



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**

**FŐÉPÍTÉSZE**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
e-mail: mucsine@mogyorod.hu

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület

**2017. szeptember 13. napján tartandó ülésére**

Tárgy: *Településrendezési eszközök megalkotása (koncepció, TSZT, HÉSZ)*

Mellékletek: *Állami főépítész záró véleménye, Tervezői válaszok, elektronikusan elérhető: Településfejlesztési Koncepció, TSZT szöveges és tervlap, HÉSZ rendelettervezet elérési útvonal: <https://mogyorod.asp.lgov.hu//egyseg-es-uj-hesz-tervezete>*

Előterjesztő: *Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész*

Előterjesztést készítette: *Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: *2017. augusztus 31. (jegyző/helyettes töltte ki!)\**

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: *jegyző/helyettes\* (szignója)*

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: *penzügyi irodavezető/helyettes\* (szignója)*

Tárgyalja: GTB

<b>A Képviselő-testület ülése</b>			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

TSZT és HÉSZ egységes szerkezetben Mogyoród nagyközség teljes területére véleményezési dokumentációját a szakhatóságok részére megküldtük. A vélemények értékelése után a véglegesített dokumentációt a tervezői válaszokkal az állami főépítész részére a záró szakmai vélemény megkérése céljából megküldtük. Az Állami főépítész záró szakmai véleményét megküldte.

A záró véleményben felvetett javításokat a Tervező elvégezte, amely felvetéssel nem értettünk egyet, azt a Tervező szakmai véleménnyel alátámasztotta.

A településfejlesztési koncepciót 2016. júniusában a testület megismerte és a 252/2016. (VI.06.) Kt. számú határozata alapján a fejlesztés irányával egyetértett. A koncepciót a HÉSZ megalapozó vizsgálataival együtt véleményezésre az illetékes államigazgatási szerveknek megküldtük.

A településfejlesztési koncepcióval kapcsolatosan a visszaérkezett vélemények nem tartalmaztak észrevételt. A Településfejlesztési Koncepciót a TSZT elfogadását megelőzően a testületnek el kell fogadnia.

Az Adó és Pénzügyi Iroda tájékoztatása szerint:

1./ A fejlesztési hozzájárulásokból mai napig lejárt hátralékot az alábbi területek után tartunk nyilván:

Hrsz.	Tul.h.	Tulajdonos	Kötelezettség	Lejárt hátralék
0114/17	1/1	Szeghalmi László István		
0114/18	1/1	Szeghalmi László István	367 440	123 960
0114/34	1/2	Urbán Kinga	63 720	63 720
0220/2	8/30	Gubonyi János Gergelyné	146 965	146 965
0220/2	8/30	Hegedűs Imre János	146 965	146 965

**481 610**

Megjegyzés: Szeghalmi László István esetében egy szerződésben van a 2 terület, 367.440 forint kötelezettségből 243.480 forintot fizetett be.

2./ A fejlesztési hozzájárulásokból a mai napig NEM LEJÁRT hátralékot az alábbi területek után tartunk nyilván:

hrs	tul.h	Tulajdonos	Kötelezettség	Hátralék	
0208/23	1/1	Bréda Lajos	722 360	600 000	részletfizetés
0225/22	1/2+1/2	Hutter József és Magdolna	716 080	644 472	kisajátítási eljárás után fizet
2208/1	1/1	Manzera Judit	469 125	469 125	részletfizetés
0178/31	1/1	Paulovics Gézőné	787 480	787 480	részletfizetés
0114/10;11;12	1/1	Paulovics Gézőné	2 123 160	2 123 160	részletfizetés
0225/12	1/1	Dömökné Juhász Erzsébet	352 800	317 520	részletfizetés
0225/7	1/1	Kurucz Tiborné	2 539 200	2 285 280	részletfizetés
0225/11	1/1	Juhász János	2 490 400	2 241 360	részletfizetés

**9 468 397**

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a településfejlesztési koncepciót és a településrendezési tervet határozattal fogadja el. A helyi építési szabályzatról szóló rendelet alkossa meg.

Vonatkozó jogszabályok listája:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet
- a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III.11.) Korm. rendelet

**1. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (IX.13.) határozata:

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint elfogadja Mogyoród nagyközség Településfejlesztési koncepcióját.

Határidő: -, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

**2. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (IX.13.) határozata:

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint elfogadja Mogyoród nagyközség teljes területére készült településszerkezeti tervet (TSZT - szöveges és tervlapi mellékletek), ezzel egyidejűleg érvényüket veszítik a Mogyoród nagyközség közigazgatási területére vonatkozó TSZT módosítások.

Határidő: -, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

**Rendeleti javaslat**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (IX.13) önkormányzati rendeletét.

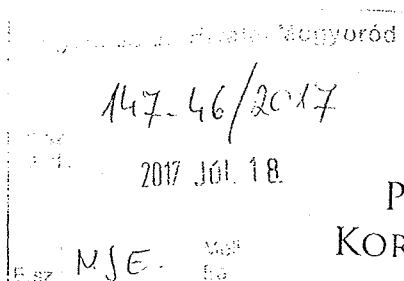
Határidő: azonnal, Beszámoló nem szükséges.

Felelős: Polgármester, Főépítész, Jegyző

*Mogyoród, 2017. augusztus 31.*

  
Mucsiné Juszti Erzsébet  
főépítész





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

201. előterjesztés melléklete  
Polgármesteri list  
Intézkedés:  
- Bejelentés  
2017. júli. 17.  
Aljegyző

Ügyiratszám: PE/AF/00076-6/2017

Tárgy: Mogyoród településrendezési eszközeinek

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

készítése-záró szakmai vélemény, teljes eljárás

Telefon: (06 1) 269 4550

Hivatkozási szám: 147-45/2017

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Paulovics Géza polgármester részére**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród

Dózsa György út 40.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Mogyoród településrendezési eszközeiről szóló dokumentációra vonatkozóan:

- Felhívom a figyelmet, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdésében, valamint az R. 46/B.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a 2016. december 30-án folyamatban lévő településrendezési eszköz készítésénél a helyi építési szabályzatban településképi követelményt, az építészeti örökség helyi védelmére vonatkozó követelményt, valamint reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésével kapcsolatos követelményt már nem lehet meghatározni. A fentieknek a rendelettervezet 5.§ (6) bekezdése, 9.§-a, 25.§ (8) bekezdése, 26.§ (6) bekezdése, 2.melléklet jelmagyarázata nem felel meg.

- Felhívom a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7.§ (3a) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban a beépítési magasságot egységesen vagy az épületmagasság, vagy a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával kell meghatározni. A fentieknek a rendelettervezet 8.§ (2) bekezdés a) pontja, 9.§ (2) bekezdés b) pontja nem felel meg.

- Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 29.§ (1) és (4) bekezdésében foglaltak szerint mezőgazdasági területen csak a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint lakóépület(ek) helyezhetők el. Az előbb felsoroltakon kívül a biróközpont telkén még elhelyezhető a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is az OTÉK 29.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint.

A fentieknek a rendelettervezet 34.§ (1) bekezdés a) pontja és 34.§ (2) bekezdés a) pontja, valamint 34.§ (6) bekezdése nem felel meg.

- Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 19.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú

Állami Főépítész

Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557

Telefon: (06 1) 269 4550

E-mail: [allamifoeptes@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptes@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

épületek elhelyezésére szolgál. Sport rendeltetésű, valamint közösségi szórakoztató rendeltetésű építmények elhelyezésére nem a gazdasági terület szolgál, hanem a vegyes, a lakó és a különleges terület.

A fentieknek a rendelettervezet 27.§ (1) bekezdés c) és e) pontja, valamint 27.§ (3) bekezdés b) pontja nem felel meg.

