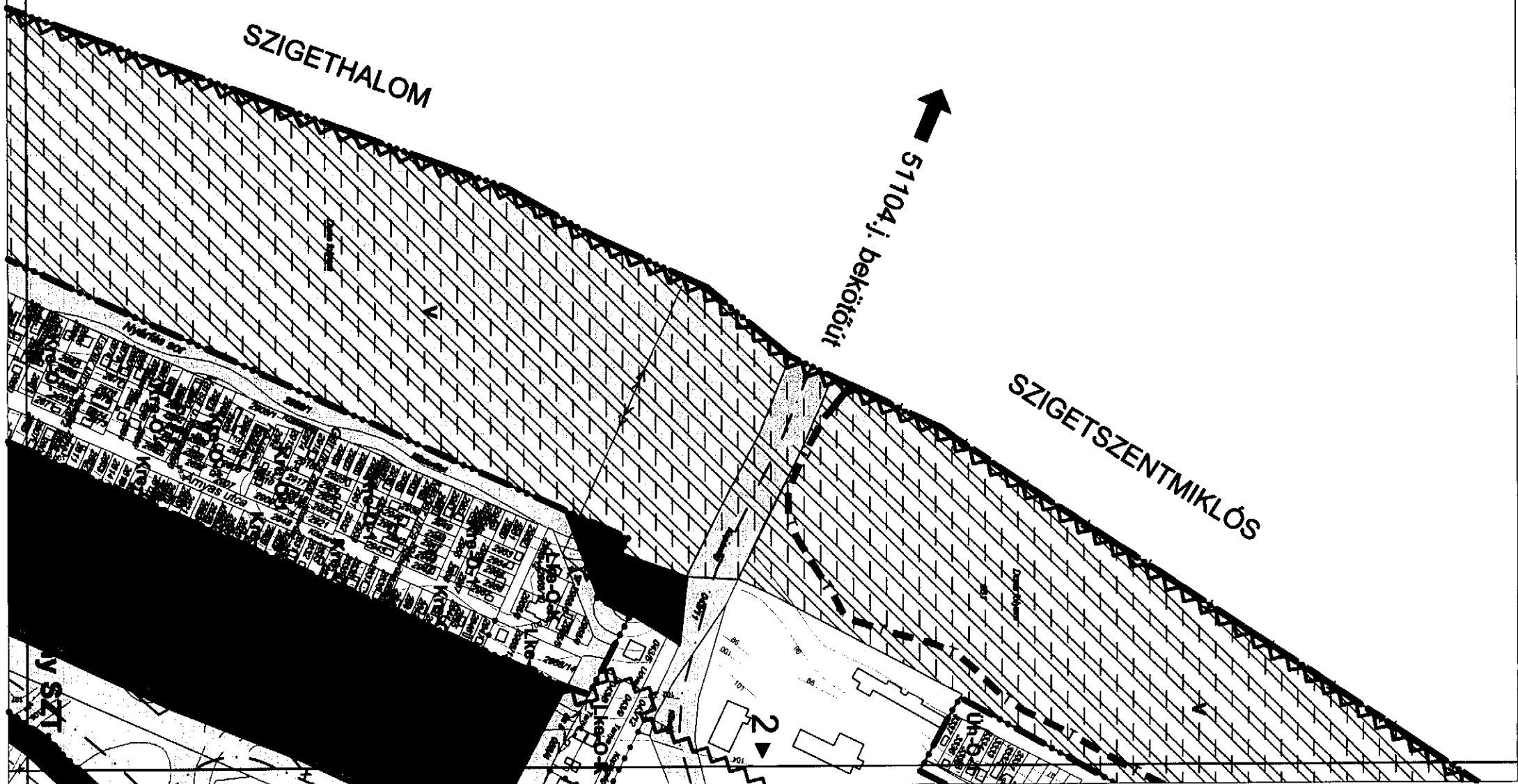
		Vízfelület, kavicsbánya tavak, tavak földhivatali, illetve nem bennért határvonallal
		Erdő
		Közpark, közkert
		Natura 2000 terület és határa
		Ökológiai folyosó
		Ex-lege védett üszőláp
		Helyi jelentőségű természeti terület
		Védett fásor
		Védelemre javasolt fásor
		Táj, településkép-védelmi terület határa
		Bányatelek határa
		Megkutatott ásványvegyon határa
		Nyilvántartott régészeti lelőhely határa és száma
		Régészeti érdeklő terület
		Védelemre javasolt objektumok (épület, emlék, szobor)
		Nagyfeszültségű villamoshálózat (120kV, 220kV)
		Nagy-középnymású gázvezetékek
		Nagynymású gázvezetékek
		Termékvezetékek
		Távvezetési vezetékek

