

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

16/2017. (IX.18.) 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 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 tőtávolságra 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 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 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 telexszerkezetének, 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) Utcai 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 telekreszen 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 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 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.
- (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 közcsontra hálózattal együtt építhető,
- b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra 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 közcsontra 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 közcsontra 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.
- (5) Építési telken belül keletkezett csapadékvizet a közterület felületére engedni tilos.
- (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-, 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 településmagon kívüli, a gyorsforgalmi úttal határos vagy a gyorsforgalmi úttal határos közúttal határos telektömbökben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetéscéljára 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) üzemanyagotöltő 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.
- (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) üzemanyagotöltő 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 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.

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 kötötpályás 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 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:
- épület rendeltetése állattartó, az állattartáshoz szükséges tároló, vendéglátó, az ismeretterjesztést szolgáló és ökoturisztikai lehet,
 - műtárgyak rendeltetése és kialakítása a tájképvédelmi célokkal összhangban kell legyen,
 - nem helyezhető el terepszint alatti építmény,
 - az a) pont szerinti új épületet:
 - a 2. mellékleten jelölt ökológiai hálózat területén
 - és a tájképvédelmi területen kívül 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
- épületek nem helyezhetők el,
 - 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. §

- Birtokközpont csak az Má-á övezetben alakítható ki.
- Birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
- A birtokközpont telkén a beépített terület nagysága nem haladhatja meg a birtoktest összterületének 1%-át, a telek területének a 25%-át.
- Birtokközpontban a lakás vagy lakások összes hasznos alapterülete a telek területének legfeljebb 2 %-a lehet.
- A birtokközponthoz tartozó birtoktest nagysága legalább 10 ha kell legyen.
- 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, áteresz 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.
- (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 településrészekben.
- (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) Lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül Pisokmáj, Ródi vágás, Berektető, 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.

38/A. §¹

- (1) A 1357/2 hrsz. telken közintézmény elhelyezése során nem kell figyelembe venni az 5. § (5) bekezdésének rendelkezését.
- (2) A 1357/2 hrsz. telken megépülő közintézményhez az általános szabályok szerint számított parkolók 100 %-a elhelyezhető közterületen is.

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.

Mogyoród, 2017. szeptember 18.

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

Paulovics Géza
polgármester

dr. Moldván Tünde
jegyző

A rendeletet kihirdetése megtörtént 2017. szeptember 18. napján.

dr. Moldván Tünde
jegyző