- Felhívom a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdésében foglaltak szerint mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Az OTÉK 36.§ (5) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi építési szabályzat megállapíthatja az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével. A hivatkozott jogszabályi előírásokból adódóan az állattartó, különösen a mezőgazdasági haszonállatok tartására szolgáló építmények elhelyezése nem tiltható meg egyes építési övezetekben, övezetekben.

A fentieknek a rendelettervezet 26.§ (2) bekezdés b) pontja, 28.§ (2) bekezdése nem felel meg.

- Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet 28.§ (5) bekezdésében foglaltak nem felelnek meg az OTÉK 2. számú mellékletében az egyéb ipari területekre meghatározottaknak. A Gip1 és Gip2 jelű építési övezetekben a legkisebb zöldfelület nem lehet kisebb, mint 25%.

- A rendelettervezet 1. mellékletének 2.3. Településközpont terület megnevezésű pontjában lévő táblázat 5. sor C oszlopában szereplő szabályozás sérti a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (3) bekezdésében foglaltak értelmében csak az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan kell meghatározni a kialakítható telek legkisebb területét, kialakult telektömbben meglévő építési telkek esetén ez nem kötelező. Ha mégis meghatározzák, akkor konkrét számértéket kell szerepeltetni.

- A rendelettervezet 1. mellékletének 2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület megnevezésű pontjában lévő táblázat 4-5. sor D oszlopában szereplő szabályozás sérti a Jat. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (3) bekezdésében foglaltak értelmében az építési telkek legkisebb szélességét nem kötelező meghatározni sem újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben, sem kialakult telektömbben meglévő építési telkek esetén. Ha mégis meghatározzák a legkisebb telekszélességet, akkor konkrét számértéket kell szerepeltetni.

- A rendelettervezet 1. mellékletének 2.1. Kisvárosias lakóterületek megnevezésű pontjában lévő táblázat I oszlopában, 2.2. Kertvárosias lakóterületek megnevezésű pontjában lévő táblázat 2. és 4. sor I oszlopában, 2.3. Településközpont terület megnevezésű pontjában lévő táblázat 5. sor I oszlopában, 2.5. Különleges területek megnevezésű pontjában lévő táblázat 8. sor I oszlopában szereplő, K betűvel jelzett szabályozás sérti a Jat. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakat. Az elő-, oldal- és hátsókert méretét pontos számértékkel kell meghatározni a helyi építési szabályzatban. Kialakult telektömbben meglévő építési telkek esetén nem kötelező meghatározni az elő-, oldal- és hátsókert méretét.

Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 1. számú melléklet 21., 27., 28., 31., 47., 91. pontjaiban foglaltak értelmében az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem azonos egy építési telken már meglévő épületnek a telek utcai, oldalsó és hátsó telekhatáraitól való távolságával.

- Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terven az építési övezet, övezet határát jelző pontvonal helyét egyértelműen kell meghatározni (pl. kótázással) azokban az esetekben, ahol az övezeti

határvonal nem a telekhatárokon halad. Máskülönb a szabályozási terven ábrázoltak nem elégítik ki a Jat. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

- Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terven a tervezett szabályozási vonal (vastag piros folytonos vonal) vég- és töréspontjainak helyét egyértelműen meg kell határozni (pl. kótázással). Máskülönb a szabályozási terven ábrázoltak nem elégítik ki a Jat. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakat.
- Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terv jelmagyarázatában hibásan, kötelező szabályozási elemként szerepel a „magánút számára fenntartott terület”, álláspontom szerint az ilyen jellegű szabályozási elem csak javasolt lehet.
- Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terv 84. szelvényén olyan szimbólum (piros szaggatott vonal öf felirattal) szerepel, ami a szabályozási terv jelmagyarázatában nem található. Ez ellentétes a Jat. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakkal.
- Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terv 47., 64., 72., 76., 84., 85., 96., 100., 102. szelvényén olyan szimbólum (nagy méretű egyenlő oldalú háromszög) szerepel, ami a szabályozási terv jelmagyarázatában nem található. Ez ellentétes a Jat. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakkal.
- A rendelettervezetben a fejezetek jelölése hibás, nem tesz eleget a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: R<sub>IRM</sub>) 40.§ (2) bekezdésében foglaltakkal.
- Az R<sub>IRM</sub> 40.§ (1) bekezdése szerint fejezeteket akkor kell egy jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két alcímet magukban foglalnak. A fentieknek a IV. és az V. Fejezet nem tesz eleget.
- A rendelettervezetben nincs 2.§, ez sérti az R<sub>IRM</sub> 37.§ (1) bekezdésében foglaltakat.
- A rendelettervezet 1. mellékletében a szerkezeti egységek számozása hibás (nincs 2.4.pont, viszont van három különböző tartalmú 2.5.pont) ez sérti az R<sub>IRM</sub> 37.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

#### **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

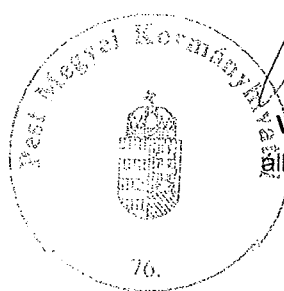
- Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező(k) saját kezű aláírását. A településrendezési eszközök tervlapjainak tartalmaznia kell a településtervező(k) és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.
- A R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

- Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. július 10.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:



*Váradi Tibor*  
**Váradi Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - *helyben*

## Állami főépítész végső szakmai véleményének tervezői értékelése

Az állami főépítész végső szakmai véleménye alapján a Helyi Építési Szabályzat tervezetét javítjuk. Az alábbi felsorolásban azokat a véleményeit vesszük sorra, amelyek álláspontunk szerint nem jogszabálysértőek, és a település érdekét szolgálják, ezért nem javasoljuk megváltoztatni.

1.

- Felhívom a figyelmet, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdésében, valamint az R. 46/B.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a 2016. december 30-án folyamatban lévő településrendezési eszköz készítésénél a helyi építési szabályzatban településképi követelményt, az építészeti örökség helyi védelmére vonatkozó követelményt, valamint reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésével kapcsolatos követelményt már nem lehet meghatározni. A fentieknek a rendelettervezet 5.§ (6) bekezdése, 9.§-a, 25.§ (8) bekezdése, 26.§ (6) bekezdése, 2.melléklet jelmagyarázata nem felel meg.

A HÉSZ-ből a felsorolt rendelkezéseket javasoljuk kivenni.

A 2 melléklet jelmagyarázata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (továbbiakban Kormányrendelet) megfelelően készült. a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete, „TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JELMAGYARÁZATA” „2. SZABÁLYOZÁSI TERVLAP” továbbra is kötelező tartalomként írja elő a helyi értékvédelem és a tájképvédelem elemeinek megjelenítését a szabályozási tervlapokon.

3.2	HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM			
3.2.1	helyi jelentőségű védett érték	HV / ■	szabadon választott jel, betűdől	más jogszabály alapján
3.2.2	helyi védelemre javasolt érték	HVj / ■	szabadon választott jel, betűdől	-
3.2.3	helyi értékvédelmi terület határa / területe	■■■■■ho■■■■■	szabadon választott kontúr és /vagy kitöltés	más jogszabály alapján
3.2.4	helyi értékvédelemre javasolt terület határa / területe	■■■■■ho■■■■■	szabadon választott kontúr és /vagy kitöltés	-
4.2.9	tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa/ területe	■■■■■Tkv■■■■■	szabadon választott kontúr és/vagy kitöltés	más jogszabály alapján

2.

- Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 29.§ (1) és (4) bekezdésében foglaltak szerint mezőgazdasági területen csak a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint lakóépület(ek) helyezhetők el. Az előbb felsoroltakon kívül a birtokközpont telkén még elhelyezhető a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is az OTÉK 29.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint.

A fentieknek a rendelettervezet 34.§ (1) bekezdés a) pontja és 34.§ (2) bekezdés a) pontja, valamint 34.§ (6) bekezdése nem felel meg.

- Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 19.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú



épületek elhelyezésére szolgál. Sport rendeltetésű, valamint közösségi szórakoztató rendeltetésű építmények elhelyezésére nem a gazdasági terület szolgál, hanem a vegyes, a lakó és a különleges terület.

A fentieknek a rendelettervezet 27.§ (1) bekezdés c) és e) pontja, valamint 27.§ (3) bekezdés b) pontja nem felel meg.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) vonatkozó rendelkezése az állami főépítész által hivatkozottakon túlmenően:

*7. § (3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:*

*7. az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,*

*10. § (2) szerint: Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet (mármint az OTÉK) szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.*

Ennek alapján az az tervezői álláspontom, hogy a HÉSZ meghatározhat az OTÉK-tól eltérő rendeltetéseket az egyes építési övezetekben, pl. a Gksz-ben a sportépítményt, vagy az Má-ban a vendéglátást, vagy a rendezvények idején parkolást. A kifogásolt kivételek, amelyeket a fentiek szerint az OTÉK lehetővé tesz, a település érdekét szolgálják, az alaprendeltetést nem korlátozzák, és attól nem igényelnek védelmet.

3.

- Felhívom a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdésében foglaltak szerint mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Az OTÉK 36.§ (5) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi építési szabályzat megállapíthatja az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével. A hivatkozott jogszabályi előírásokból adódóan az állattartó, különösen a mezőgazdasági haszonállatok tartására szolgáló építmények elhelyezése nem tiltható meg egyes építési övezetekben, övezetekben.

A fentieknek a rendelettervezet 26.§ (2) bekezdés b) pontja, 28.§ (2) bekezdése nem felel meg.

„36. § (5) Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.”

A fentebb már idézett OTÉK 7. § (3) bekezdés 7. pont alapján a *helyi építési szabályzat megállapítja „(az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést)…, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,”* ezért a tervezői álláspont az, hogy ha egyes övezetekben nem állapítható meg olyan feltételrendszer, amely alapján a vegyes övezetekben állattartó épületet el lehetne helyezni, akkor ezt a rendeltetést meg lehet tiltani. Annál is fontosabb a tiltás, mert az állattartó épület esetleges elhelyezése később korlátozhatja az építési övezet alaprendeltetését.

4.

- Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terv jelmagyarázatában hibásan, kötelező szabályozási elemként szerepel a „magánút számára fenntartott terület”, álláspontom szerint az ilyen jellegű szabályozási elem csak javasolt lehet.

A magánút számára fenntartott terület esetében nem a magánút kialakítása a kötelező, csak a helybiztosítás, így ez egyfajta „telek be nem építhető része”-ként értelmezhető, ami a Kormányrendelet 6. melléklete 2. /1.5. szerint a szabályozási terven jelölendő elem.

5.

- Az R<sub>IRM</sub> 40.§ (1) bekezdése szerint fejezeteket akkor kell egy jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két alcímet magukban foglalnak. A fentieknek a IV. és az V. Fejezet nem tesz eleget.

A hivatkozott szabály nem jelenti azt, hogy minden fejezetben kell lennie legalább 2 alcímnek.

Maga a hivatkozott IMR rendelet is kitér pl. a Záró rendelkezésekre: 40. § (3) „Ha a jogszabály tervezetében a fejezet a legmagasabb szintű szerkezeti egység, az utolsó fejezet címe: „Záró rendelkezések”.”, pedig a Záró rendelkezések tartalma kötött, így nem írható elő, hogy legalább 2 alcíme legyen.

A Kormányrendelet 5. melléklete meghatározza a rendelet tartalmi követelményeit, (A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI), ebben felsorolásra kerülnek a legalább kidolgozandó fejezetek és alcímek. A rendeket-tervezet ennek megfelel.

# Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

## ....(.....) önkormányzati rendelete

### Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti partnerek, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

## I. Fejezet Általános rendelkezések

### 1. A rendelet hatálya és általános rendelkezések

#### 1. §

- (1) Mogyoród Nagyközség közigazgatási területén az egyes övezetekben, építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések körét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK) foglaltak szerint, az e rendeletben szabályozott eltérésekkel kell meghatározni.
- (2) Az építési övezetek beépítési határértékeit, az általánostól eltérő esetekben a telken elhelyezhető épületek, a telken vagy épületben elhelyezhető lakások számát és az általánostól eltérő esetekben az elő-, oldal- és hátsókertek méretét az 1. melléklet tartalmazza.
- (3) A 2. melléklet Mogyoród Nagyközség Szabályozási Terve, amely a szelvénykiosztást ábrázoló átnézeti térképből, 1-107 folyamatosan számozott m=1:2000 léptékű szelvényből és a jelmagyarázatból áll.
- (4) Az egyes településrészek megnevezését és területi lehatárolását a 3. melléklet térképe szerint kell figyelembe venni.
- (5) Az elővásárlási joggal érintett területek és telekcsoport újraosztással érintett területek lehatárolása a 4. mellékletben található.

#### 2. §

- (1) Az övezetekben, építési övezetekben a műtárgyak magassága nem haladhatja meg az 1. melléklet szerinti épületmagasságot, kivéve
  - a) a sport és rekreációs célú építmények magassága, ami legfeljebb az épületmagasság kétszerese, valamint
  - b) általános mezőgazdasági és erdő övezetekben,
  - c) ahol az övezet előírásai másként rendelkeznek.

- (2) Gépjárművel közvetlenül, megközelíthetőnek kell tekinteni azokat a telkeket, amelyek a közúthoz, magánúthoz vízgazdálkodási övezetbe sorolt árkon szabályosan létesített hídon, átereszen keresztül csatlakoznak.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Fekvőtelek*: Olyan telek, amelyiknek a közterületi határvonala 1,5-szer hosszabb, mint az oldalhatára.
2. *Fő rendeltetés*: lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg.
3. *Kiegészítő rendeltetés*: lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azzal együtt elhelyezhető rendeltetés.
4. *Melléképület*: olyan épület, amely a fő rendeltetés szerinti használathoz szükséges, huzamos idejű tartózkodásra nem alkalmas, és amelynek beépített alapterülete a bruttó 50 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg.
5. *Pavilon*: egyszintes, szerelt jellegű épített térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, melynek rendeltetése kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató lehet. Szerelt jellegűnek tekintendő az az épületszerkezet, és amely fő elemei károsodás nélkül szétszedhető, és más területen összerakható.
6. *Szolgálati lakás*: nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
7. *Támfalgarázs*: olyan legalább 1 m vastag földtakarással létesülő önálló, 3 oldalról terepszint alatti építmény, amely gépkocsi tárolására szolgál, és amelynek a negyedik oldalán létesített kapuját terepszinten helyezték el.
8. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
9. *Fasor*: egy egyenes vonal mentén, legalább 20 méter hosszban, legfeljebb 6 m tőtávolságra ültetett fák, fásszárú növények csoportja.
10. *Háromszintű növénytelepítés*: háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
11. *Védőfásítás*: védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjéjével, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
12. *Védendő településrag*: a 2. mellékleten ábrázolt, a település a XVIII. században kialakult védelemre érdemes szerkezetű és védelemre érdemes utcaképekkel rendelkező központi része, amely telekszerkezetének, építészeti jellemzőinek megőrzése a település identitása szempontjából elengedhetetlen.

### 3. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

#### 4.§

- (1) A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve a meglévő, az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet elérő zárványtelek megközelíthetőségének biztosítására.
- (2) A HÉSZ előírásainak megfelelő övezetben építési telek akkor alakul ki, amikor a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak mentén a telket megosztják.
- (3) A tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet.
- (4) Az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekszélességet el nem érő szélességű telek bármelyik hosszanti oldalhatárával 70-90 fokos szöget bezáró telekhatár mentén megosztható, ha a megosztás után létrejövő telkek szélessége nem csökken, és a létrejövő telkek a többi határértéknek megfelelnek.
- (5) A 4. mellékleten lehatárolt egy-egy terület összes telke csak a telekcsoport újraosztásával alakítható, egyéb telekmegosztás, telekhatár-rende­zés nem megengedett.
- (6) A helyi értékvédelemre javasolt területen belül a telkek csak intézmények számára vagy meglévő kereskedelmi egységek legfeljebb még egy telket igénybe vevő bővítése céljából vonhatók össze.
- (7) A Derecske dűlővel (2917 hrsz.) és a Sztráda sorral (3202 hrsz., 3201/2 hrsz.) határos telkek nem oszthatók meg.