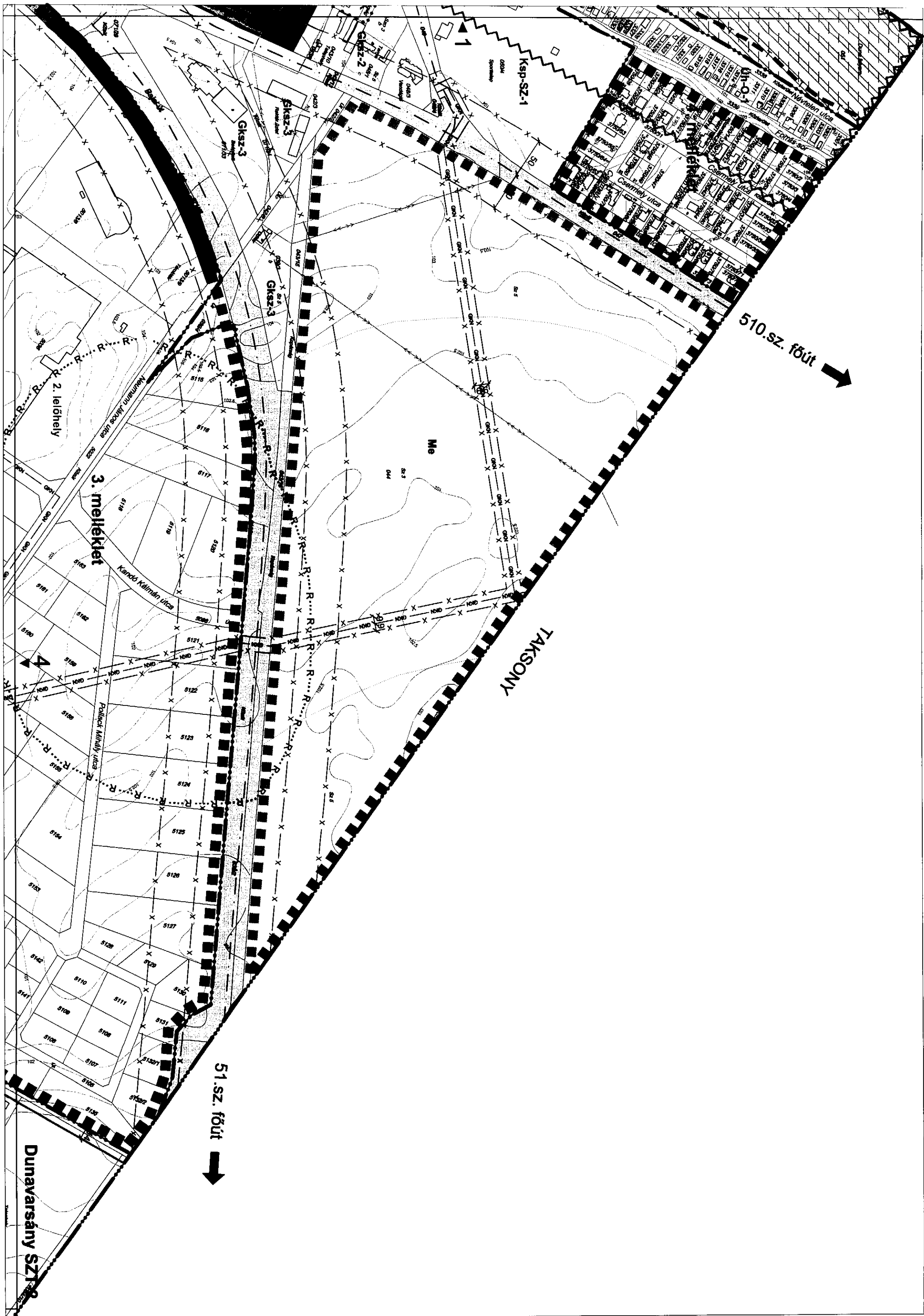
3

SZIGETHALOM

51104.j. bekötőút

SZIGETSZENTMIKLÓS





510.sz. főút →

TAKSONY

51.sz. főút →

Dunavarsány SZT

3. melléklet

Me

2. leldhely

Kardó Kálmán utca

Pollock Mihály utca

Németi János utca

Csorányi Utca

Farkas utca

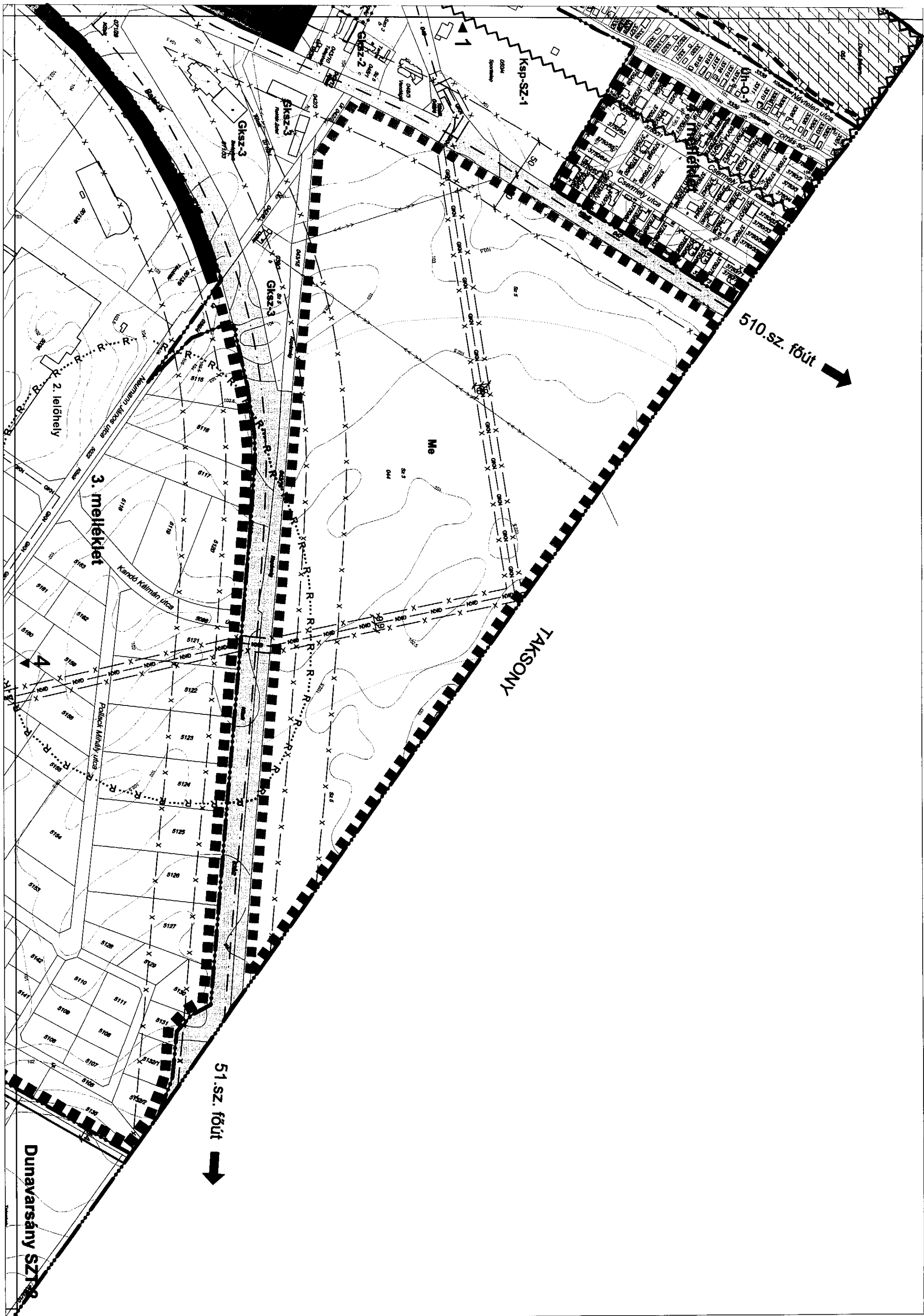
Kisfaludy Névterem Utca

GKsz-2

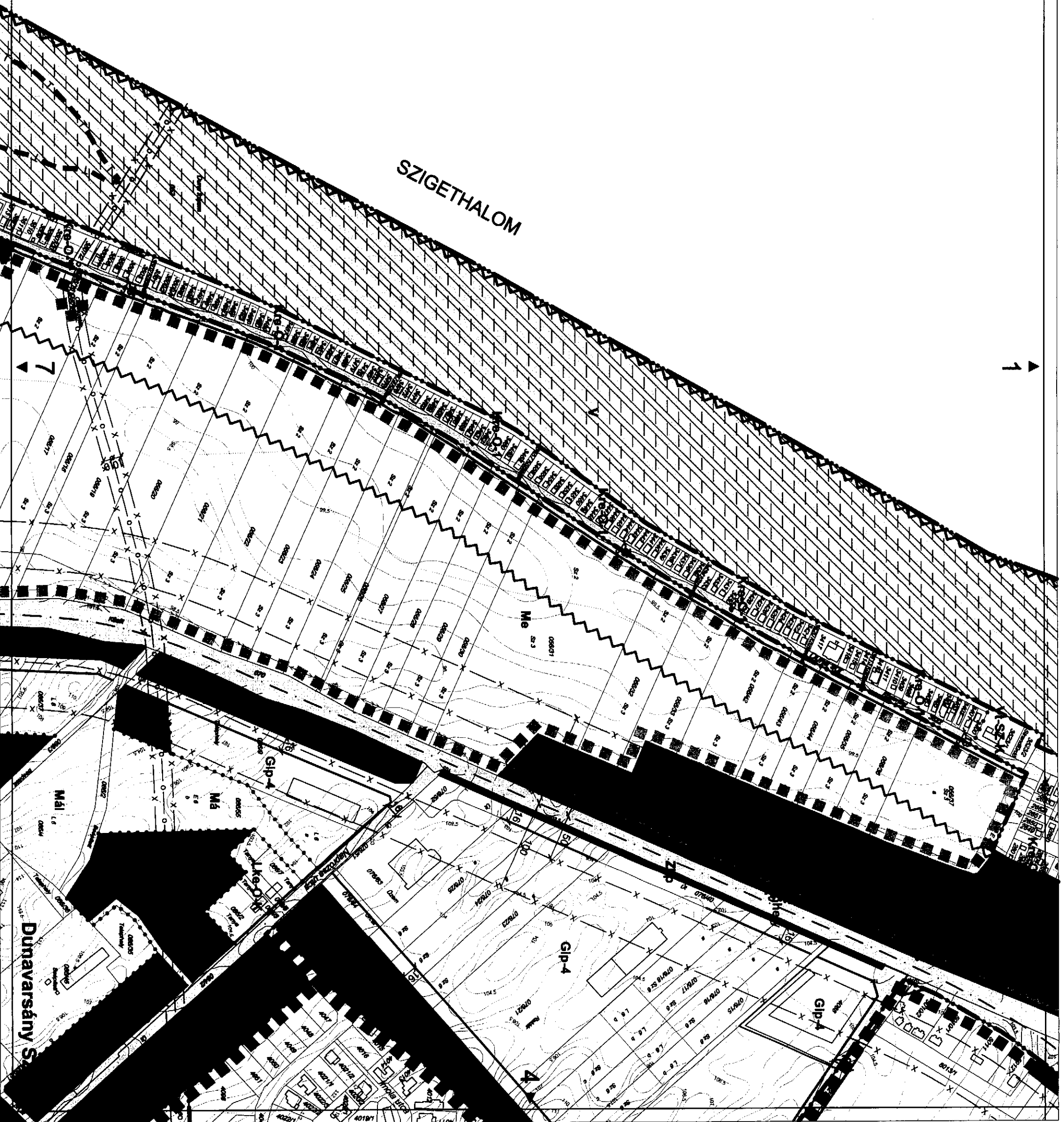
GKsz-3

GKsz-3

Ksp-SZ-1



SZIGETHALOM



Dunavarsány S.

