

**DUNAVECSE VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**29/2004. (X.27.) számú rendelete**  
**a helyi építési szabályokról**

Dunavecse Város Képviselő-testülete az 1999. Évi CXV. törvénnyel módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** E rendelet Dunavecse közigazgatási területére terjed ki.

**(2) a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervek alapján lehet.

**b)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet ) és a hatósági előírások az érvényesek.

**(3) a)** A rendelet csak az alábbi szabályozási tervekkel együtt érvényes és alkalmazható:

Igazgatási terület szabályozási terve	m=1: 16 000	<b>SZ-1</b>
Belterület szabályozási terve	m=1: 2 000	<b>SZ-2</b> <small>SZELVÉNYEZÉS</small>
Kertségek szabályozási terve	m=1:4000	
Fűz völgyi csatorna menti terület		<b>SZ-3</b>
Északi zártkertek területe		<b>SZ-4</b>
Majorok szabályozási terve	m=1:4000	
Milkópuszta		<b>SZ-5</b>
Csanádpuszta		<b>SZ-6</b>
Papptanya		<b>SZ-7</b>
0254 hrsz térsége (egykori Béke Tsz)		<b>SZ-8</b>
Kincsepuszta		<b>SZ-9</b>

**b)** A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

- Övezeti összesítő
- Beépítési mintalapok
- Jegyző által engedélyezhető kutak talpmélysége

**SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

**2. § (1)** Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

- Ezek - beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
- közterületek (utak) szabályozása
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása

**(2)** Irányadó szabályozási elem

- a telekhatár
- V2 jelű helyi védettségű épület

Az irányadó elemek e rendelet előírásainak betartásával, a szomszédosági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI**

**3.§ (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

**(2)** A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.

**(3)** Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

**(4)** Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik.

A természetvédelem nyilvántartásában lévő (ex lege, természeti) terület határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

- (5) A vízbázis védőterülettel érintett területen az építésügyi hatósági engedélyezésnél vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.
- (6) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Telekalakítás

4.§(1) Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

### Járművek elhelyezése

- 5.§ Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi vonatkozik:  
az építési telekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének engedélyével akkor helyezhető el a gépjármű, ha a telken igazoltan
- ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető
  - a már meglévő épület ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé

### Területfelhasználás

- 6.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a) **Lakóterület**, amely **(Lk)** kisvárosias lakóterület  
**(Lf)** Falusias lakóterület
  - b) **Vegyes terület**, amely **(Vt)** Településközpont vegyes terület
  - c) **Gazdasági terület**, amely
    - ca) **(Gksz)** Kereskedelmi szolgáltató terület
    - cb) **(Gip)** Ipari terület
  - d) **Különleges terület**, amely
    - da) **(Kt)** Temető
    - db) **(Ksp)** Sportterület
    - dc) **(Kst)** Tervezett strand helye
    - dd) **(Kh)** Hulladéklerakó
    - de) **(Kv)** Vásártér

(2) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználási jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymag.(m)	min telekterület (m <sup>2</sup> )

### Épületek, építmények elhelyezése

7.§(1) Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

(2)<sub>2</sub>

(3) Terepszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(4) Építési munka közművesítési feltétele:

- a) lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató területen teljes
- b) gazdasági területen és beépítésre nem szánt területen szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével egyedileg határozandó meg.

(5)<sub>3</sub>

(6) Lakóterületen elhelyezhető állatlétszámokra külön önkormányzati rendelet vonatkozik.

(7) Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

- (8) Beépítési mód a következő esetekben szabadon álló:
- a telek halmazos szerkezetű tömbbelsőben helyezkedik el.
  - a telek közterületi oldala: 8 m-nél kisebb

### Zöldfelületi, növénytelepítési előírások

8.§(1) A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számíthatók be.

- (2) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
- szőlő: min 0,8 m
  - 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m
  - 3 m-nél magasabbra növegyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m
  - erdei fafaj esetében: min 8,0 m

### Lakóterületre vonatkozó előírások

#### Általános előírás

9.§ (1)<sup>2</sup> Oldalhatáron álló beépítésnél. az oldalkert min 4 m.