### 4. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

#### 5. §

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.
- (2) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.
- (3) Ahol az övezethatár tömbön belül a telekhatárokra illeszkedik, ott telekhatár-rende­zés után is illeszkedjen a rendezett telekhatárra.
- (4) Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadonálló beépítésű építési övezet csatlakozik, épület az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.
- (5) Utcái homlokzat, az oldalhatáron álló homlokzat és az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre előírt épületmagasság legnagyobb mértéke.

#### 6. §

- (1) Épület, építmény nem helyezhető el
  - a) a 2. mellékleten jelölt, magánút kialakíthatósága érdekében beépítetlenül fenntartandóként lehatárolt telekrészen és ezen magánutak tervezett telekhatáraitól számított 6-6 m széles sávban,
  - b) közművezeték vagy hírközlési kábel és ezek biztonsági sávja, védőterülete fölé.

- (2) Az (1) bekezdés előírása alól kivétel
  - a) az áttört kerítés,
  - b) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik.
- (3) A HÉSZ mellékleteiben meghatározott tervezett közterületen és az (1) bekezdés a) pont szerinti magánút céljára fenntartott telekrészen a terepszint nem változtatható meg úgy, hogy ez a későbbiekben az utca tervezett határai közötti kiépítését hátrányosan befolyásolja.

## 7. §

- (1) Építési telek oldalkerti és hátsókerti részén a telekhatártól számított 1,0 méteren belül a terepszintje nem változtatható meg.
- (2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény csak építési helyen belül helyezhető el, ez alól kivétel a támfalgarázs elhelyezése.
- (3) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőségen túl a telek területének legfeljebb 30 %-a lehet.

## 8. §

- (1) Támfalgarázs akkor alakítható ki, ha a szabályozási vonaltól számított 8,0 m széles sávban az eredeti szintkülönbség legalább 3 m.
- (2) A támfalgarázs
  - a) utcai épületmagassága legfeljebb 3 m lehet, amibe a tetőt borító termőföld magassága nem számít,
  - b) területe a telek területének legfeljebb 5 %-a lehet,
  - c) a földdel borított tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,
  - d) a csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, a garázshoz illeszkedő kialakítással létesíthetők,
  - e) oldalkertben nem helyezhető el.

## 5. Pavilon elhelyezésének szabályai

### 9. §

- (1) Pavilon akkor helyezhető el, ha:
  - a) az elhelyezett rendeltetésnek megfelelő illemhely-használati és tisztálkodási lehetőség az adott pavilontól legfeljebb 150 m-en belül,
  - b) parkolási lehetőség 250 m-en belül biztosított.
- (2) A pavilon megközelítése, használata nem korlátozhatja a közterület rendeltetészerű használatát.
- (3) Pavilon évente összesen legfeljebb 4 hónapos időtartamra akkor is felállítható, ha az övezetben egyébként a telek 1. melléklet szerinti legnagyobb beépíthetősége ezt nem tenné lehetővé.

## 6. Természet-, táj-és környezetvédelmi előírások

### 10. §

- (1) Natura 2000 területeken építmények kizárólag a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok megvalósításával összhangban, országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területén a természetvédelmi célkitűzések megvalósulásával összhangban helyezhetők el.
- (2) Árkok, vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni, a roncsolt árokszakaszokat helyre kell állítani.
- (3) Beépítésre nem szánt területen árkok, vízfolyások telekhatárától, ennek hiányában mederélétől számított 30 m széles sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A közterületi és közhasználatú zöldfelületeket, a 2. mellékleten jelölt valamint a rendelet II. fejezetében előírt telkeken belüli védőfásításokat a termőhelyi adottságoknak megfelelő, vagy azok faiskolai változataiból álló fajokból kell telepíteni.

### 11. §

- (1) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából a közigazgatási terület „érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan rendeltetésű építmények helyezhetők el, amelyek üzemelése során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.
- (2) A telkeket, területeket csak úgy szabad hasznosítani, művelni, építmények csak oly módon helyezhetők el, hogy a tevékenység a felszíni vizek természetes irányú lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

### 12. §

- (1) A Natura 2000 területek és az ex lege védett lápok levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, építési övezetek, övezetek jogszerű beépítési lehetőségét, területfelhasználását ne korlátozzák.
- (3) Nem helyezhetők el olyan rendeltetésű építmények, amelyek üzemelése során a légtérben diffúz légszennyezés keletkezik.
- (4) Egészségügyi, nevelési, oktatási intézmény telke, továbbá lakóépület, intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épület távolsága állattartó épülettől, épületrésztől, építménytől, területtől telken belül 10 m, nem egy telken álló épület, épületrész, állatkifutó esetén legalább 25 m kell legyen.
- (5) Nagy létszámú állattartó telep nem helyezhető el beépítésre szánt területtől, vagy beépítésre nem szánt különleges területtől számított 1000 m távolságon belül.

### 13. §

- (1) Beépítésre nem szánt területen meglévő és tervezett országos út úttengelyétől számított 50 m-en, a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.
- (2) Főút tengelyétől mért 50 m széles, gyorsforgalmi út tengelyétől mért 250 m széles sávban állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek létesítésekor a zaj elleni védelméről gondoskodni kell.

### 14. §

- (1) A településen újrahasznosítható hulladék gazdasági tevékenységként végzett begyűjtése, begyűjtést követő tárolása és feldolgozása kizárólag hulladékgazdálkodásra vagy gazdasági célra kijelölt területen végezhető.
- (2) A (1) bekezdés előírása nem vonatkozik a közterületen és intézményekben elhelyezett hulladékgyűjtő konténerekre, vagy a települési önkormányzat által üzemeltetett hulladékudvarra.

## 7. Geotechnikai veszélyeztetettség területei

### 15. §

- (1) Felszínmozgással veszélyeztetettek az 1:1,5 aránynál meredekebb rézsűk, partfalak és a rézsülábtól, valamint a rézsüéltől számított, a rézsű, fal magasságával egyenlő méretű sáv.
- (2) Alábányászott területnek kell tekinteni a meglévő pincék feletti területeket.
- (3) Bányászati tevékenységgel érintett területnek kell tekinteni minden olyan területet, amelyen jelenleg, vagy a múltban a földfelszínt megbontó bányászati tevékenység folyt.

## 8. A közutak, közterületek és magánutak kialakításának szabályai

### 16. §

- (1) Az új utakat, csomópontokat úgy kell kialakítani, hogy a meglévő és a 2. melléklet szerinti tervezett kerékpárutak, kerékpáros útvonalak, kijelölt gyalogutak, valamint a meglévő turistautak biztonságos keresztezése megoldott legyen.
- (2) Az utakat és egyéb közterületeket, a vízelvezető rendszereket és fasorokat úgy kell kialakítani, átépíteni, felújítani, hogy a 2. melléklet szerinti javasolt kerékpárutak vagy kerékpársávok megvalósítását segítse elő.

### 17. §

- (1) Közutat csak a csapadékvíz-elvezetés egyidejű kiépítésével lehet megépíteni, felújítani.
- (2) A csapadékvíz-elvezetést zártan kell megoldani:
  - a) a 12 m-nél kisebb szabályozási szélességű kiszolgáló utak,
  - b) a 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű gyűjtőutak területén.

