

Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

/Egységes szerkezetben az 1/2018. (I.10.), az 5/2019. (I.30.), a 23/2020. (XI.27.), a 24/2020. (XI.27.), a 7/2021. (IV.06.), a 22/2021.(XII.1.), a 13/2023.(VIII.3.), a 14/2023.(VIII.4.), a 23/2023.(XII.11.), 21/2024.(VIII.29.) és a 12/2025. (VI.5.) önkormányzati rendelettel./

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8), (9) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:¹

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 hátsókerterek 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)² Jelen rendeletben a IV. fejezet Egyes településrészek kiegészítő előírásai szerinti kiegészítő szabályozással érintett településrészek megnevezését és területi lehatárolását a 3. melléklet térképe szerint kell figyelembe venni.

(5) Az elővásárlási joggal érintett területek és telekcsoporthoz újraosztással érintett területek lehatárolása a 4. mellékletben található.

1 A bevezető a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 5.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

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

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, áteressen keresztül csatlakoznak.

(3)³ Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1. *⁴Fekvőtelek:* Olyan telek, amelyiknek a közterületi vagy magánúti határvonala legalább 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 m²-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 tötávolságra ültetett fák, fásszárú növények csoportja.
- 10. *Háromszintű növénytelepítés:* háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes

3 A 2. § (3) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

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

lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeppel 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 cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
12. *Védendő településmag:* 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.
13. *⁵Közföld:* az állam vagy az önkormányzat tulajdonát képező, használatában, vagyonkezelésében lévő közfeladat ellátását biztosító épület, kivéve a közlekedési célú és gazdasági rendeltetésű épületek.

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.

(3a)⁶ Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekszélességet nem éri el, de legalább 9,0 méter.

(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 telekcsoporthoz újraosztásával alakítható, egyéb telekmegosztás, telekhatár-rendelet nem megengedett.

(6)⁷ A védendő településmag területén 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.

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

6 A 4. § (3a) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

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

(8)⁸ Két közterületi határral rendelkező telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete legfeljebb 15 %-kal kisebb az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél, és az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekszélesség biztosítható.

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)⁹ Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet vagy övezet csatlakozik, épület az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.

(5)¹⁰ Lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben

- a) az utcai homlokvonalon, vagy attól 1,5 m-en belül álló homlokzat
- b) oldalhatáron, vagy attól 3 m-en belül álló homlokzat magassága az építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg.

(6)¹¹ A 10 évnél régebben épült, építési helyen kívül lévő épület, épületrész megtartható, felújítható, tetőtere beépíthető, de az épület tömegének (vízszintes vagy magassági méretének) megváltoztatásával járó bővítése csak építési helyen belül megengedett.

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,
- c) ¹²a 2. mellékleten a telek be nem építhető részeként jelölt területen.

(2) Az (1) bekezdés előírása alól kivétel

- a) az áttört kerítés,
- b) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik.

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

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

10 Módosította az 23/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. november 28-tól, majd módosította a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től. Az 5. § (5) bekezdése a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

11 Kiegészítette az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

12 Beépítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től.

(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 terep szintje 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 rendeltetésszerű 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.
- (5)¹³ A 2. mellékleten a telek be nem építhető részeként jelölt telekrészeket zöldfelületként kell kialakítani vagy megtartani, ahol burkolt felület legfeljebb a telekre való behajtáshoz szükséges útterület lehet.

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)¹⁴ A település közigazgatási területén biológiai szennyvíztisztító nem létesíthető, szennyvizet, tisztított szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad, kivéve a tisztított szennyvíz esetén, vízvédelmi területen kívül, az illetékes vízügyi igazgatóság engedélyével.

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.
- (2a)¹⁵ Levegőtisztaság-védelmi, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból

13 Beépítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től.

14 A 11. § (4) bekezdése a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

15 Beépítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től. A 12. § (2a) bekezdése a Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 7/2021. (IV. 6.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- a) az M3 gyorsforgalmi úttól délre eső Mk-val jelölt kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozóan az általános szabályok szerinti falusias lakóterületre,
- b) a beépítésre nem szánt különleges ökoturisztikai övezetre vonatkozóan az általános szabályok szerinti különleges egészségügyi területre vonatkozó határértékeket kell figyelembe venni.