- (2) Lakóterület:
- Kisvárosias lakóterület
  - Falusias lakóterület

#### Kisvárosias lakóterület

10.§ (1) Kisvárosias lakóterület az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- lakóépület és/vagy
- kereskedelmi-, szolgáltató-, és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási,- egyházi,- oktatási,- egészségügyi, szociális épület

(2) Kisvárosias lakóterület általános előírásai

- Szintterület-sűrűség: max 1,5
- Földgáz kivételével a teljes közművesítés az építési munka feltétele.
- Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

(3) A kisvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- (Lk-1) főutcai építési övezet**
- (Lk-2) társasházias övezet**
- (Lk-3) kistelkes övezet**

(4) (Lk-1) előírásai

- Telek: szélessége: min 16,0m  
mélysége: min 40,0m  
területe: kialakult helyzet szerint, új osztásnál legalább 750 m<sup>2</sup>
- Beépítés módja: utcafrontos ill. kialakult építési vonalon hézagosan zárt sorú<sup>1</sup>,
- Beépítettség: max 60%
- Építménymagasság: max 7,5m,  
de az utcai homlokzatmagasságok különbsége: max 1,5m
- Zöldfelület: min 40%
- Az övezetben a tetőgerinc utcával párhuzamos irányú
- Az övezetben utcai homlokzati nyílással gépkocsitároló nem létesíthető

(5) (Lk-2) előírásai

- Telek: szélessége: : min 16,0m  
mélysége: min 40,0m területe: kialakult helyzet szerint, új osztásnál legalább 750 m<sup>2</sup>

1./ Beiktatta a 11/2009. (III. 25.) sz. rendelet 2.§-a Hatályos 2009. március 26.-tól  
2./ Módosította a 11/2009. (III. 25.) sz. rendelet 3.§-a Hatályos 2009. március 26.-tól

<sup>1</sup> Ld. fogalommagyarázat

- b) Beépítés módja: szabadon álló
- c) Beépítettség: max 40%
- d) Építménymagasság: max 9,0 m
- e) Zöldfelület: min 40%

**(6) (Lk-3) kistelkes beépítés övezete**

- a) Telek területe: kialakult helyzet szerint, új osztás min 450 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: utcavonalon, oldalhatárosan.
- d) A szomszédsági illeszkedés figyelembevételével az épület a hátsó telekhatárig terjedhet.
- e) Beépítettség: max 40%
- f) Építménymagasság: min 2,5m, max 3,6 m
- g) Zöldfelület: min 40%
- h) Homlokzati szélesség max 8,0m.
- i) Tetőidom: 35-45°-os nyeregtető
- j) Az övezetben áttört kerítés létesítendő
- k) Az övezet 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkén csak egy épület helyezhető el.
- j) **(Lk-3\*)** övezetre a-k) szerintiék azzal az eltéréssel alkalmazhatók, hogy közpark a rendezési terv módosítása nélkül alakítható.

**Falusias lakóterület**

**11.§ (1)** A lakóterület falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

- (Lf-1) hagyományos nagytelkes övezet**
- (Lf-2) előkertes övezet**

**(2)** Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület és háztartási helyiségek és/vagy
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény
- mező-, és erdőgazdasági - a terület alaprendeltetését nem zavaró építmény

**(5) (Lf-1) előírásai**

- a) Telek: szélessége: min 18,0m  
hossza: min 50,0 m  
területe: min 900 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével e rendelet szerinti telek beépítési minta alapján
- c) Beépítettség: max 30 %
- d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,5 max 3,6m
- e) Zöldfelület: min 40%

**(6) (Lf-2) előírásai**

- a) Telek: területe: min 550 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: 5m-es előkerttel oldalhatáros építési hely figyelembevételével e rendelet szerinti telek beépítési minta alapján
- c) Beépítettség: max 30 %
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület: min 40%
- f) Új osztásban min 12m-es közterület alakítható.
- f) **(Lf-2)\*** övezetben előkert: min 5m