GIP-4

GIP-4

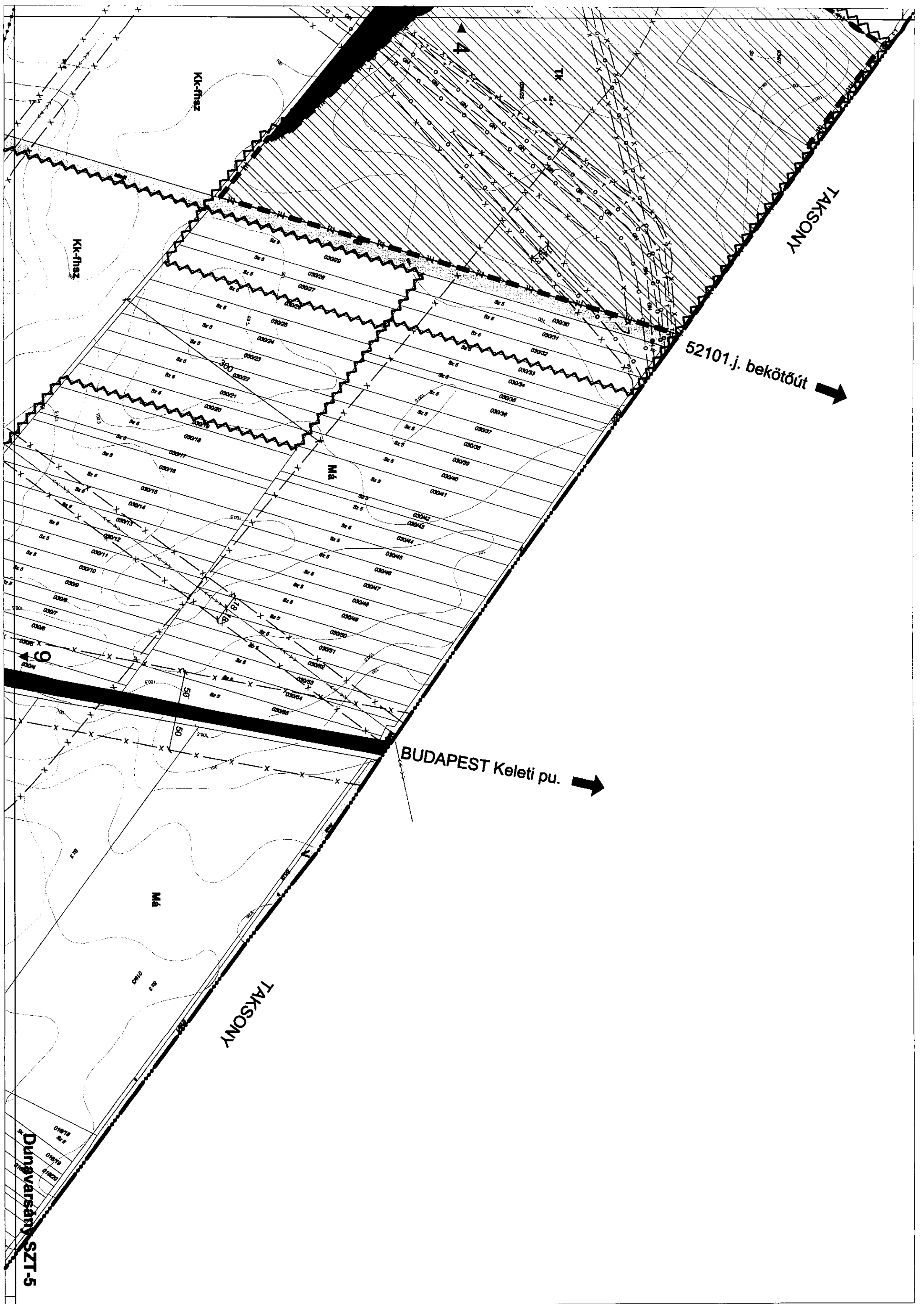
GIP-4

MA1

MA2

A





TAKSONY

52101.j. bekötőút →

BUDAPEST Keleti pu. →

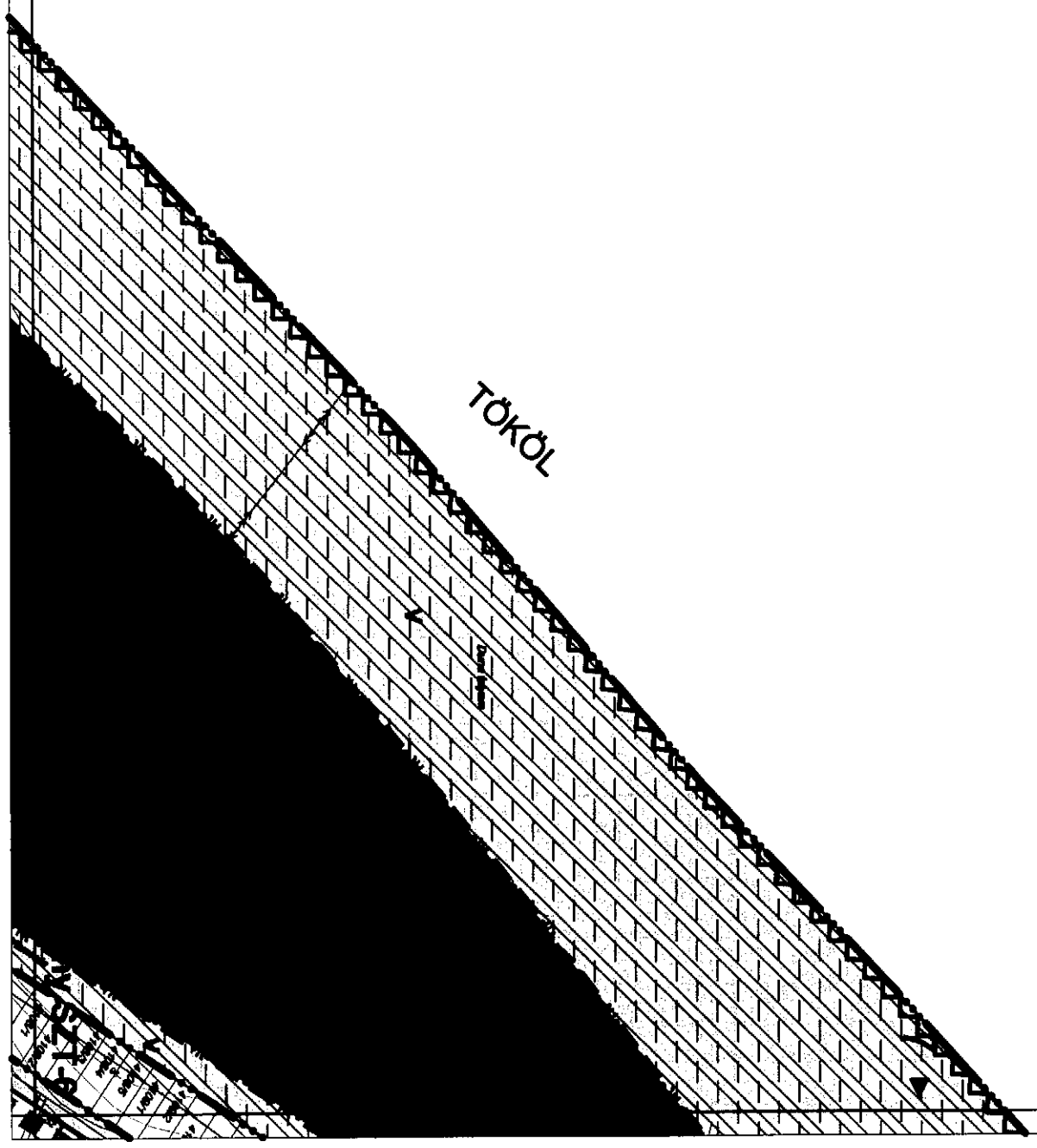
TAKSONY

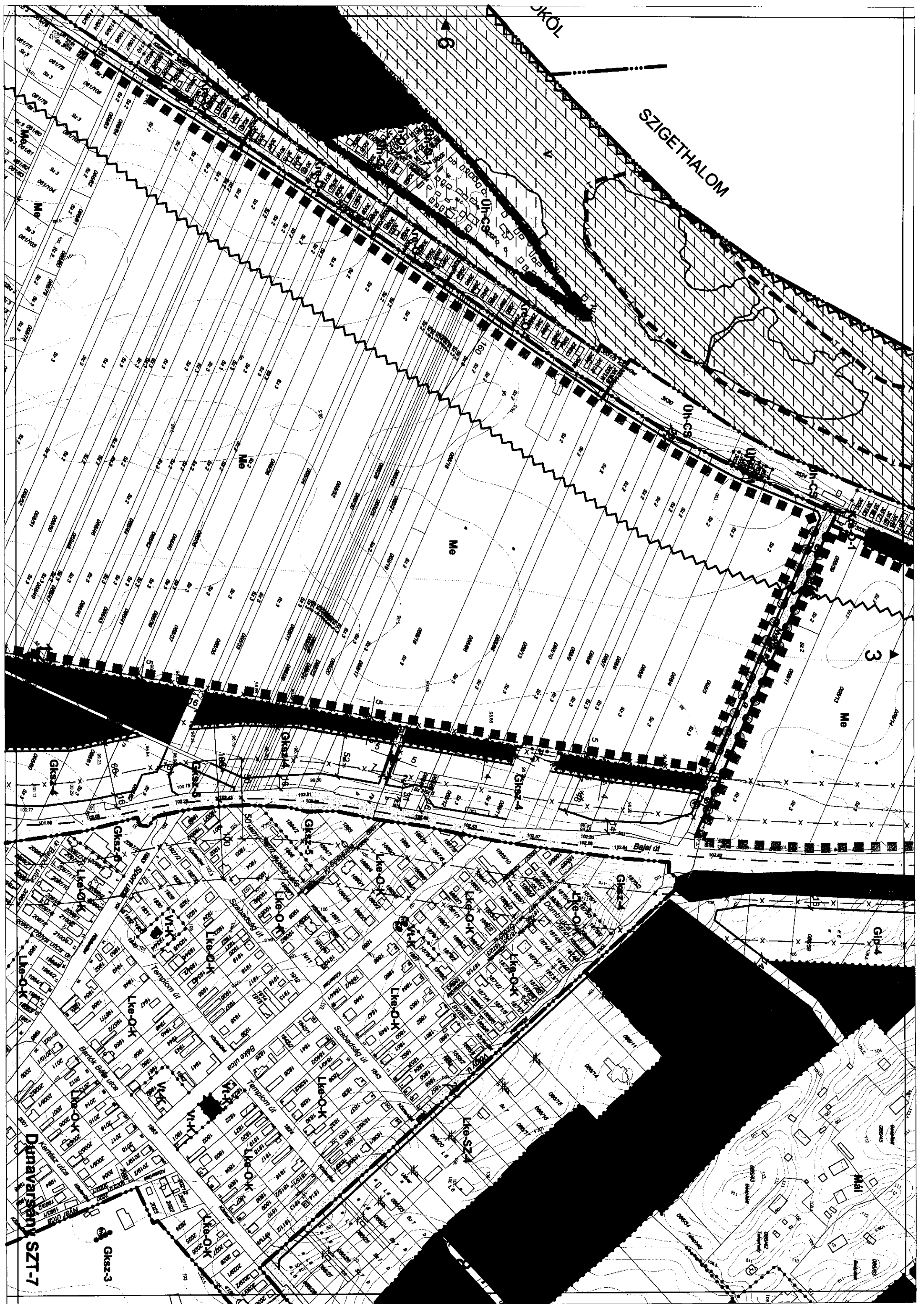
Dunavarsány SZT-5

11

TÖKÖL

TÖKÖL





SZIGETHALOM

3

Me

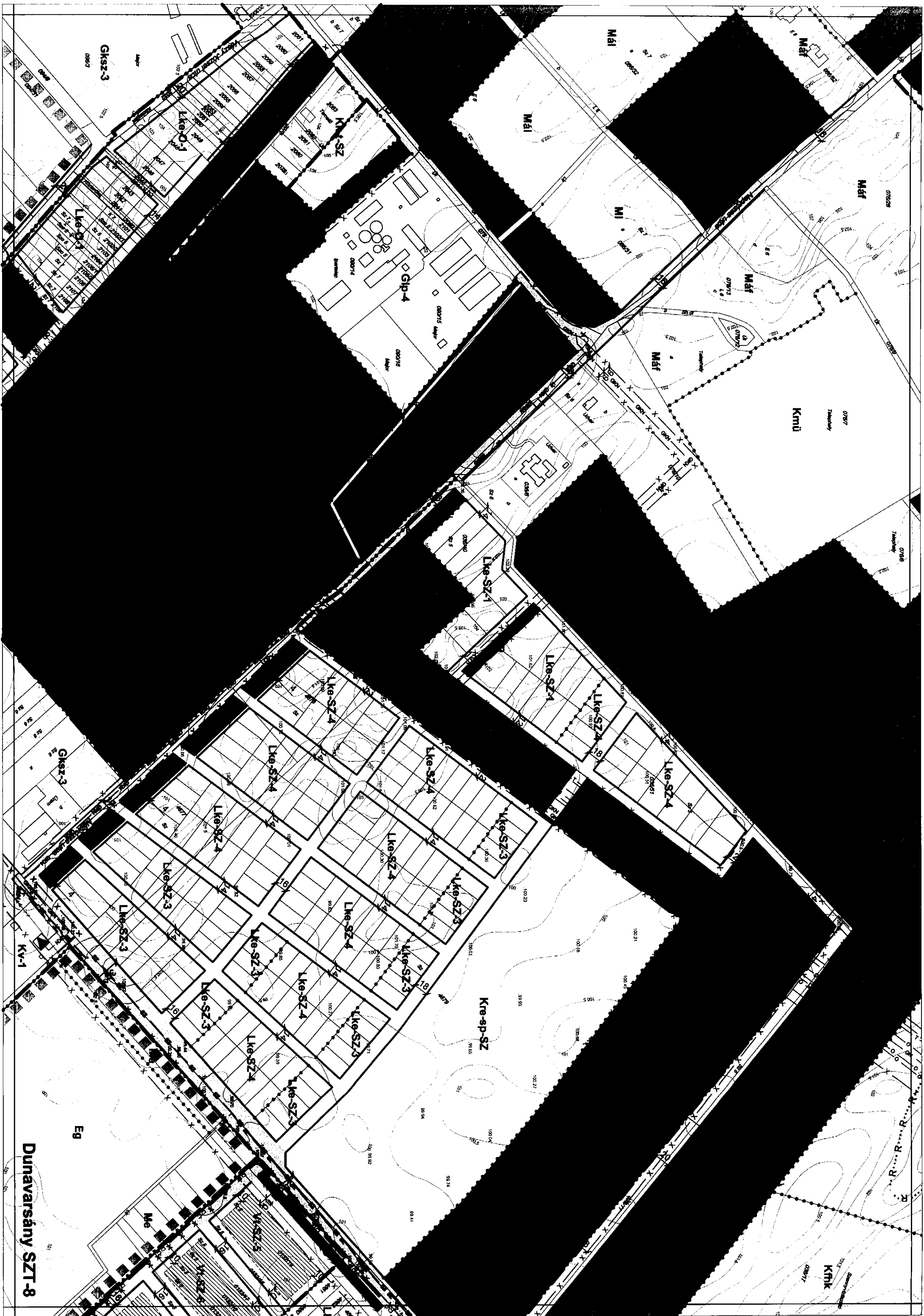
Me

Dinavarsány SZT-7