(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 rézsük, partfalak és a rézsülabtól, valamint a rézsüéltől számított, a rézsü, 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 földfelszín 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.
- d) ¹⁶ha a magánút erdő-, vagy mezőgazdasági területeket tár fel: 4 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

¹⁶ A 19. § (1) bekezdés d) pontját a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

- 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)¹⁷ Lakó és vegyes építési övezetekben a tervezett közművesítettség részleges.
- (2)¹⁸ Egyéb területen 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 közcatorna hálózattal együtt építhető,
- b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcatorna 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 közcatorna 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 közcatorna 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 m² hasznos alapterületű, vagy
 - c) a létesítményt összesen az évnek legfeljebb 6 hónapján át használják.

¹⁷ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

¹⁸ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

(5)¹⁹ Építési telken keletkező csapadékvizet méretezett gyűjtőbe vagy szikkasztóba kell elhelyezni vagy a kezelő hozzájárulásával be lehet kötni a közterületi csapadékvíz-elvezető és szikkasztó rendszerbe.

(6) Az 500 m²-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 m³ tározókapacitás jusson 100 m² 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 belülre 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-, kisfeszültségű, 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 rendeltetésként

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) vendéglátó és szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetésű 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.

¹⁹ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

- (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 településmagon 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)²⁰ Lakóterületen
- a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 3 m - ha ezzel a szomszédos építési telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el -, akkor is, ha az 1. mellékletben az építési övezetre nagyobb érték van meghatározva;
 - b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
 - ba) az oldalkert 3 m-re csökkenthető akkor, ha az épület határoló falsíkjának távolsága a másik, beépített oldalhatártól mindenhol legalább 3 m
 - bb) a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, és
 - bc) a be nem épített oldalkert 3 m az olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 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 m² 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.

²⁰ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

(4a)²¹ A Vt-K építési övezetben sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység céljára szolgáló rendeltetés helyezhető el.

(5)²² A Vt2, a Vt3 és a Vt-P és a Vt-K építési övezetekben nem helyezhető el szálláshely jellegű rendeltetés.

11/A.²³ Intézményi terület beépítésének szabályai

25/A. §

(1) Az 1. és 2. mellékleten Vi jellel jelöltek az intézményi területek.

(2) Az intézményi területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(3) A Vi1 és Vi2 építési övezetben

- a) oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási, egészségügyi, vendéglátó és sport rendeltetések helyezhetők el,
- b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el kereskedelmi, rendeltetés, legfeljebb összesen telkenként 200 m² alapterülettel.

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,
- g) ²⁴egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, ha az a terület sajátos használatát nem korlátozza, attól nem igényel védelmet, valamint rendeltetése szerint külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(1a)²⁵ Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben az építési telek oldalkertje a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.

(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,

21 Módosította a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től.

22 Beépítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től.

23 Beépítette az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

24 Beépítette az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

25 A 26. § (1a) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdése iktatta be.

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 m² 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.

(7)²⁶ Fekvőtelek esetén az előkert mérete 1 m, a hátsókert 3 m lehet, ha ezzel a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét nem lehetetleníti el.

(8)²⁷ A Gksz5 és Gksz6 építési övezetben nem kell alkalmazni

a) a (4) bekezdés és

b) az 5. § (4) bekezdés
rendelkezéseit.

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.

13/A.²⁸ Általános gazdasági terület beépítésének szabályai

27/A. §

(1) Általános gazdasági terület a szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a filmkészítéshez kapcsolódó és azt kiszolgáló építmények, illetve a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, termelés, raktározás gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

26 Kiegészítette az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

27 Beépítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től. A 26. § (8) bekezdése a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

28 Beiktatta a 23/2020. (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. november 28-tól.

(2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, raktározási;
- c) iroda;

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein a (2) bekezdésben foglalt fő rendeltetések mellett egyéb, a filmkészítéshez és a filmstúdió működéséhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetési egységet is tartalmazhat.