**Vegyes terület  
Településközpont vegyes terület**

**12.§(1)** A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.

**(2)** A településközponti vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- (Vt-1) intézményi övezet**  
**(Vt-2) központi övezet**

### **Övezeti előírások**

#### **(3) (Vt-1) előírásai**

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével  
-lakóépület, szolgálati lakás  
-egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület  
-sportépítmény
- b) Telek területe: min 1000m<sup>2</sup>
- c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalon, utcával párhuzamos tetőidomú épülettel
- d) Beépítettség: max 30%
- e) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m
- f) Zöldfelület: min 40%

#### **(4) (Vt-2) előírásai**

- a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével  
-lakóépület  
-igazgatási épület  
-kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület  
-egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület  
-sportépítmény  
-kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- b) Telek: területe: min 550 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalon, utcával párhuzamos tetőidomú épülettel
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, de a szomszédos épületek homlokzatmagassága közötti különbség: max 1,5 m.
- f) Zöldfelület: min 40%

### **Gazdasági területek**

**13.§(1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

**(2)** A gazdasági terület: **kereskedelmi szolgáltató terület**  
**ipari terület**

**(3)** A gazdasági terület meglévő lakásai átépíthetők.

### **Kereskedelmi szolgáltató terület**

**14.§(1)** Kereskedelmi szolgáltató területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

- szolgálati lakás, lakás
- igazgatási és egyéb irodaépület
- parkolóház, üzemanyagtöltő
- sportépítmény

kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
- egyéb közösségi szórakoztató épület

**(2)** Kereskedelmi szolgáltató terület

**(Gksz-1) általános övezet**

**(Gksz-2) lakóterülettel határos övezet**

**(3) (Gksz-1) általános övezet**

- a) Telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- e) Zöldfelület: min 25 %

**fa)** \*-gal jelölt övezetben építési telek csak legalább telektömb nagyságú területre vonatkozó telekalakítási terv alapján alakítható.

**fb)** \*-gal jelölt övezetben min 18 m széles közút nyitható.

**fc)** \*-gal jelölt övezetben a szabályozási terv szerinti telekrészekre beültetési kötelezettség vonatkozik

#### **(4) (Gksz-2) lakóterülettel határos övezet**

a) Telek: területe: min 720 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.

c) Beépítettség: max 50%

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.

e) Zöldfelület: min 25 %

f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

### **Ipari terület**

#### **15.§(1) (Gip-1) előírásai**

a) Telek: szélessége: min 20,0 m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel

c) Beépítettség: max 40%

d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

f) Zöldfelület: min 25%

g) (Gip-1\*) övezetben nagylétszámú állattartással kapcsolatos építmények nem helyezhetők el.

h) (Gip-2\*\*) övezetben építési munkához közlekedési szakhatósági közreműködés kell.

#### **(2) (Gip-2) előírásai**

a) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok figyelembevételével az illeszkedési szabályok szerint határozandó meg.

b) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

### **Különleges területek**

#### **16.§ Különleges területek az alábbiak:**

- a) (Ksp) Sportterület és strand
- b) (Kk) Kegyeleti park
- c) (Kt) Temető
- d) (Kh) Hulladéklerakó
- e) (Kv) Vásártér

#### **Sportterület és strand**

**17.§(1)** Sportterület (Ksp) a szabályozási terven jelölt méretben kialakítandó terület a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgál.

(2) A területen: -sportépítmény, strand

-az alaprendeltetéshez, kapcsolódó épületek helyezhető el.

(3) Beépítettség: max 10 %

#### **Kegyeleti park**

**18.§ (1)** Temető (Kk) a szabályozási terven jelölt méretben megtartandó és élősövényvel kerítendő.

#### **Temető**

**19.§ (1)** Temető (Kt) a szabályozási terven lehatárolt, amelyen az alaprendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A tervezett lakóterület felé 30m-es sávban fásítandó.

## Hulladéklerakó

20.§ A regionális lerakóhoz való csatlakozásig a 064/11 hrsz-ú telken lévő szilárd hulladéklerakó **(Kh)** fennmaradhat, azt követően rekultiválandó és környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint beépítésre nem szánt területként hasznosítható, ahol legfeljebb építési törmeléklerakó, dögműhely helyezhető el.