GKSZ-3

GKSZ-4

MÁI



Dunavarsány SZT-8

Eg

Me

Kmü

Kfhk

Kre-sp-SZ

Gksz-3

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Glp-4

Máf

Máf

Máf

Máf

Máf

Máf

Kv-1

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Gksz-3

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Gksz-3

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Gksz-3

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3

Lke-SZ-4

Lke-SZ-3



GKSZ-4

GKSZ-3

Kk-fhsz

Dunavarsány SZT-9

10

50

MA

MA

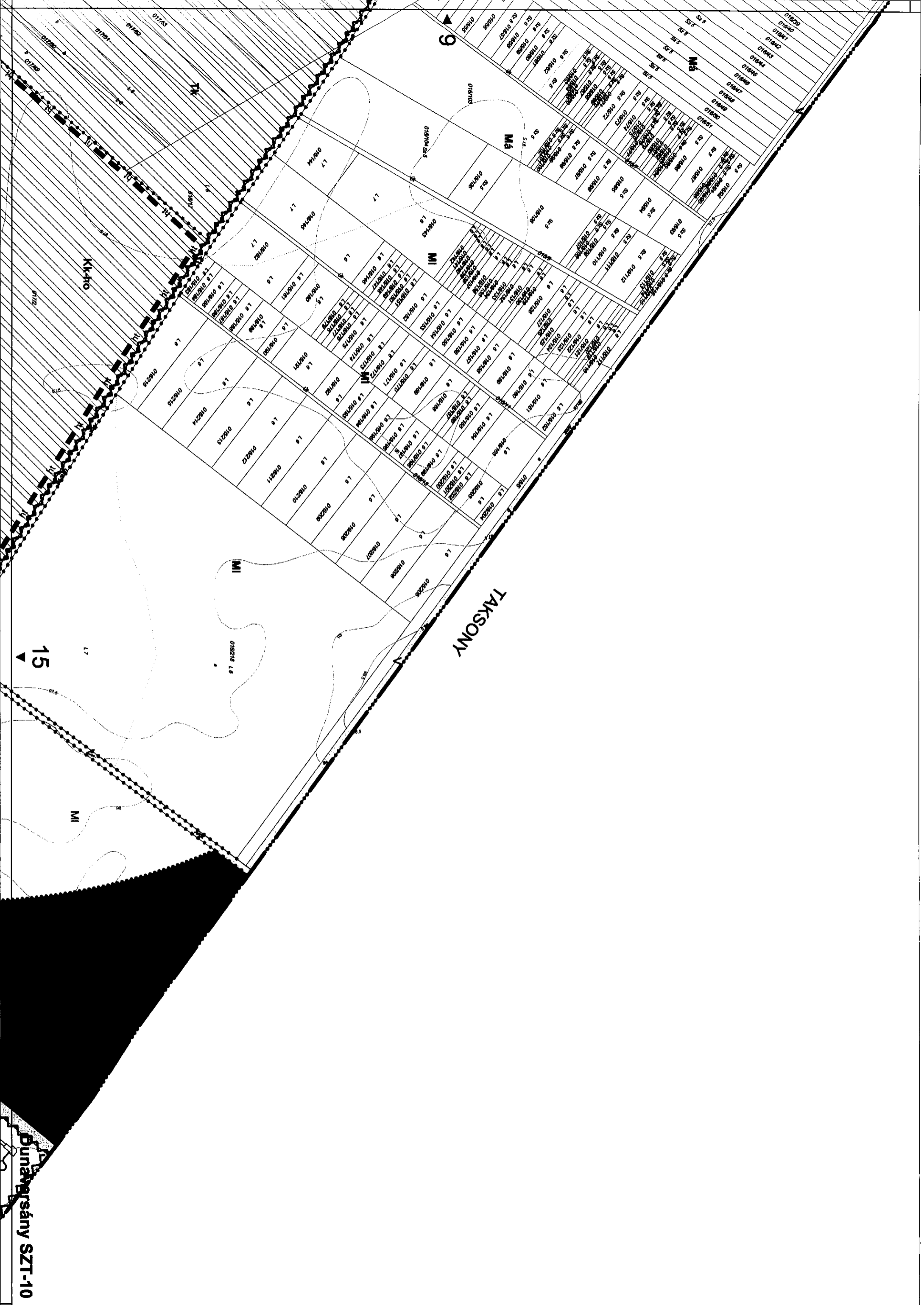
MA

MA

TK

MA



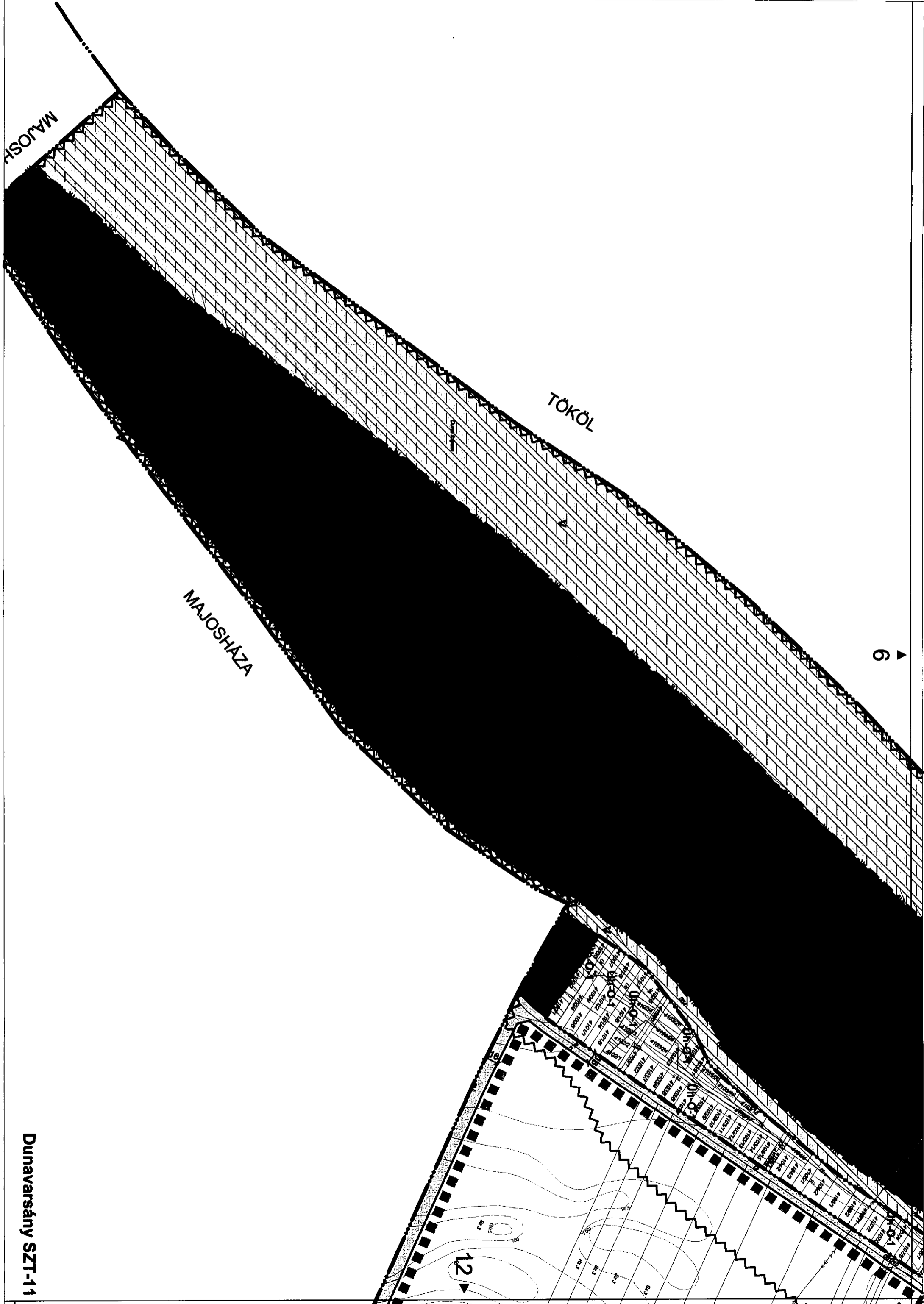


9

TAKSONY

15

Dunabarsány SZT-10



MAJOSH

TÖKÖL

MAJOSHÁZA

6

12