### 18. §



- (1) A járdák előírt szélességén felül 0,5-0,5 m széles biztonsági sávot kell kialakítani, ha a járda mellett nincs zöldsáv.
- (2) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.

## 19. §

- (1) Magánút számára legalább 12 m szélességű telket kell kialakítani, kivéve
  - a) legfeljebb 4 lakótelek megközelítésére: 5 m,
  - b) lakóterületen 4 teleknél több telek megközelítésére: 8 m,
  - c) gazdasági területen: 14 m.
- (2) Az (1) bekezdéstől eltérően a 2. mellékleten jelölt, meghatározott szélességűnek javasolt magánút helyén kialakított telek legalább a tervlapon jelölt szélességű kell legyen.
- (3) A 2. mellékleten jelölt magánút számára fenntartott területen megvalósuló magánutakat a közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Magánutat csak a csapadékvíz-elvezetés egyidejű kiépítésével lehet megépíteni.
- (5) A 12 m-nél kisebb szabályozási szélességű magánúton nyílt csapadékvíz-elvezető árkot létesíteni tilos.
- (6) A 10 m vagy szélesebb magánút legalább egyik oldalán fasort kell telepíteni.
- (7) A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani.
- (8) Nem helyezhető el kerítés, kapu a magánút területén vagy a csatlakozó magánutak közös határvonalán, ha
  - a) a magánút a szabályozási terven közterületként tervezett, vagy
  - b) a közforgalom számára a (3) bekezdés alapján meg kell nyitni.

## 9. Közművek és közművesítettség előírásai

### 20. §

- (1) A belterület építési övezeteiben a tervezett közművesítettség: teljes.
- (2) Külterületen a tervezett közművesítettség: hiányos.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor:
  - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, vagy
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Napelem, napkollektor előkertben nem helyezhető el.

### 21. §

Beépítésre szánt területen

- a) új ivóvíz-hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,

- b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

## 22. §

- (1) Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető hálózat elválasztott rendszerként épülhet.
- (2) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:
- a) a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül,
  - b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
  - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
- (3) A szennyvíztisztító kisberendezéssel megtisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos.
- (4) Zárt szennyvíztároló akkor alkalmazható, ha:
- a) a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a telket 100 m távolságon belül és a szennyvizet elszállító gépkocsi számára megfelelő szélességű és kiépítettségű út áll rendelkezésre, vagy
  - b) az ellátandó létesítmény, a telek összes épületét és építményét figyelembe véve nem nagyobb, mint 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, vagy
  - c) a létesítményt összesen az évnek legfeljebb 6 hónapján át használják.
- (5) Építési telken belül keletkezett csapadékvizet a közterület felületére engedni tilos.
- (6) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő műtárgyat. A tározót úgy kell méretezni, hogy 1,8 m<sup>3</sup> tározókapacitás jusson 100 m<sup>2</sup> vízszintes vetületi tetőfelületre.

## 23. §

- (1) Háztartási méretű kiserőműnek minősülő szélgenerátor nem telepíthető lakó, vegyes, és a beépítésre nem szánt különleges területek közül a rekreációs és a temető területen.
- (2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt helyen a szélgenerátor telepítésének feltétele, hogy
- a) a szélgenerátor magassága a telepítés telkére vonatkozóan a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 10 m-rel haladja meg, és
  - b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (3) A védendő településmag területén, a tájképvédelmi területeken, valamint az ezeket határoló utakon a villamos energia, és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok létesítése, átépítése során:
- a) meglévő utca jelentős átépítésekor, új hálózat építésekor a közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamos energia és hírközlés ellátási hálózatokat föld alatt kell elhelyezni,
  - b) az egyes ingatlanok meglévő bekötése az épület utcai homlokzatát érintő átépítésig maradhat föld feletti.
- (4) Külterületen föld feletti elhelyezésű villamos energia hálózatokat megfelelő madárvédelmi szigeteléssel kell ellátni.

## II. Fejezet ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### 10. Lakóterületek beépítésének szabályai

#### 24. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Lk jellel jelöltek a kisvárosias lakóterületek, Lke jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek.
- (2) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
  - a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) vendéglátó és szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda és
  - f) sportrendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 12 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.
- (3) Lakóterületen nem helyezhető el
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) nem háztartási célú raktár épület.
- (4) Lakóterületen a raktározás épületen kívül tilos.
- (5) Lakóterületen a fő rendeltetésen felül
  - a) önálló melléképület rendeltetése lehet
    - aa) személygépkocsi tároló,
    - ab) háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha,
  - b) kiegészítő rendeltetesként
    - ba) állattartás,
    - bb) a védett településmaçon kívüli, a gyorsforgalmi úttal határos vagy a gyorsforgalmi úttal határos közúttal határos telektömbökben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára lehet építményt elhelyezni.
- (6) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület és támfalgarázs helyezhető el.
- (7) Lakóterületen
  - a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m akkor is, ha az 1. mellékletben az építési övezetre nagyobb érték van meghatározva,
  - b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
    - ba) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, míg
    - bb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.

## 11. Településközpont terület beépítésének szabályai

### 25. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Vt** jellel jelöltek a településközpont területek.
- (2) A településközpont területen nem helyezhető el
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) állattartó épület.
- (3) A **Vt2** és **Vt3** építési övezetben
  - a) oktatási, nevelési kulturális és egészségügyi és sport rendeltetések helyezhetők el,
  - b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el önálló kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés, legfeljebb összesen 200 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- (4) A **Vt-P** építési övezet a pincesorok övezete, ahol csak a mezőgazdasági termények feldolgozásával, tárolásával, valamint a kézműiparral kapcsolatos kereskedelem, vendéglátás rendeltetés kaphat helyet.
- (5) A **Vt2**, a **Vt3** és a **Vt-P** építési övezetekben nem helyezhető el kereskedelmi szálláshely, lakás.

## 12. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

### 26. §

- (1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelöltek az általános kereskedelmi, szolgáltató területek, ahol az OTÉK szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető:
  - a) iroda,
  - b) szállás jellegű épület
  - c) közösségi szórakoztató
  - d) vendéglátó,
  - e) sport rendeltetés,
  - f) üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A **Gksz3** jellel jelölt kereskedelmi, szolgáltató területen kizárólag az OTÉK 19.§ (3) bekezdés 1. pontban meghatározott épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A **Gksz4** jellel jelölt kereskedelmi, szolgáltató területen kizárólag az alábbi rendeltetéseket tartalmazó épületek helyezhetők el:
  - a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakások,
  - b) sportépítmény.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen
  - a) a nem közterületi telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű,
  - b) a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.

- (5) A (4) bekezdés szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló a sáv területén nem helyezhető el.
- (6) Az 1. mellékletben a Gksz építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány 5 %-kal csökkenthető, ha
- a) a telek minden 100 m<sup>2</sup> telekterület után legalább 1 nagy lombkoronájú fát telepítenek, amelybe a parkolóba telepített fák is beletartoznak, vagy
  - b) a zöldfelületek legalább 70 %-át védőfásításként vagy 3 szintesen alakítják ki.

### 13. Ipari terület beépítésének szabályai

#### 27. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Gip** jellel jelöltek az ipari területek.
- (2) Ipari területen nem helyezhető el állattartó építmény.
- (3) Ipari terület építési övezetében terepszint felett legfeljebb 2 használati szint létesíthető.
- (4) Ipari területen az előkertben
- a) burkolt felület csak a keresztező, bejárathoz tartozó úton építhető,
  - b) parkoló, rakodóterület nem alakítható ki,
  - c) az előkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani,
  - d) portaépítmény elhelyezhető.