## Vásártér

21.§ **(Kv) Vásártér** a szabályozási terven lehatárolt, amelyen az alaprendeltetésnek megfelelő közösségi létesítményen kívüli építmény nem helyezhető el.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

22.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) **(KÖ)** Közlekedési, hírközlési és közmű elhelyezési terület
- b) **(Z)** Zöldterület
- c) **(E)** Erdőterület
- d) **(M)** Mezőgazdasági terület
- e) **(V)** Vízgazdálkodási terület

### Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek

23.§ **(1)** A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

**(3)** A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete**
- (KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete**
- (KÖu-3) egyéb utak övezete**
- (KÖk-1) vasúti övezet**
- (Köv-1) kikötő övezet**

**(4)** Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

**(5)** Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben : a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

### **(6) (KÖu-1) előírásai**

- a) az övezetbe az országos fő és mellékutak tartoznak.
  - 51 sz II. rendű út
  - M8 autópálya jelen rendelet hatálybalépésekor engedélyezett nyomvonala;
- b) Szabályozási szélesség: min.:40,0 m illetve a kialakult helyzet;

### **(7) (KÖu-2) előírásai**

- a) Az övezetbe az alábbi gyűjtőutak: Bajcsy-Zsilinszky Endre utca
  - Alkotmány utca
  - Honvéd utca
  - Széchenyi utca és a lakóutak tartoznak
- b) Szabályozási szélessége: min 12 m
- c) Gépjármű forgalomra lakóutaknál min 4m-es, gyűjtőutaknál min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- d) Legalább egyoldali járda és kerékpárút építendő.
- e) **(KÖu-2\*)** övezetben
  - ea) A belterület határán „települési közlekedési kapuk” létesítendő, ahol középsziget létesítése mellett a befelé haladó sávok kis sugarú ívekkel kerülnek kialakításra.
  - eb) A kijelölt gyalogátkelőhelyek száma növelendő a buszmegálló és fontosabb keresztező gyalogos irányok térségében középső védőszigetekkel.

### **(8) (KÖu-3) előírásai**

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kitévéllel:

hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m, amelyet fasorral kell kialakítani.

**(9) (Kök-1) előírásai**

Az övezetbe a MÁV vonal tartozik.

**(10) (Köv-1) előírásai**

Az övezetben kikötő és kapcsolódó létesítményei helyezhetők el.

### **Zöldterület**

**24.§ (1)** Zöldterületek az alábbi övezetekre tagoltak és zöldterületi terv szerint hasznosíthatók :

**(Z-1) településközponti park övezete**

**(Z-2) lakóterületi park övezete**

**(Z-3) védelmi zöldterület övezete**

**(2) (Z-1) előírásai**

a) A városi szintű zöldfelületi ellátás övezete , amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.

c) **(Z-1\*)** övezet növényállománya helyi védettségű, a szabályozási terv szerinti fák egyedenként is védettek.

**(3) (Z-2) előírásai**

a) A lakóterületi szintű zöldfelületi ellátás övezete

b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, sportpálya, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.

**(3) (Z-3) előírásai**

a) Az övezet közparkká alakításáig mezőgazdasági hasznosítású.

b) Az övezetben épület nem helyezhető el, a meglévők felújíthatók.

c) A **(Z-3\*)** alövezet vízgyűjtő szerepe megtartandó.

### **Erdőterület**

**25.§ (1)** Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a szabályozási terven (SZ-1) lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

**(2) (Eg)** gazdasági erdőövezetben az erdőterületekre vonatkozó általános építésügyi előírások alkalmazandók.

**(3) (Ev)** védelmi erdőövezetbe a természetvédelmi nyilvántartásba vett erdőterületek tartoznak, ahol építmény nem helyezhető el.

### **Mezőgazdasági terület**

**26.§ (1)** Mezőgazdasági területnek minősül a város teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és vízgazdálkodási területek kivételével.