Dunavarsány SZT-11

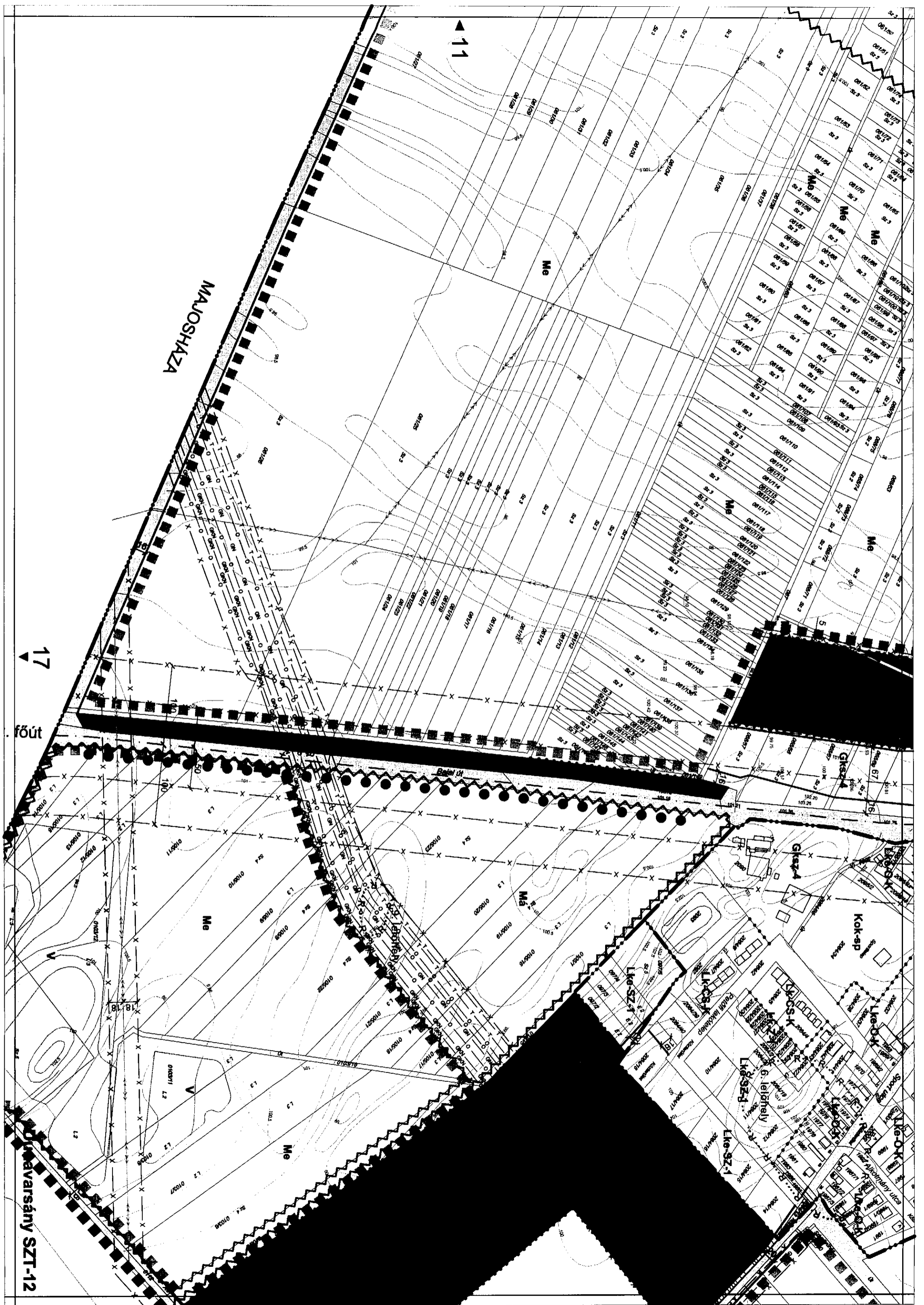
MAJOSHAZZA

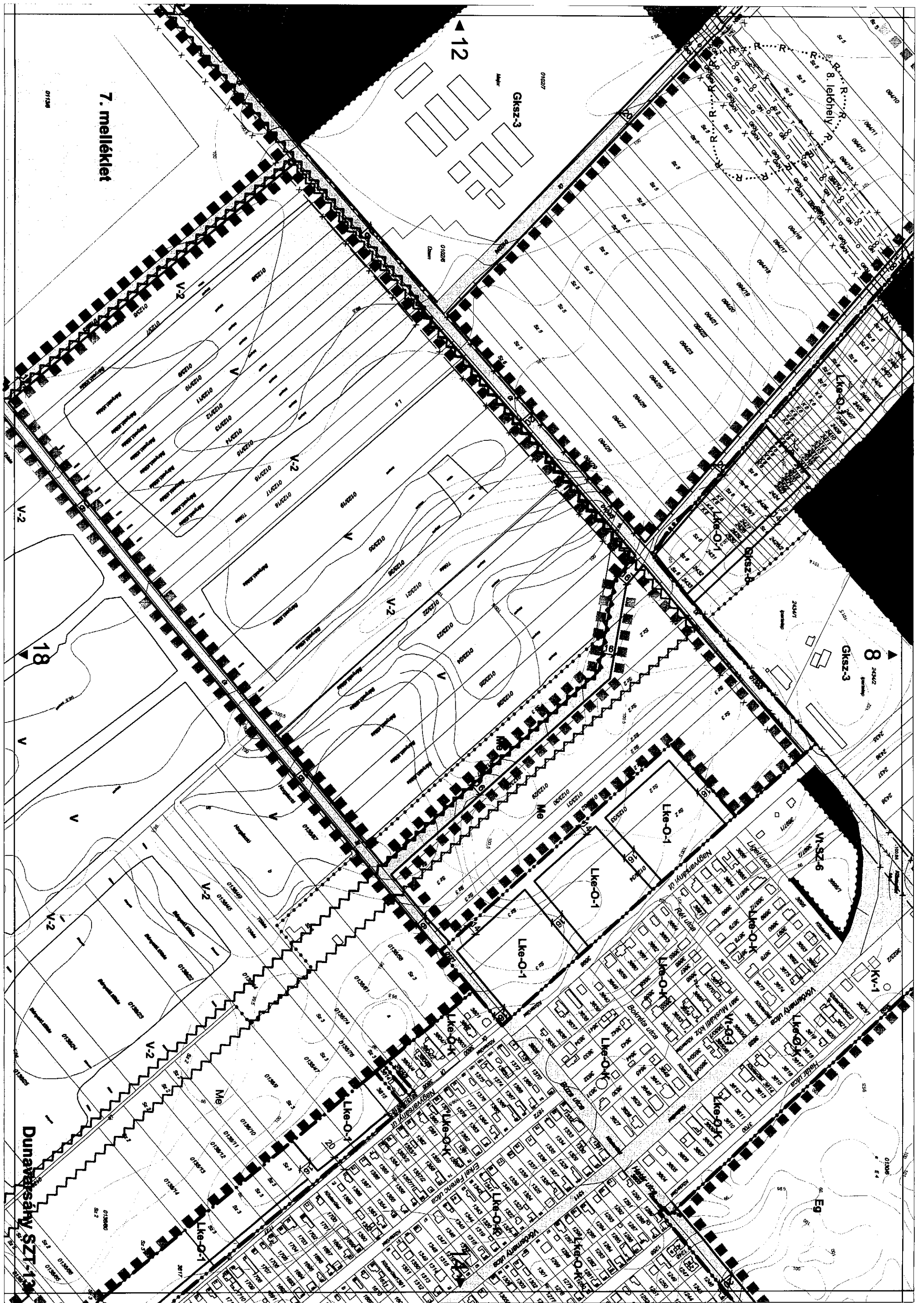
11

17

főút

Dobavarsány SZT-12





7. melléklet

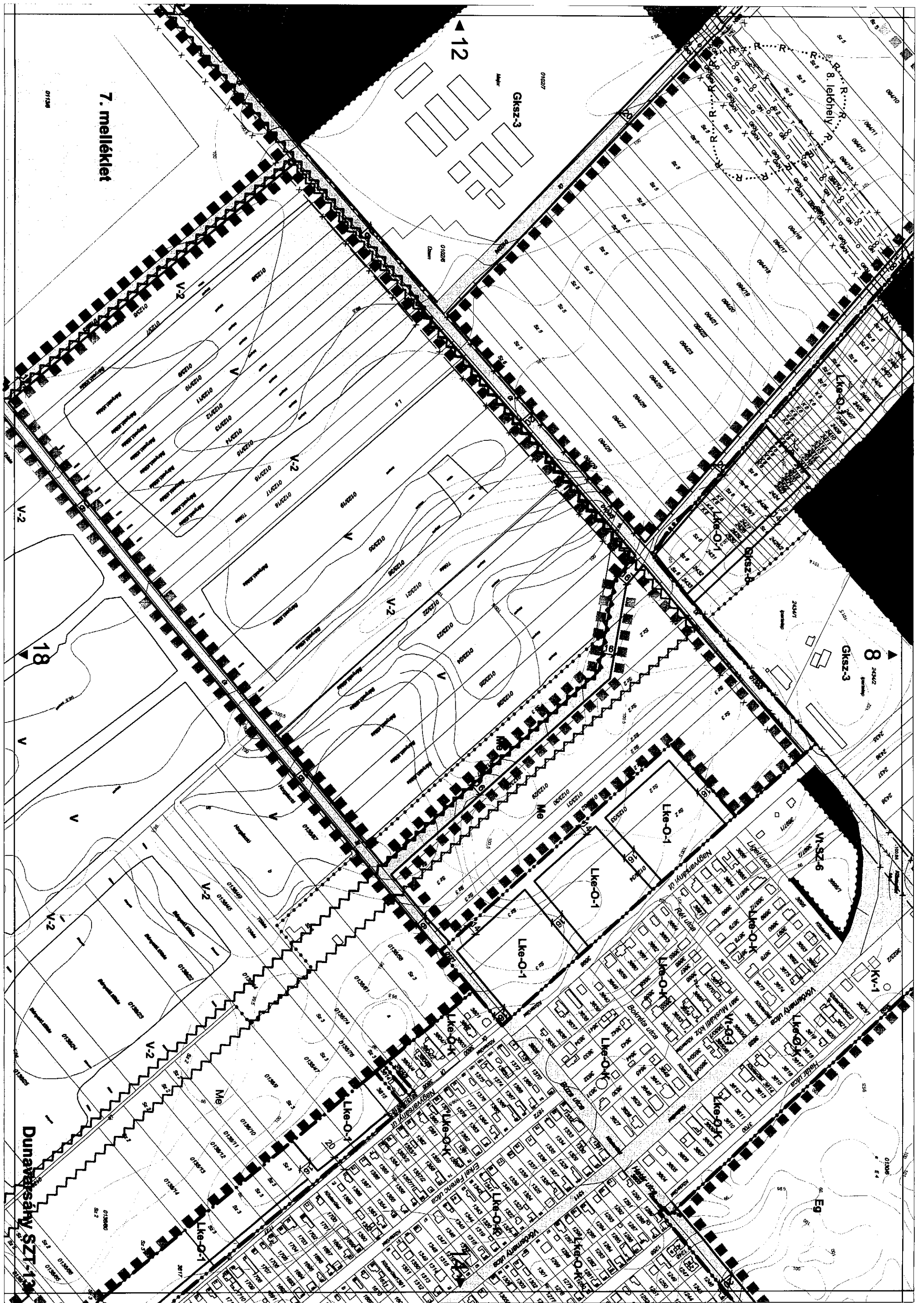
12

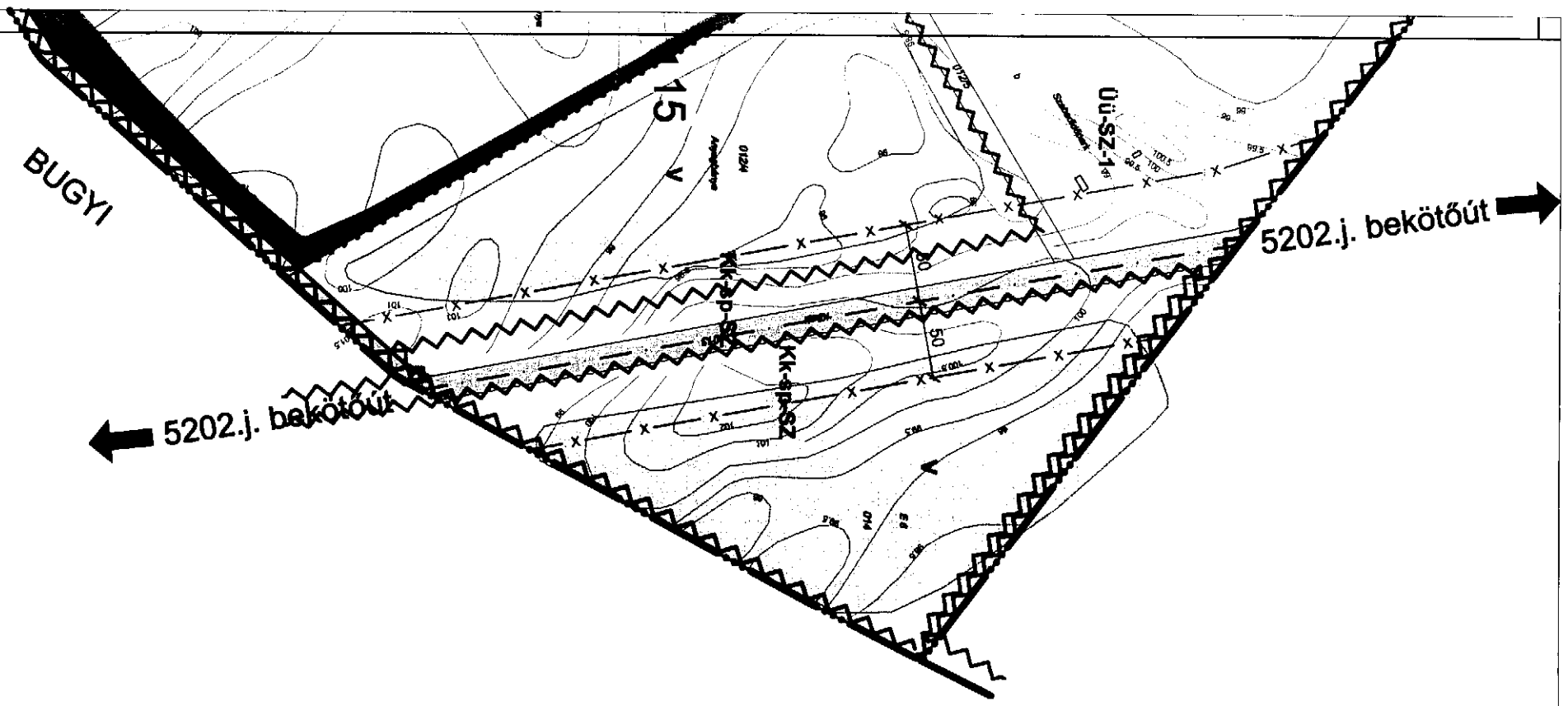
8

18

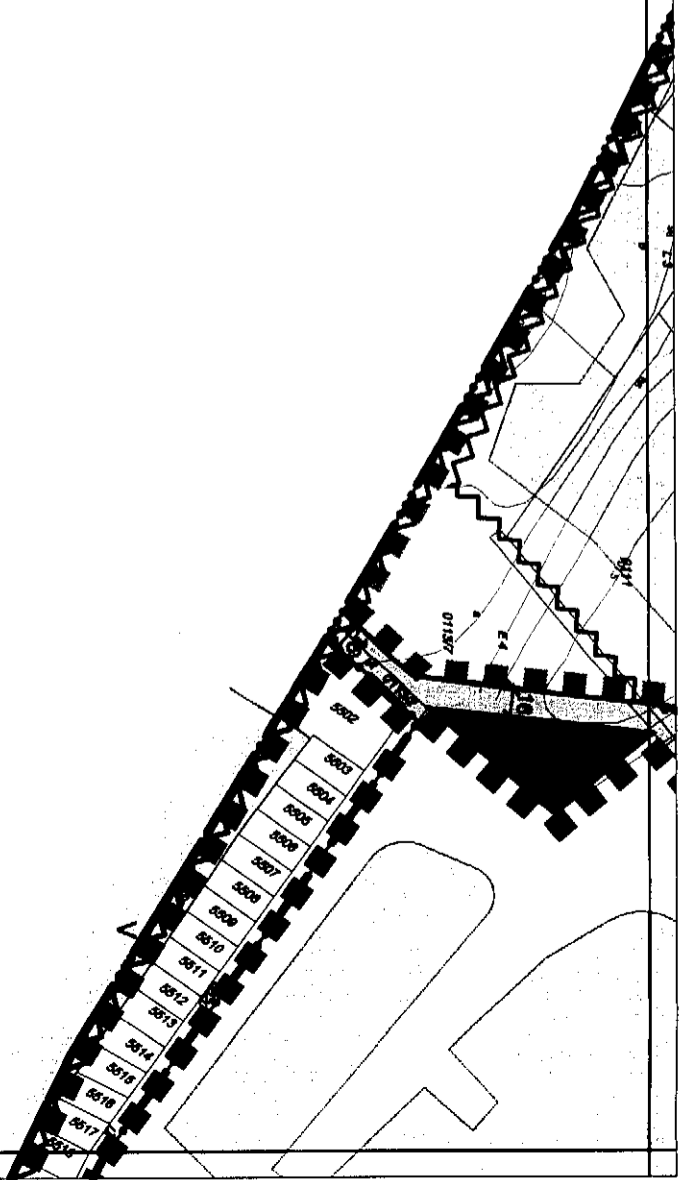
Dunavarsány SZT-13

EG





12
51.sz.



