

---

# SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG

## ÖNKORMÁNYZATÁNAK

12/2016. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelete  
Sződliget nagyközség

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

---



---

*az 5/2019. III.11.) sz. rendelettel jóváhagyott módosítással  
egységes szerkezetben*

# TARTALOMJEGYZÉK

---

## **Melléletek:**

1/a.melléklet:<sup>1</sup> **SZT-b-M1 sz. Belterületi Szabályozási tervlap**

1/b.melléklet: **SZT-k sz. Külterületi Szabályozási tervlap**

## **Függelékek:**

1. számú melléklet: Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a

2. számú függelék: Műemlékjegyzék

3. számú függelék: Zajterhelési határértékek

4. számú függelék: Természetvédelem

---

<sup>1</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ö.r.

---

# SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

---

## Sződliget Nagyközség Önkormányzat 12/2016. (XII.12.) számú Kt. rendelete Sződliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Sződliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében:

- a Képviselő-testület 35/2015. (IV.13.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióban, valamint
- a 121/2016. (XII.9.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben foglaltak szellemében,
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bb) pontjában, a 32.§ b) pontjában és a 42.§-ában foglaltakra figyelemmel, a 9. mellékletében meghatározott, a helyi sajátosságoknak megfelelő, érintett államigazgatási szervek, a megyei főépítész és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelő, ott szereplő partnerek véleményét kikérve, a következőket rendeli el:

---

## I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

---

---

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

---

#### A Rendelet hatálya, alkalmazása

##### 1.§

- (1) A rendelet az M=1:5000 méretarányú SZT-k külterületi, és M=1:3000 méretarányú SZT-b-M1 belterületi szabályozási tervlapokra érvényes.<sup>2</sup>
- (2) A rendelet hatálya Sződliget nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen e rendelet előírásait a 2013. január 1-től hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (4) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a SZT szerint határozza meg.
- (5) Területet belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (6) A jelen Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ), illetőleg a szabályozási tervben előírt helyi közutakat és a közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

#### Fogalom-meghatározások<sup>3</sup>

##### 2.§

**Áttört kerítés:** Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

**Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás.

**Kialakult:** meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján – telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület-, építmény-, objektum elhelyezés,, útkialakítás, növénytelepítés, közmű elhelyezés, stb. - jött létre.

**Kialakult minimális telekméret:** a SZT-en „K” jellel jelölt min. telekméret esetén a meglévő, kialakult telek nem osztható, csak bővíthető, összevonható.

---

<sup>2</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>3</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ör.

**Lapostető:** a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.

**Nem jelentős zavaró hatás:** minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.

**Szintterületi mutató számítása:**

1. a szintterületi mutatót a bruttó szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni;
2. az épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:
  - az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
  - az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tároló helyiségeit,
  - a személygépjármű-tároló területét az OTÉK-ban megállapított férőhely mértékéig,
  - az OTÉK szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.
  - A bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a legnagyobb beépítési sűrűség nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.

**Tájba illeszkedő:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.

**Takaró fásítás:** Az építmények eltakarására szolgáló, legalább három oldali, minimum 5 méter széles, 2 szintű (fa, cserje) fás növényzet.

**Turisztikai infrastruktúra:** az összes olyan közösen, azaz nyilvánosan használható létesítményt értjük, amelyek turisztikai tevékenységet tesznek lehetővé és nem tartoznak a turisztikai szuprastruktúrához:

- a turizmustól függő szűkebb infrastruktúra, azaz az idegenforgalom miatt szükséges , továbbá az ott lakók szükségleteit meghaladó ellátási és köztisztasági infrastruktúra,
- a szorosabb értelemben vett turisztikai infrastruktúra:
  - *turisztikai közlekedési eszközök* (és speciális közlekedési eszközök: függő vasutak, fogaskerekű vasutak),
  - *a helyi turizmus létesítményei:* a vendégek pihenését és sporttevékenységét szolgáló létesítmények (séta- és túra utak, szabadtéri strand és fedett fürdők, parkok, sípályák, jég- és műjégpályák, fitness és más sportlétesítmények, (horgászat, kerékpározás, torna, lövészet, gyermek játszótérek, kis sportpályák (kuglipálya)
  - *gyógyhelyi létesítmények* (azaz a természeti tényezőknek gyógyászati eszközként történő felhasználását szolgáló létesítmények) ívó és sétafolyosók, gyógypark, meleg vizű fürdők, gáz-, és iszapfürdők, inhalációs kezelések, mozgásszervi kezelések (gyógyfürdő, gyógytorna, sport) utak tereptúrákhoz.
  - klimatikus gyógyhelyen<sup>[1]</sup> épületek és létesítmények (klímakúrára alkalmas terápiás lehetőségekkel: gyógyház, tájképileg kedvező helyen lévő fekvőcsarnok, nagy park és erdő, tereptúra gyakorlatokhoz jelzett gyógyutakkal, sport, játék és pihenőpázsitok, mozgásterápiái létesítmények
  - *szórakozóhelyek:* gyógyhelyi társalgó játékkaszinó, zenés táncos helyek, kongresszusi termek, más nyilvános helyiségek (társalgók, olvasóhelyiségek),

- kongresszusi központok,
- ellátási és információs szolgálatok.

(A turisztikai szuprastrukturához tartoznak a következők:

- szállás (szállodák, vendéglők, panziók, apartman-szállók, egyéb szállások:apartmanok, üdülőházak, kemping és lakókocsi helyek, tömegszállások).
- ellátás (éttermek, snack és önkiszolgáló létesítmények.)

---

## II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

---

### 3.§

- (1) ~~Közterületen csak olyan műtárgyakat, utcabútorokat lehet elhelyezni, ami a község építészeti és természeti környezetébe, hangulatába illik.~~<sup>4</sup>
- (2) Amennyiben a Szabályozási terven levő út szabályozása miatt a telek mérete az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.

---

## III. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

---

### Régészeti lelőhelyek védelme

#### 4.§

- (1) Az SZT-ben lehatárolt régészeti lelőhelyeket régészeti védettség érinti. A régészeti védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.
- (2) Az SZT-n lehatárolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyeken bármiféle földmunka csak régészeti felügyelet mellett végezhető. A földmunkával járó beruházások megkezdése előtt 8 nappal a területileg illetékes múzeumot értesíteni kell.
- (3) Amennyiben a település területén tervezett építkezés során szükséges bármilyen földmunka végzésekor régészeti leletek kerülnek elő, vagy ennek gyanúja felmerül, a munka felelős vezetője köteles a bolygatást azonnal abbahagyni, az esetről a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni, a területet és a talált leleteket a felelős őrzés szabályai szerint megőrizni, és a múzeum képviselőjének átadni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

## **Településkép, látványvédelem<sup>5</sup>**

### **5.§**

- (1) A területen fokozottan kell védeni a természeti és épített környezet kialakult együttesét.
- (2) A településkép védelme érdekében az illeszkedés szabályainak, illetve a településképi követelményeknek meg nem felelő tömegű, tetőidomú, homlokzatkialakítású épületek, építmények kialakítása kerülendő.
- (3) A területen magasépítmény nem helyezhető el. Az építési övezetekben, övezetekben meghatározott épületmagasság technológiai indokból, gazdasági épületek esetében, a szükséges minimális mértékben túlléphető. Technológiai ok az elhelyezhető létesítmény funkciójából eredő, technikai, műszaki szükségszerűség.
- (4) A területen mobilház, lakókocsi, sátor huzamos tartózkodásra nem helyezhető el.
- (5) A Szabadság tér beépítésének jellegét meg kell őrizni.
- (6) Az újonnan létesítendő közműveket terepszint alatt kell elhelyezni.
- (7) A területen a homlokzati felületre kihelyezhető feliratokat, ábrákat, a községképi illeszkedés, a környezettel történő harmonizálás figyelembevételével lehet megjeleníteni.