**(2)** A mezőgazdasági terület az alábbi területekre tagolódik:

a) **(Má)** általános mezőgazdasági terület

b) **(Mk)** kertes mezőgazdasági terület

**(3)** A területek lehatárolását a szabályozási terv (SZ-1) tartalmazza.

### **Általános mezőgazdasági terület**

**27.§(1)** Általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Má-1) általános övezet**

**(Má-2) védelmi övezet**

**(Má-3) fejlesztési övezet**

**(2) (Má-1) előírásai**

a) Az övezetbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyeperület (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

- ba)** mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
- különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, ffeldolgozók )
  - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
  - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
- bb)** mezőgazdasági építmények
- állattartó épületek
  - növénytermesztés épületei
- bc)** Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:

- kiskereskedelem
- vendéglátás
- szálláshely
- sport
- falusi turizmus
- ismeretterjesztés
- lakás

c) Az övezetben a b) pontban felsoroltak az OTÉK 29. § szerinti feltételekkel helyezhetők el.

d) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.

e) Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

f) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.

g) <sup>1</sup>

### **(3) (Má-2) előírásai**

- a) Az övezetben a természetvédelmi nyilvántartásban szereplő területek tartoznak.
- b) Az övezetben a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

### **(4) (Má-3) előírásai**

- a) Az övezetbe az alábbiak tartoznak:
  - aa) Nagyéri csatorna, Csanádpusztai major bekötőútja és Csanádpusztai major közötti terület
  - ab) M8 helybiztosítási területe tartozik.
- b) Az aa) szerinti fejlesztési területre részletes szabályozási terv készítendő és előfásítandó.

## **Kertes mezőgazdasági terület**

**28.§** Kertes mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik  
**(Mk-1) övezet** <sup>2</sup>

- (1) (Mk-1)** volt zártkerti övezetben telkenként egy db a növénytermesztéshez kapcsolódó ill. a pihenést, szabadidős tevékenységeket szolgáló építmény helyezhető el az alábbi feltételekkel:
- a) telek:           területe:       min 720 m<sup>2</sup>  
                          szélessége: min 13 m
  - b) beépítési mód:   szabadonálló ill. kialakult helyzet, min 10m előkert, min 4m oldalkert, min 6m hátsókert
  - c) beépítettsége: max 3%, de max 30 m<sup>2</sup>
  - d) építmény: max 30 m<sup>2</sup>  
                  építménymagasság: max 3,5 m  
                  gerincmagasság: max 5,5 m  
                  építészeti előírások:   35-45°-os nyeregtető  
                  homlokzatképzés: natúr kőporos vakolat, fehér meszelés  
                  tetőfedés: cserép -, vagy nádfedés
  - e) kerítés       sövény vagy drótháló, falazott ill. betonozott elemek nélkül
  - f) közművesítés: az építtető által biztosított elektromos energia és ivóvíz, zárt vízzáró szennyvízgyűjtő
  - f) Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
  - g) Az övezetben lakás csak meglévő tanyatelken<sup>2</sup> a kialakult beépítettségi %-on belüli nagyságban építhető.

**(2) (Mk-2) előírásai** <sup>3</sup>

1.-3./ Hatályon kívül helyezte a 11/2009. (III. 25.) sz. rendelet 5 és 6.§.-a Hatályos 2009. március 26.-tól

a)

### Vízgazdálkodási területek

**29.§ (1)** Vízgazdálkodási rendeltetésű területek az álló és folyóvizek és parti sávjuk valamint az árvízvédelmi töltések területe, ahol vízügyi és természetvédelmi érdekből végzetek kivételével építési munka nem végezhető.

**(2)** A terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) **(V)** Általános övezet
- b) **(V-t)** Védgát övezet
- c) **(V-Z)** Közpark övezet
- d) **(V-Mg)** Mezőgazdasági övezet
- e) **(V-E)** Erdőövezet

### KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

---

<sup>2</sup> Id. fogalommagyarázat

**30.§ (1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv szabályozási vonallal ábrázolja.

**(2)** Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

**(3)** Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:  
telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: min 2,0m  
középkoronájú fa min2,5m  
nagykoronájú fa min3,5m

**(4)** Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

## **TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

### **Településképvédelem**

**31.§** A városszillett védelme érdekében a belterületen és annak 1 km-es körzetében megvalósuló 15 m-nél magasabb épület, építmény csak településképvédelmi hatástanulmány alapján helyezhető el.