18

7. melléklet

MAJOSHÁZA

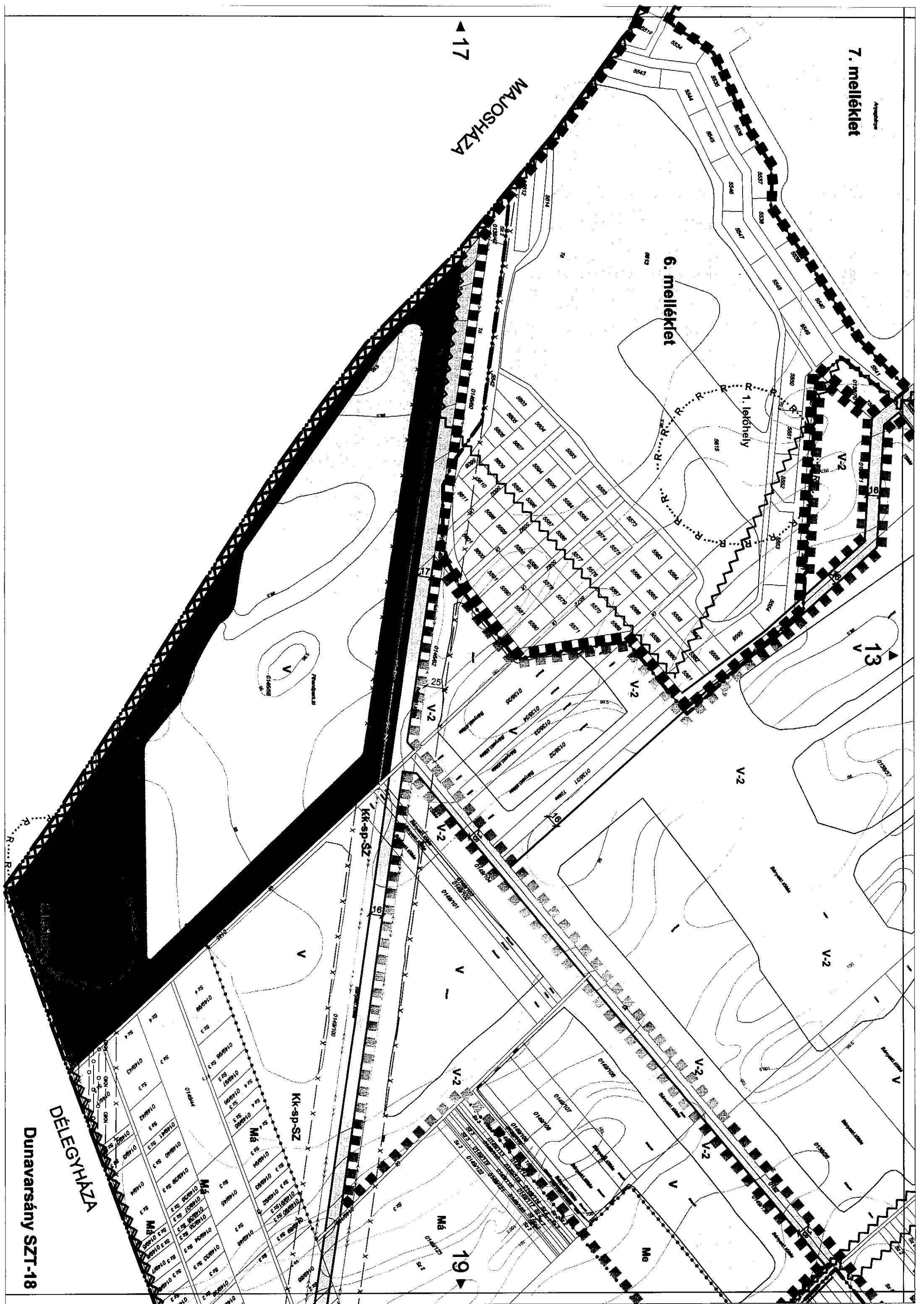
6. melléklet

13

1. lejtőhely

DELEGYHÁZA

Dunavarsány SZT-18



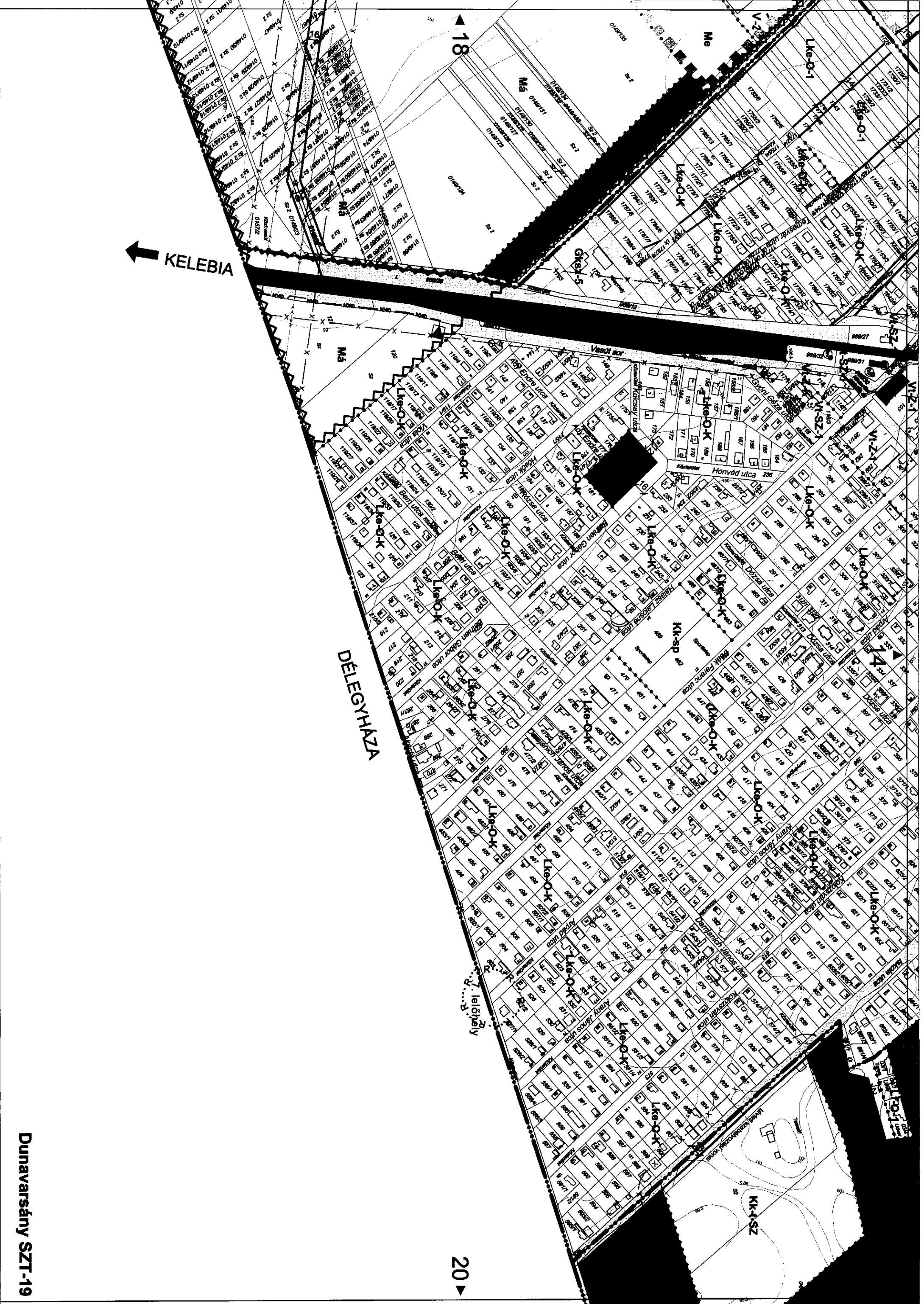
← KELEBIA

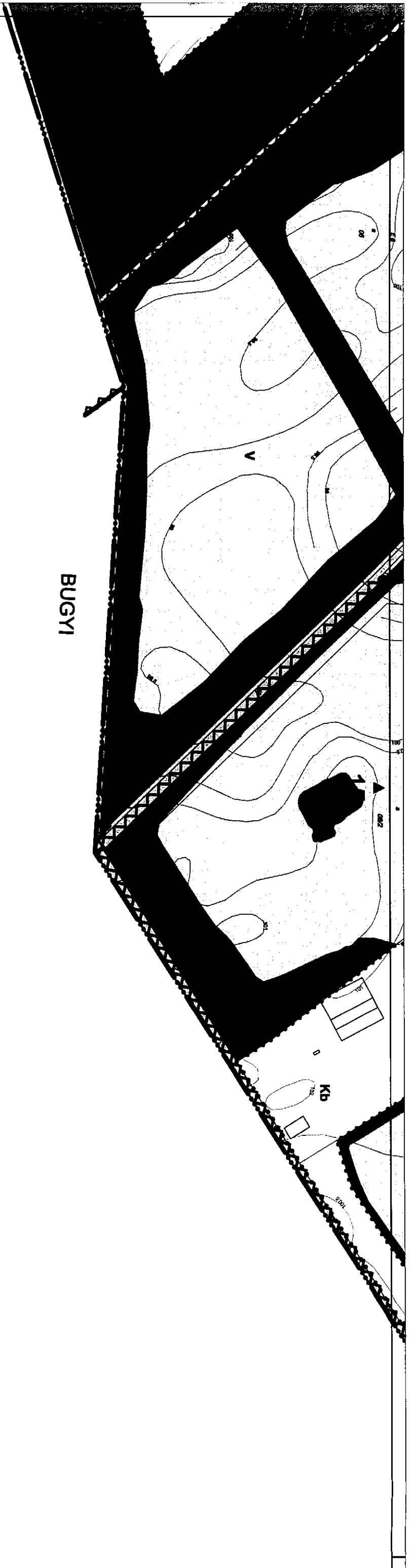
18

DELEGYHAZA

20

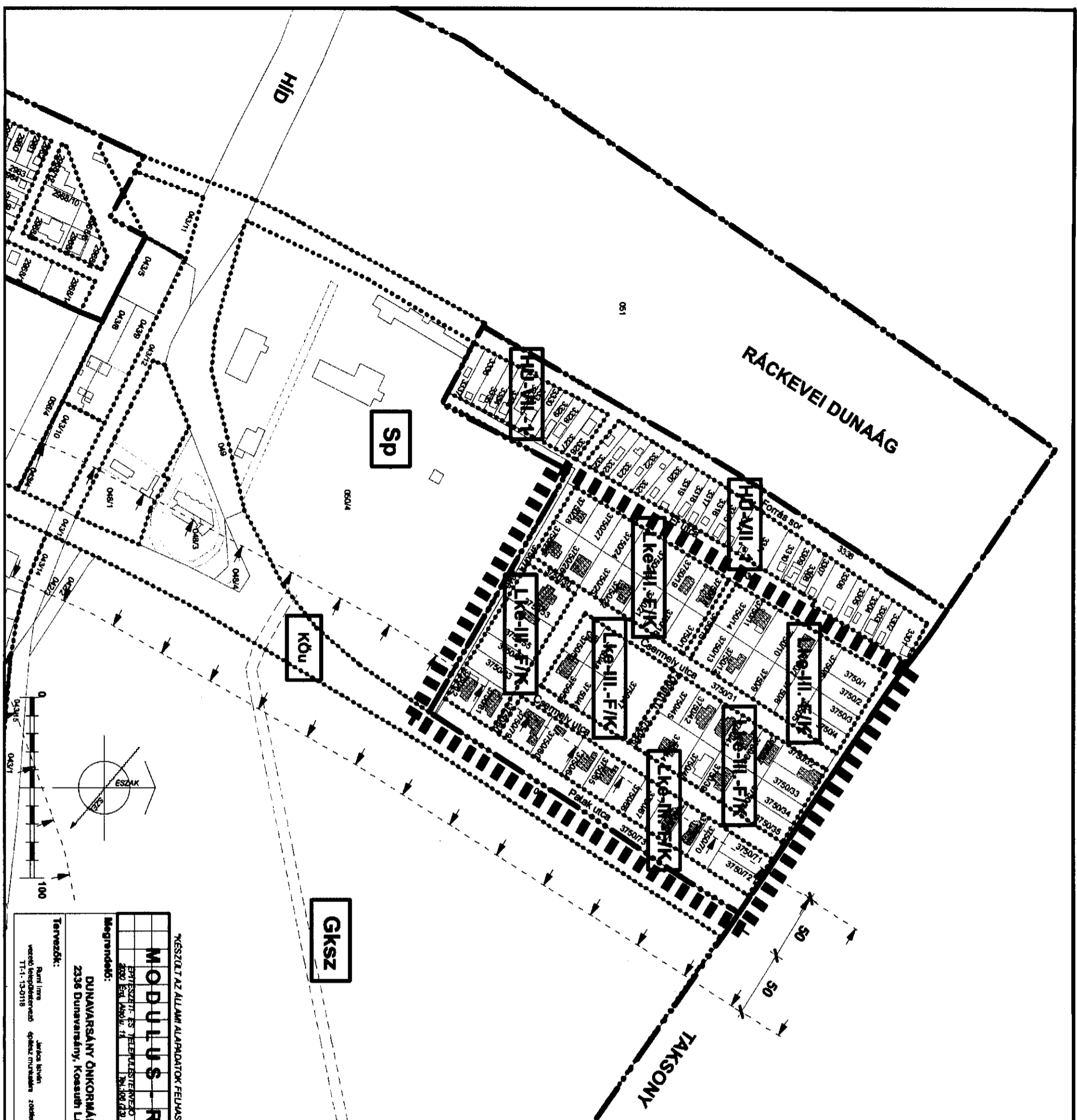
Dunavarsány SZT-19





BUGYI

▲19



JELMAGYARÁZAT:

szabályozási elemek:

- SZABÁLYOZÁSI TERV ÉRVÉNYESÉGÉNEK HATÁRA
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETÉNEK JELE
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETÉNEK JELE ES ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

KÖu

Lk-III-FIK
K (SZ.O) 25 | 50
6,0 | 600 | 0,6

ÖVEZETI JEL
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
KÖZGAZGATÁSI HATÁR
KÖZGAZGATÁSI HATÁR

ALAPTÉRKEPJELEK:

- ALAPTÉRKEPEN JELELT TELEKHATÁR
- BELTÉRÜLETI HATÁRVONAL
- KÖZGAZGATÁSI HATÁRVONAL
- 083/28 ALAPTÉRKEPEN JELELT HELYRAJZI SZÁM
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET

MODULUS-R BT.