### 14. A beépítésre szánt különleges területek

#### 28. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **K-Sp** jellel jelölt sportolási célú különleges területen sportpályák, sportolási célú, valamint az azzal szorosan összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató és vendéglátó építmények helyezhetők el.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **K-Trk** jellel jelölt különleges turisztikai területen az idegenforgalommal és a lakosság kiszolgálásával összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, kemping, kulturális, ismeretterjesztő, közösségi szórakoztató, sport és vendéglátó rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten **K-AqP** jellel jelölt aquapark, strand és rekreációs különleges beépítésre nem szánt terület övezetében medencék, vízi játék, sport- és rekreáció, testedzés, vendéglátás, szolgáltatás és szálláshely szolgáltatás építményei helyezhetők el.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten **K-HR** jellel jelölt építési övezet a Hungaroring motorsport versenypálya területe, ahol elhelyezhetők a távközlés műtárgyai, valamint minden olyan rendeltetés, amely a versenyzést, a rekreációt, a sportolást és az idegenforgalmat sikeresen támogathatja, vagy kiszolgálhatja.
- (5) Az 1. és 2. mellékleten **K-Hgy** jellel jelölt építési övezet a volt gyógyszergyári hulladéklerakó területe, ahol a kármentesítést és rekultivációt követően hulladékudvar és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések helyezhetők el, a környezetvédelmi és egészségügyi szempontok figyelembe vétele mellett.
- (6) Az 1. és 2. mellékleten **K-B** jellel jelölt területek
- a) a bányák területei, ahol a bányaműveléssel kapcsolatos épületek helyezhetők el,
  - b) az előkerteket védőfásítottan kell kialakítani.

### III. Fejezet Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 15. Közlekedési és közműterület

##### 29. §

A kötöttpályás közlekedési területen a rendelet hatálybalépésekor már erről a területről kiszolgált telkek közúti megközelítését továbbra is biztosítani kell.

#### 16. Zöldterületek előírásai

##### 30. §

Az 1. és 2. mellékleten **Z** jellel jelölt közpark övezet a belterület közhasználatú területének jellemzően növényzettel fedett része, amely többféle szabadidős tevékenységnek biztosít teret.

#### 17. Erdőterületek

##### 31. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Ev1** jellel jelöltek a természetvédelmi védettség alatt nem álló védelmi vagy védő rendeltetésű erdők.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **Ev2** jelű, Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területén elhelyezkedő erdőterületeken az építmények közül csak műtárgyak helyezhetők el, a védett fajok és élőhelyek védelmének biztosítása mellett.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten **Ev-H** jellel jelölt erdő övezet olyan védelmi rendeltetésű erdő övezet, ahol rendezvények időtartama alatt a várakozó személygépkocsik elhelyezhetők.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten **Eg** jellel jelöltek a gazdasági erdők.
- (5) Az 1. és 2. mellékleten **Ek1** és **Ek2** jellel jelölt közjóléti erdőterületek övezeteiben az erdő és vadgazdálkodási célú épületeken és építményeken kívül az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, az oktatást, nevelést, a kirándulóforgalmat és az ismeretterjesztést szolgáló, valamint szállás jellegű építmények és állatpark létesítményei helyezhetők el.
- (6) Az erdőgazdálkodást szolgáló üzemi épületet és a vadászlest legalább 1000 m távolságra kell elhelyezni a lakó és a településközponti területtől.

#### 18. Mezőgazdasági területek

##### 32. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Mk** jellel jelölt kertes mezőgazdasági övezetben
  - a) nem helyezhető el lakó, gépkocsitároló rendeltetés,
  - b) egy telken 1 épület lehet.
- (2) **Mk** övezetben épületet a közút tengelyétől számított 10 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (3) **Mk** övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

### 33. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Má-á** jellel jelölt általános mezőgazdasági övezetben
  - a) az OTÉK szerint a mezőgazdasági övezetben általánosan elhelyezhető rendeltetéseken kívül elhelyezhető még a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szálláshelyszolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épület.
  - b) terepszint alatti építményként csak borospince helyezhető el, bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 1 %-ánál.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **Má-v1** jellel jelölt övezet tájképvédelmi szempontból érzékeny területen elhelyezkedő övezet, ahol a tájképvédelmi szempontok miatt a beépítés korlátozott, az alábbiak szerint:
  - a) épület rendeltetése állattartó, az állattartáshoz szükséges tároló, vendéglátó, az ismeretterjesztést szolgáló és ökoturisztikai lehet,
  - b) műtárgyak rendeltetése és kialakítása a tájképvédelmi célokkal összhangban kell legyen,
  - c) nem helyezhető el terepszint alatti építmény,
  - d) az a) pont szerinti új épületet:
    - da) a 2. mellékleten jelölt ökológiai hálózat területén
    - db) és a tájképvédelmi területenkívül kell elhelyezni.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten **Má-v2** jellel jelöltek a Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területén elhelyezkedő mezőgazdasági területek.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten **Má-v3** jellel jelölt ex lege lápterületeken
  - a) épületek nem helyezhetők el,
  - b) műtárgyak kizárólag a természetvédelmi érdekből, ill. természetvédelmi célú ismeretterjesztés céljából helyezhetők el,az élőhelyek sérelme nélkül.
- (5) Az 1. és 2. mellékleten **Má-f** jellel jelölt az a mezőgazdasági övezet, ahol a településszerkezeti tervben rögzített távlati, nem mezőgazdasági területhasználat miatt az ütemezetten tervezett területfelhasználás-változást figyelembe véve a beépítés korlátozott.
- (6) Az **Má-á-H** övezet előírásai az **Má-á** övezettel azonosak, az **Má-f-H** övezet előírásai az **Má-f** övezettel azonosak, kivéve, hogy az **Má-á-H** övezetben és az **Má-f-H** övezetben a rendezvények időtartama alatt a várakozó személygépkocsik és a rendezvényt kiszolgáló pavilonok is elhelyezhetők.
- (7) Az **Má** övezetekben épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve a rendezvények idejére felállított pavilonokat.
- (8) Kerítés az út tengelyétől 8 m-nél nagyobb távolságra helyezhető el.

### 34. §

- (1) Birtokközpont csak az **Má-á** övezetben alakítható ki.
- (2) Birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.

- (3) A birtokközpont telkén a beépített terület nagysága nem haladhatja meg a birtoktest összterületének 1%-át, a telek területének a 25%-át.
- (4) Birtokközpontban a lakás vagy lakások összes hasznos alapterülete a telek területének legfeljebb 2 %-a lehet.
- (5) A birtokközponthoz tartozó birtoktest nagysága legalább 10 ha kell legyen.
- (6) Birtokközpont telkén:
  - a) a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %, és
  - b) az építményeket a telekhatárokon belül a telekhatároktól számított 15 m széles sávban telepített háromszintes kialakítású zöldfelülettel vagy védőfásítással kell a tájba illeszteni.

## 19. Vízgazdálkodási területek

### 35. §

- (1) A szabályozási terveken **V** jellel jelölt vízgazdálkodási övezetekben a medreket úgy kell fenntartani vagy alakítani, hogy
  - a) a biztonságos felszíni vízelvezetés biztosított legyen,
  - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
  - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (2) A Mogyoródi és a Szódrákosi patakon híd, áthidalás, átereszt csak a természetvédelmi szempontok érvényre juttatásával létesíthető, építhető át.

## 20. A beépítésre nem szánt különleges övezetek

### 36. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-T** övezet a temetők övezete, amelyben a terület rendeltetésével összefüggő épület építhető.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-Trk** jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre nem szánt övezet, ahol az elhelyezhető építmények rendeltetése:
  - a) szálláshely szolgáltatás, kemping,
  - b) kulturális, oktatási, hitéleti,
  - c) közösségi szórakoztató,
  - d) vendéglátó,
  - e) sport és rekreációslehet.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-R** jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre nem szánt övezet, amelynek célja a szabadban eltöltött rekreációs tevékenységek, a természetjáró turizmus helyének biztosítása, ahol
  - a) a céloknak megfelelő rendeltetésű épület helyezhető el,
  - b) nem helyezhető el szálláshely-szolgáltatás, kemping, lakás,
  - c) az épület közterületi homlokzatának legalább egyharmadát a gépjármű-közlekedésre használt közúttól legalább 8 és legfeljebb 15 m-re kell elhelyezni.