### **Országos jelentőségű települési értékvédelem**

**32.§ (1) a)** A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell A kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva „ex lege” védettek.

Nyilvántartott lelőhelyeket az alábbiak:

#### **1. Belterületi lelőhely:**

Cédrus u. 6. (hrsz.: 1574) (bronzkor)

#### **2. Külterületi lelőhelyek:**

2.1. Milkómajor (hrsz.: 0118/a) (bronzkor)

2.2. Csanádi major, Homokbánya (hrsz: 0213/8) (bronzkor)

2.3. Fehéregyháza (hrsz. 0163/1) (őskor)

2.4. Beretvás-puszta I. (hrsz.: 0149/h) (római, szarmata)

2.5. Beretvás-puszta II. (hrsz: 0149/h) (őskor)

2.6. Beretvás-puszta III. (hrsz: 0149/h) (bronzkor)

2.7. Beretvás-puszta IV. (hrsz: 0149/h) (bronzkor)

2.8. Temető-dűlő (hrsz: 2409/2 – 2416/2) (Árpád-kor)

2.9. Ugordáció (hrsz: 0279/37) (őskor)

2.10. Ugordáció (hrsz: 0248), (római kor (szarmata), késő középkor)

2.12. Csordakúti-dűlő (hrsz: 0265/5,7),(őskor, késő középkor, kora újkor)

2.13. Keléd-dűlő dél (hrsz: 0265/9, 17), (római kor (szarmata), késő középkor)

- 2.14. Keléd-dűlő észak (hrsz: 0265/16, 27, 28),(Árpád-kor)  
2.15. Ugordáció 1. (hrsz: 0279/12-13, 21-23), (ismeretlen kor)

- b) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű területek.  
c) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok Dunavecse Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

(2) Országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értékei és területei

- a) műemlék és telke (szabályozási terven (SZ-2) ábrázolt)  
b) javasolt műemléki környezet (szabályozási terven (SZ-2) ábrázolt)

(3) Az a) szerintiekben építési munka a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

A b) szerintiekben építési munka a kulturális örökségvédelmi szakhatósági engedéllyel végezhető.

### Helyi települési értékvédelem

**33.§(1)** Helyi értékvédelemben részesülnek az alábbiak:

- a) helyi védettségű épületek (szabályozási terven ábrázolt)  
b) helyi védettségű településszerkezet (szabályozási terven ábrázolt)

(2) A helyi védettségű épületek

a) feltétlenül megtartandó védelemmel rendelkeznek az alábbi **(V1)** jelű épületek:

Fő utca 43. (Polgármesteri Hivatal) (967 hrsz)

28. (Csikay ház) 8687 hrsz)

21. (804/1 hrsz)

42.(65 hrsz)

Hősök tere 1.(3 hrsz)

Zrínyi utca 1. (50 hrsz)

6. (iskola)(25 hrsz)

12.(iskola) (30hrs)

15. (90 hrsz)

Fűz utca 1.(Vécsey ház) (32 hrsz)

József Attila utca 18. (210 hrsz)

26.(201 hrsz)

28.(200 hrsz)

Petőfi tér 5. (53 hrsz)

Honvéd utca 9. (1077 hrsz)

13. (1119 hrsz)

15. (1132 hrsz)

29. (1363 hrsz)

31. (1364 hrsz)

35. 1366 hrsz)

Forgács utca 7. (1090/2 hrsz)

Bajcsy Zsilinszky utca 4. (904 hrsz)

7.(808 hrsz)

35. (870 hrsz)

Rákóczi utca 35. (839/3 hrsz)

Alkotmány utca 30. (1298 hrsz)

Vörösmarty utca 2/a. (1432/2 hrsz)

**b)** megtartandó védelemmel rendelkeznek a szabályozási terven (SZ-2) ábrázolt **(V2)** jelű épületek.

**(3)** A feltétlen megtartandó (V1) jelű épületekre vonatkozó előírások

**a)** az épületek csak műemléki és statikai szakvéleménnyel alátámasztva bonthatók

**b)** Az utcai homlokzat engedélyezési tervében színminta kötelező, kivitelezésnél min 2m<sup>2</sup> felületű próbafestés bemutatása szükséges.