DUNAVARSÁNY ÖNKORMÁNYZATA
2336 Dunavarsány, Koassuth Lajos u. 18.

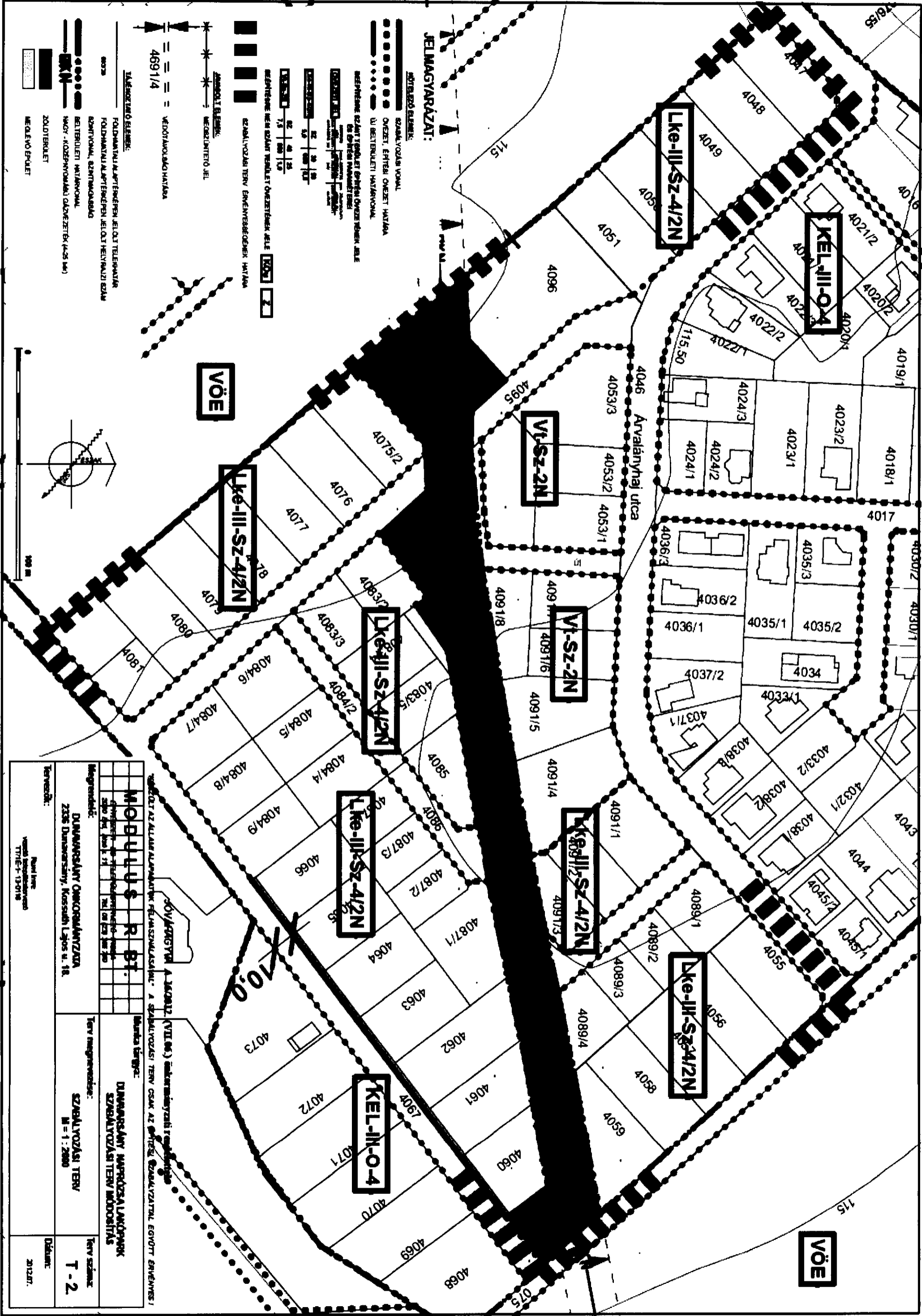
Munka tárgya:
DUNAVARSÁNY (OTP) FORRÁS LAKÓPARK
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Terv megnevezése:
SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1 : 4000

Terv száma:
T - 2.

Tervezők:	Ruri Irmé	Jakcsa István	Balla Miklós	Nagy Szabolcs	Szabó Zoltán	Vágner Zoltán	Dátum:
	vezető tervtervező	építész művelő	zöldtervező, környezetvédelmi tervező	közvetítő tervtervező	közvetítő tervtervező	nyomtatási szakértő	2008.03
	TT-1-13-0118	TK-1-01-0013	TK-1-01-0013	MK-01-11-270	MK-01-08-005	459/2002	

*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!



<p>MODULUS R BT</p> <p>DUNAVARSÁNY ÖNKORMÁNYZATA 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.</p>		<p>DUNAVARSÁNY NAPIKÖZI OTTHONOS LAKÓPARK SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS</p> <p>M = 1 : 2000</p> <p>T-2</p>	
<p>Tervező: [Name]</p>		<p>Dátum: 2012.07.</p>	