(4) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Gál építési övezet építési telkein legalább 50%-ban iroda rendeltetést tartalmazó épület elhelyezése esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m, filmstúdió építése esetén 28,0 m.

(6) Gál építési övezet építési telkein a lakóterület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.

(7) Gál építési övezetben a Szabályozási terven jelölt monitoring kutak megőrzését, fenntartását, megközelíthetőségét biztosítani kell.

(8)²⁹

(9) Gál építési övezetben a Szabályozási terven jelölt – a földhivatali nyilvántartásban is bejegyzett - egyéb környezetvédelmi korlátozásokat figyelembe kell venni.

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.

²⁹ A 27/A. § (8) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 3.) önkormányzati rendelete 2. §-a hatályon kívül helyezte.

(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. §³⁰

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

(2) Az ökológiai hálózaton belül a Z jellel jelölt övezetben építmény, a gyalogutat és a tereplépcsőt kivéve, nem helyezhető el.

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.

³⁰ A 30. § a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

(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-a** jellel jelölt általános mezőgazdasági övezetben

- a) az OTÉK szerint a mezőgazdasági övezetben általánosan elhelyezhető rendeltetéseken kívül elhelyezhető még a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szálláshely-szolgáltató 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 birtokközpontban 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 Sződrákosi 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 temetői 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 rekreációs lehet.

(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.

(4)³¹ Az 1. és 2. mellékleten **Kb-ÖTr** jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre nem szánt ökoturisztikai övezet, ahol

- a) az épületek rendeltetése
 - aa) turisztikai célú szállás és
 - ab) kulturális, oktatási, hitéleti,
 - ac) kereskedelmi, vendéglátó,
 - ad) sport és rekreációs,
 - ae) lakás, valamint
 - af) 3,5 t össztömegűnél kisebb gépkocsi tárolója lehet,
- b) a kereskedelmi rendeltetési egység hasznos alapterülete legfeljebb 200 m² lehet,
- c) a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti épület területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál,
- d) a csapadékvizeket az övezet területén belül kell elszikkasztani.

(5)³² Az 1. és 2. mellékletben Kb-Z jellel jelölt övezet különleges, beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő övezet. A területen komposztáló, egyéb kertészeti és parképítési tevékenységhez kapcsolódó deponáló tér, illetve növénytermesztés, és az ezzel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, az ezeket kiszolgáló épületek, továbbá a komposztálási technológia során használt nagy ipari gépek tárolására és kisebb szervizelésére alkalmas kiszolgáló épületek helyezhetők el.

IV. Fejezet

Egyes településrészek kiegészítő előírásai

37. §

31 A 36. § (4) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 7/2021. (IV. 6.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

32 A 36. § (5) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- (1) Nem helyezhető el gazdasági rendeltetésű épület a Ródi dűlő településrészen.
- (2) 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.
- (3) 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)³³
- (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.
 - c) ³⁴közüintézményhez az általános szabályok szerint számított parkolók 100 %-a elhelyezhető közterületen is.

38/A. §³⁵

- (1) A 1357/2 hrsz. telken közüintézmény elhelyezése során nem kell figyelembe venni az 5. § (5) bekezdésének rendelkezését.
- (2)³⁶

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,
 - c) Mogyoród Nagyközség Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 6/2008. (II.27.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 33/2013. (XII.23.) önkormányzati rendelet,
 - d) Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2008. (II.27.) rendelete módosításáról szóló 29/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet.

33 A 38. § (1) bekezdését a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete 9. §-a hatályon kívül helyezte.

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

35 Beiktatta a 1/2018. (I.10.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2018. január 11-től.

36 Hatályon kívül helyezte az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályon kívül: 2019. február 14-től.

Mogyoród, 2017. szeptember 18.

Paulovics Géza s.k.
polgármester

dr. Moldván Tünde s.k.
jegyző

Záradék: Egységes szerkezetbe foglalva.

Mogyoród, 2025. 06. 05.

dr. Nagy Ildikó
jegyző