- d) az ökológiai hálózaton belül a Kb-R övezetben építmény, a gyalogutat és a tereplépcsőt kivéve, nem helyezhető el.

#### IV. Fejezet Egyes településrészek kiegészítő előírásai

##### 37. §

- (1) Nem helyezhető el gazdasági rendeltetésű épület a Ródi dűlő településrészen.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épületet úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 0,5 m, a másik oldalhatártól 5,5 m beépítetlen telekrész maradjon a Ródi vágás, Ródi dűlő, Szentjakab II. ütem településrészekén.
- (4) Az előkert mérete
  - a) az Öregfaluban 0, akkor is, ha az 1. melléklet más méretet határoz meg,
  - b) a Gödöllői úttal határosan 15 m a Szadai út- Gödöllői út csomópont és a Somlyó-hegyi út – Gödöllői út csomópont 3. mellékleten ábrázolt területén.

##### 38. §

- (1) Lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül Pisokmáj, Ródi vágás, Bereketető, Némedi nyáras, Tölgyes, Szentjakab II. ütem településrészen.
- (2) Az Öregfaluban
  - a) az utcai telekhatártól számított 5 m-en belül nem helyezhető el gépkocsitároló, sem annak lehajtója.
  - b) a nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységekhez tartozó, az általános szabályok szerint számított parkolók 50 %-a közterületen is elhelyezhető.

#### V. Fejezet Záró rendelkezések

##### 40. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti
  - a) a Mogyoród Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 6/2008. (II.27.) önkormányzati rendelet,
  - b) a Mogyoród, Némedi nyáras helyi építési szabályzatáról szóló 21/2005. (VII.14.) számú rendelet módosításáról szóló 31/2005. (X.26) önkormányzati rendelet,
  - b) Mogyoród Nagyközség Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 6/2008. (II.27.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 33/2013. (XII.23.) önkormányzati rendelet,
  - c) Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2008. (II.27.) rendelete módosításáról szóló 29/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet.

Mogyoród, ....

Paulovics Géza  
polgármester

dr. Moldván Tünde  
jegyző

A rendeletet kihirdetése megtörtént 2017. szeptember ..... napján.

dr. Moldván Tünde  
jegyző

## Övezeti előírások

### 1. Övezeti előírásoknál alkalmazott rövidítések

- 1.1. L: lakás száma.
- 1.2. É: fő rendeltetésű épület száma.
- 1.3. T: telek négyzetméterben mért területe.
- 1.4. K: kialakult telekiömbben nincs szabályozva, az illeszkedés szabályai szerint kell az épületet elhelyezni.
- 1.5. ek: előkert.
- 1.6. ok: oldalkert.
- 1.7. hk: hátsókert.

### 2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

#### 2.1. Kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható elemméret	legkisebb kialakítható te lekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület magasság	főépület lakásszám*	egyéb
2	Lk1	oldalhatáron álló	m2 700	m 16	% 30 %	% 40 %	m 7,5	L=T/350	ek: K vagy 6 m, ok:4

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén L=1.

2.2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telek szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Lke1	oldalhatáron álló	550	14	30 %	50 %	5,0	É=T/550 L= T/250	ek: K
3	Lke2	oldalhatáron álló	600	16	20 %	60 %	5,0	É=T/600 L= T/300	ek: 7 m
4	Lke3	oldalhatáron álló	700	18	25 %	50 %	5,0	É=T/700 L= T/350	ek: K
5	Lke4	szabadon álló	700	16	20 %	70 %	5,0	1É/T, L= T/350	ek: 6 m
6	Lke5	szabadon álló	700	18	25 %	50 %	5,5	É=T/700 L= T/350	ek: 5 m
7	Lke6	oldalhatáron álló	800		20%	60 %	5,0	1É/T, 2 L/É	ek:8 m
8	Lke7	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	1É/T, 2 L/É	ek:5 m
9	Lke8	szabadon álló	1200	18	25 %	60 %	5,5	É=T/1200, L= T/600	ek:6 m
10	Lke9	szabadon álló	1200	18	20 %	70 %	5,0	1É/T, 2 L/É	ek:6 m

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén É=1 és L=1.

2.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszelvényesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám telkenként L=T/300*	egyéb
2	Vt1	oldalhatáron álló	600		35%	50%	5,5	L=T/300*	ek: 0 m
3	Vt2	szabadon álló	1600		25%	50%	7,5	1 L	ek: 8 m
4	Vt3	szabadon álló	4000		25%	60%	9,0	1 L	ek 10 m
5	Vt-P (pincesor)	zárt sorú			80	10	3,5	L=0	ek: K

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén L=1.

2.4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakásszám	egyéb
2.	<b>Gksz1</b>	szabadon álló	1000		60	25	11,0	1 L/T	ek 0 ok:6 m
3.	<b>Gksz2</b>	szabadon álló	5000	40	60 %	30 %	12,0	1 L/T	ek 10 m ok 10 m
4.	<b>Gksz3</b>	szabadon álló	30.000		15 %	70 %	6,0 lovarda 12	1 L/T	ek 50 m
5.	<b>Gksz4</b>	szabadon álló	30.000		30 %	40 %	12,0	1 L/T	ek 50 m

2.5. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszelvényesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám	egyéb
2	<b>Gip1</b>	szabadon álló	1000		45 %	25 %	11,0	L=0	ek 10 m
3	<b>Gip2</b>	szabadon álló	5000		50 %	25 %	11,0	L=0	ek 10 m
4	<b>Gip3</b>	szabadon álló	5000		40 %	30 %	18,0	L=0	ek 10 m ok 10

**2.6. Különleges területek**

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszeltség	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám	egyéb
2	<b>Különleges – sport tervezett felhasználású építési övezet</b>							
3	K-Sp	5000		30	40	11	L=0	ek 10 m
4	<b>Különleges – turisztikai építési övezet</b>							
5	K-Trk1	2000		10	60	8	L=0	ek 15 m
6	K-Trk2	2000		20	40	8	L=0	ek 10 m
7	K-Trk3	2000		30	40	11	L=0	ek 10 m
8	<b>Különleges – Hungaroring építési övezete</b>							
9	K-HR	2000		20	60	25	L=0	
10	<b>Különleges – aquapark építési övezete</b>							
11	K-AqP	10.000		30	40	8,5	1L/T	ek 15 m
12	<b>Különleges – bánya építési övezete</b>							
13	K-B	K		10	40	5	L=0	ek 20 m



### 3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

#### 3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

A	B	C	D	E	F
1	beépíthető telek legkisebb mérete m <sup>2</sup>	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól m	egyéb
2	<b>Kertes mezőgazdasági terület (Mk)</b>				
3	Mk	10	4	3	birtokközpont nem helyezhető el
4	<b>Általános mezőgazdasági terület (Má)</b>				
5	Má-á Má-á-H	5	5,0	10	birtokközpont elhelyezhető
6	Má-v1	5	5,0	10	birtokközpont nem helyezhető el
7	Má-v2	1	3,5	10	birtokközpont nem helyezhető el
8	Má-v3	0	—	—	
9	Má-f Má-f-H	1	5,0	15	birtokközpont nem helyezhető el

**3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)**

A	B	C	D	E	F	
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m <sup>2</sup>	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól m	egyéb
2	<b>Zöldterületek (Z)</b>					
3	<b>Z</b>	1000	2	3	6	
4	<b>Védelmi erdőterületek (Ev)</b>					
5	<b>Ev1</b>	—	0	—	—	védő rendeltetésű erdők
	<b>Ev-H</b>	—	0	—	—	védett erdők
6	<b>Ev2</b>	—	0	—	—	
7	<b>Gazdasági erdőterületek (Eg)</b>					
8	<b>Eg</b>	100.000	0,5	4	15	
9	<b>Közjóléti erdőterületek (Ek)</b>					
10	<b>Ek1</b>	100.000	0,5	8	8	
11	<b>Ek2</b>	—	5	3	6	

