

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 telektömbben 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 lakóterületek¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakásszám*	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2	Lk1	oldalhatáron álló	700	16	30 %	40 %	7,5**	L=T/250	ek: 6 m, ok:4 m

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

**Utcára merőleges oromfalas épület esetén 8,0 m

¹ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

2.2. Kertvárosias lakóterületek²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható 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**	L= T/250	
3	Lke1-s	szabadon álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	L= T/250	ek: 6 m
4	Lke2	oldalhatáron álló	600	16	20 %	60 %	5,0**	L=T/300	ek: 7 m
5	Lke3	oldalhatáron álló	700	18	25 %	50 %	5,0**	L=T/350	
6	Lke4	szabadon álló	700	16	20 %	70 %	5,0	L=T/350	ek: 6 m
7	Lke5	szabadon álló	700	18	25 %	50 %	5,5	L=T/350	ek: 5 m
8	Lke6	oldalhatáron álló	800	18	20%	60 %	5,0	L= T/400	ek:8 m
9	Lke7	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	L= T/450	ek:5 m
10	Lke8	szabadon álló	1200	18	25 %	50 %	5,5	L=T/600	ek:6 m
11	Lke9	szabadon álló	700	18	20 %	70 %	5,0	L= T/350	ek:6 m

² Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

1. melléklet a 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelethez

12	Lke10	szabadon álló	600	15	30 %	50 %	7,0***	$L=T/150$	ek:6 m
----	--------------	---------------	-----	----	------	------	--------	-----------	--------

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén $\acute{E}=1$ és $L=1$.

** Oromfalas épület esetén: 5,5 m,

*** Oromfalas épület esetén: 7,5 m

2.3. Településközpont terület³

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Vt1	oldalhatáron álló	600		35%	10 %	5,5	L=T/250*	ek: 0 m
3	Vt2	szabadon álló	1600		25 %	10 %	7,5	1 L	ek: 8 m
4	Vt3	szabadon álló	4000		25 %	10 %	9,0	1 L	ek 10 m
5	Vt-P⁴ (pincesor)	zárt sorú			100 %	0	3,5	L=0	
6. ⁵	Vt-K	szabadon álló	100		35%	10 %	3,5**	L=0	ek: 0 m, kerítés nem építhető
7.	Vt4	szabadon álló	600	16	30 %	35 %	7,5	L= T/150	ek: 6 m ok: 3m

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

³ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

⁴ PMKH Állami főépítésze a PE/AF/00006-5/2019 számú OTÉK felmentése alapján.

⁵ Kiegészítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2020.12.27-től.

2.4. Intézményterület⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Vi1	zárt sorú	500		50%	25%	7,5*	1L	ek: 0 m
3	Vi2	szabadon álló	1200		25%	40%	8,5	1L	ek: a Gödöllői út mentén 8 m

* Oromfalas épület esetén 8,5 m

⁶ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület^{7,8}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám	egyéb
2.	Gksz1	szabadon álló	1000		60%	25%	11,0	1 L/T	ek 1 m ok:5,5 m
3.	Gksz2	szabadon álló	1000		60 %	25 %	12,0	1 L/T	ek 10 m ok 6 m
4.	Gksz3	szabadon álló	30.000		15 %	70 %	6,0 lovarda 12	1 L/T	ek 50 m
5.	Gksz4	szabadon álló	30.000		30 %	40 %	12,0	1 L/T	ek 50 m
6.	Gksz5	oldalhatáron álló	2.500		30 %	25 %	8,0	1 L/T	ek: 15 m ok: 4 m

⁷ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

⁸ Kiegészítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2020.12.27-től.

2.5/a. Általános gazdasági területek⁹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám	egyéb
1	Gá1	szabadon álló	2000		70	25%	22,0	L=0	-

⁹ Beiktatta a 23/2020. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. november 28-tól.

2.6. Ipari terület¹⁰

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám	egyéb
2	Gip1	szabadon álló	1000		50 %	25 %	11,0	L=0	ek 10 m
3	Gip2	szabadon álló	5000		50 %	25 %	11,0	L=0	ek 10 m
4	Gip3	szabadon álló	5000		50 %	25 %	18,0	L=0	ek 10 m ok 9

¹⁰ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

2.7. Különleges területek¹¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám	egyéb
2	Különleges – sport tervezett felhasználású építési övezet								
3	K-Sp	szabadon álló	5000		30	40	11	L=0	ek 10 m
4	Különleges – turisztikai építési övezet								
5	K-Trk1	szabadon álló	2000		20	50	8	L=0	ek 15 m
6	K-Trk2	szabadon álló	2000		20	40	8	L=0	ek 10 m
7	K-Trk3	szabadon álló	2000		30	40	11	L=0	ek 10 m
8	Különleges – Hungaroring építési övezete								
9	K-HR	szabadon álló	2000		20	60	25	L=0	⌘
10	Különleges – aquapark építési övezete								
11	K-AqP	szabadon álló	10.000		30	40	8,5	1L/T	ek 15 m
12	Különleges – bánya építési övezete								
13	K-B	szabadon álló	1000		10	40	5	L=0	ek 20 m

¹¹ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)¹²

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól m	egyéb
2	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3	Mk	720	10	5,5	3	birtokközpont nem helyezhető el
4	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
5	Má-á Má-á-H	6000	5	5,0	10	birtokközpont elhelyezhető
6	Má-v1	6000	5	5,0	10	birtokközpont nem helyezhető el
7	Má-v2	30.000	1	3,5	10	birtokközpont nem helyezhető el
8	Má-v3	—	0	—	—	
9	Má-f Má-f-H	25.000	1	5,0	15	birtokközpont nem helyezhető el

¹² Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

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

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

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól m	egyéb
2	Beépítésre nem szánt különleges terület — temető övezet					
3	Kb-T	–	5	6	10	
4	Beépítésre nem szánt különleges terület — turisztikai övezet					
5	Kb-Trk	10.000	10	8	10	zöldfelület 80 %
6	Beépítésre nem szánt különleges terület — rekreációs övezet					
7	Kb-R	15.000	1	5	8	