**c)** Árkádosítás megengedett

**(4) A megtartandó (V2) jelű épületre vonatkozó előírások**

Az épületek műszaki szükségszerűségből részletes felmérés és fotódokumentációt követően bonthatók csak.

**(5) Helyi védettségű településszerkezetre vonatkozó előírások**

**a)** Új épület és a szomszédos telken álló épületek építménymagasságának különbsége legfeljebb 1,5m lehet.

**b)** Telkenként legfeljebb egy gépkocsi és egy gyalogos bejáró létesíthető.

**c)** Garázs az utcai telekhatárra nem nyitható.

**(6)** A helyi építészeti értékvédelemben részesülő beépítések és építmények különrendelet szerint a rendezési terv módosítása nélkül változhatnak.

**(7)** A bekövetkezett változásokat az építésügyi hatóság köteles folyamatosan a szabályozási tervbe átvezetni.

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**34.§ (1)** Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.

- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint
  - b) közlekedési védőterület országos közutak tengelyétől külterületen: 100-100m
  - c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:
    - földgáz távvezeték ( NA 150 ) 60 -63 bar , 20 -20 m
    - elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m
    - 25 -30 kV 5 - 5m
  - d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
  - e) nagy és kisméretű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**35.§ (1)** Dunavecse Város Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) tilalom
- b) útépitési és közművesítési hozzájárulás
- c) helyi közút céljára történő lejegyzés
- d) elővásárlási jog
- e) településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség
- f) beültetési kötelezettség

### Tilalmak

(2) **a)** A tervezett beépítés feltárása érdekében az alábbi telkekre építési tilalom vonatkozik:

Rákóczi utca 1811/4 hrsz, Petőfi utca 1731 hrsz

**b)** Vízügyi érdekből a töltéstől mért 10-es sávban:

Duna utca 149 hrsz,

Lejtő utca 142, 143, 144, 145, 146 hrsz

**c)** vízügyi érdekből a töltéstől mért 110m-en belül pince, mélyalapozású létesítmény és anyaggödör nem létesíthető.

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

(3) A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

### **Helyi közút céljára történő lejegyzés**

(4) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási terv szerinti **(Köu-2)** lehatárolt területek.

### **Elővásárlási jog**

(4) Elővásárlási jogát az **(Lk-3\*)** övezet telkeire határozza meg.

### **Helyrehozatali kötelezettség**

(5) Településkép védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség elrendelésére a Jegyzőt felhatalmazza az alábbi esetekben:

- szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjazat, homlokzatburkolat
- homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya
- pikkelyes fedés (cserép, pala) szerkezet bitumenes feketelemez fedéssel való kipótlása
- közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás

*1./ Beiktatta a 11/2009. (III. 25.) sz. rendelet 7.§-a Hatályos 2009. március 26.\_tól*

## **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

**36. §(1)** A rendelet alá tartozó terület felszín alatti vízvédelmi besorolása: „IV.” érzékeny terület.

A település északi része „A” fokozottan érzékeny, déli része „B” érzékeny terület.

(2) Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

## **ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

**37. §(1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

a) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés

- b) meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
  - c) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
  - d) háztartással kapcsolatos helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
  - e) tanyatelek: külterület lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része
  - f) hézagosan zárt sorú beépítés: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítés közötti átmenetet képező, általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló beépítési mód
- (2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.
- (3) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.
- (4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg Dunavecse Nagyközség helyi építési előírásairól szóló 2/1986.(X.2.) számú rendelet hatályát veszti.

**Kovács Péter**  
**Polgármester**

**Kovács Éva**  
**Jegyző**

Kihirdetve: 20004. október 28.

Kovács Éva  
jegyző