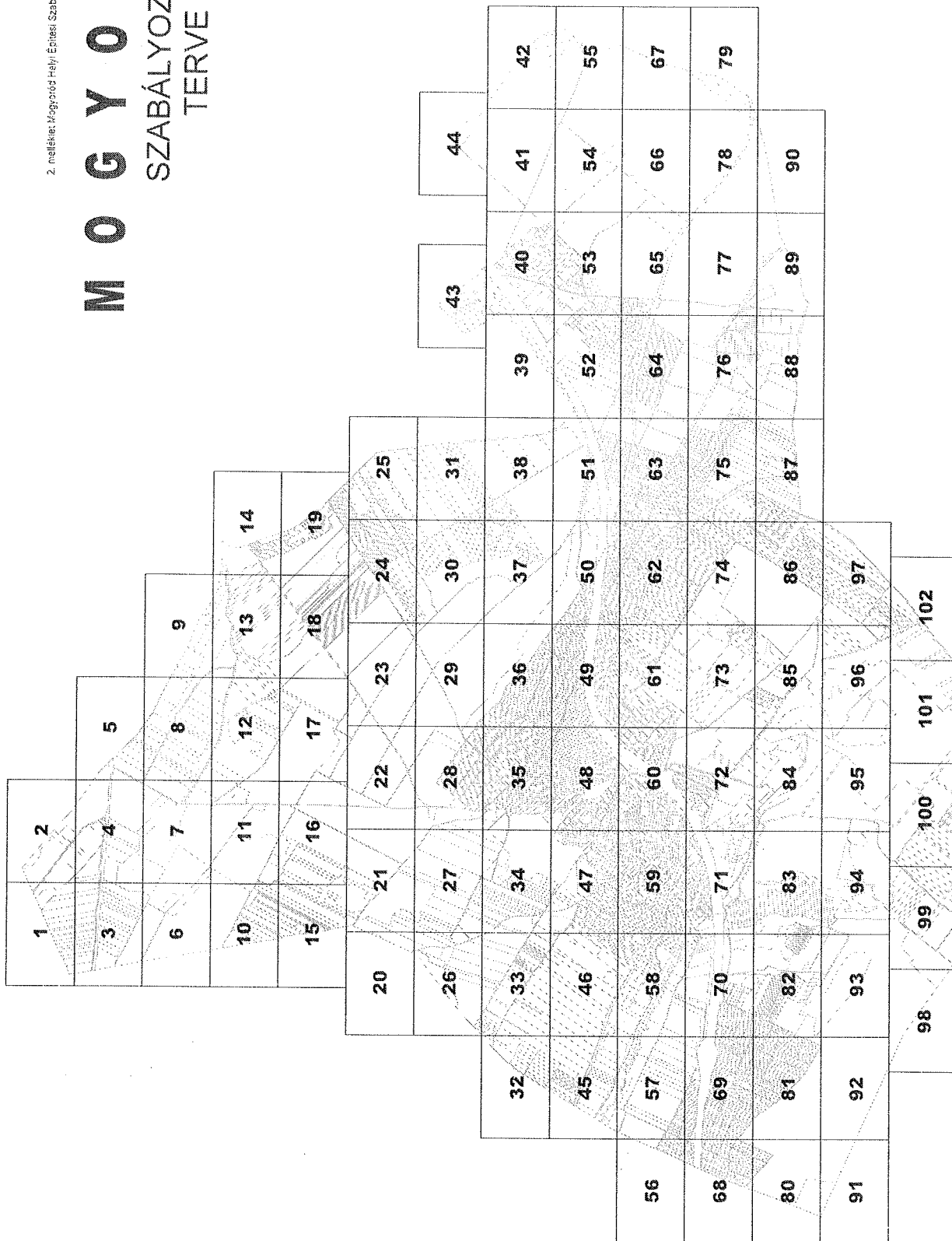
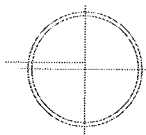
**3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI**

A	B	C	D	E	F
1	beépíthető telek legkisebb mérete m <sup>2</sup>	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól m	egyéb
2	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület — temető övezet</b>				
3	Kb-T	5	6	10	
4	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület — turisztikai övezet</b>				
5	Kb-Trk	10	8	10	zöldfelület 80 %
6	<b>Beépítésre nem szánt különleges terület — rekreációs övezet</b>				
7	Kb-R	1	5	8	

2. melléklet: Mogyoród Helyi Építési Szabályzatához

# M O G Y O R Ó D

## SZABÁLYOZÁSI TERVE



készült az állami alapadatok felhasználásával

Megrendelő :  
**MOGYORÓD Nagyközség Önkormányzata**  
 2146 Mogyoród, Dozsa György út 40.  
 e-mail: tervezes@tt1.hu

Tervező :  
**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
 1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.  
 e-mail: tervezes@tt1.hu

**106** településrendezés:  
 tájrendezés:  
 környezetvédelem:

**107** NEMESÁNSZKY ILDIKÓ  
 AJFER JOLÁN

TT1 01-1641  
 TK 01-5003

Közlekedéstervező: *Hegyi Zoltán*  
 közmű, hírközlés: *Hanczár Zsoltné*

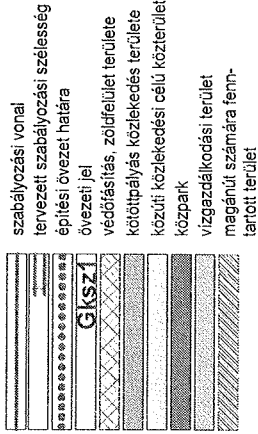
Közlekedéstervező: HEGYI ZOLTÁN MK 19-2729  
 közmű, hírközlés: HANCZÁR ZSOLTNÉ MK 01-2418  
 BÍRÓ ATTILA MK 01-2456

# SZELVÉNYKIOSZTÁS

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**

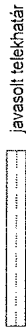


**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**



gyalogút, jelentős gyalogos nyomvonal  
tervezett kerékpáros nyomvonal  
gyorsforgalmi út, HÉSZ szerinti védőtávolsága

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

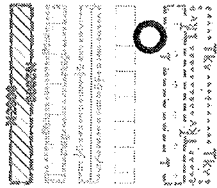


**MÁS JOGSZABÁLYALYAL  
ÉRVENYESÜLŐ VÉDELMI ELEM**

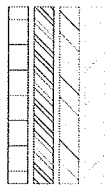
**Órökségvédelem**



**Táj- és természetvédelem**



**Vízgazdálkodás védelmei**

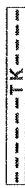


**JAVASOLT VÉDELMEK**

**Épített örökség helyi védelme**



**Helyi táj- és természetvédelem**

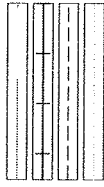


**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

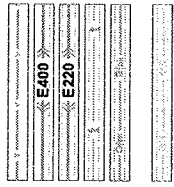
**Erdészeti, bányászati**



**Közlekedés**



**Közművek korlátozásai**



**Egyéb tájékoztató elemek**



Megrendelő:	Tervező:	M 1: 2000	a 314/2012 (Xl. 8.) Korm. rendelet 40.§ szerinti végso szakmai véleményezésre
MOGYORÓD Nagyközség Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.	TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9. e-mail: tervezes@tt1.hu	TT1 01-1641 TK 01-5003	közlekedés HEGYI ZOLTÁN MK 13-2729 közmi, hírközlés: HANCZÁR ZSOLTINE MK 01-2418 BIRÓ ATTILA MK 01-2455