---

## **IV. FEJEZET**

### **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

---

#### **Táj-, és természetvédelem**

##### **6.§**

- (1) A település ökológiai rendszerének védelme és fejlesztése érdekében a külterületi földhasználat során a művelési ágak megtartását, az élővilág és a természetes élőhelyek fennmaradásához szükséges területhasználati és építési korlátozásokat biztosítani kell.
- (2) A mezőgazdasági területeken az esetlegesen igényként felmerülő művelési ágváltoztatásnál előnyben kell részesíteni a magasabb ökológiai értékű erdő, rét, legelő, gyepek, nádas művelési ágakat a kisebb ökológiai értékű, szántó, szőlő és gyümölcsös területekkel szemben.
- (3) A külterületeken a kisvízfolyások és dűlőutak mentén lévő fasorok, tájfásítás elemeinek megőrzésén túl gondoskodni kell azok fenntartásáról. Új úthálózat csak kétoldali fasor telepítésével, őshonos fafajok felhasználásával létesíthető a beépítésre nem szánt területeken.
- (4) A belterületi utak fejlesztése, korszerűsítése, az úthálózat bővítése során a műszaki

---

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11) ör.

lehetőségeknek megfelelően fasorok kialakításáról, a meglévők megőrzéséről és folyamatos felújításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

## Védelem alatt álló természeti területek és értékek

### 7.§

- (1) A település területén a Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó védett és fokozottan védett természeti területek, ex lege védett területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területeken
  - a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
  - b) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- ~~(3) A településen a helyi védelemre javasolt természeti értékek elhelyezkedését a Szabályozási terv, felsorolását a 4. számú függelék tartalmazza.<sup>6</sup>~~
- ~~(4) Tájképvédelmi területen csak tájba illő épület (lásd: fogalommagyarázat) helyezhető el.<sup>7</sup>~~
- (6) Natura2000 hálózat által érintett építési övezetekben és övezetekben épület elhelyezés előtt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően hatásbecslést kell készíteni a Natura2000 területekre figyelemmel.

---

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte az .5/2019.(III.11.) ör.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.



---

## V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

---

### Környezetvédelem

#### 8.§

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
  - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
  - c) kizárja a környezetkárosítást,
  - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telek határán kell teljesülniük.
- (3) Az építéshatósági engedélyezésre benyújtott tervekben, valamint az engedélyezés során a vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak érvényt kell szerezni.
- (4) Új területhasználat, beruházás, létesítés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változtatással járó várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és vizsgálati dokumentáció készítése szükséges.
- (5) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat, új tevékenység működése lehetséges, amelynél a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:
  - a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a „védett I.” levegőtisztaság-védelmi területi kategória vonatkozó értékeinek, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfelel,
  - b) a tevékenységből eredően zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a környezetet, lakóterületet nem terheli,
  - c) a tevékenységből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatás nem éri,
  - d) a szomszédos létesítmények, lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarja,
  - e) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető termelési hulladék, valamint az ipari jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
  - f) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
  - g) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
  - h) a közterület terhére – saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű – új gépjármű forgalmat nem vonz.
- (6) A SZT-en jelölt szakaszokon a 2.sz. főút és a Lakópark közös telekhatárain lévő zaj gátló domb megtartandó, tovább építendő.

## **A termőföld védelme**

### **9.§**

- (1) A termőföld védelméről a terület tulajdonosainak gondoskodni kell. Mezőgazdasági művelésű területeken a korszerű, korlátozottan vegyszermentes, eróziót nem lehetővé tevő talajművelési módokat kell alkalmazni. Belterületeken építés előkészítési munkák során, tereprendezéssel érintett területeken a termőföld letermeléséről, átmeneti deponálásáról és zöldfelület-rendezésnél történő felhasználásáról az építtetőnek gondoskodni kell.
- (2) A területek feltöltése esetén talajmechanikai tulajdonsága mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni előzetesen és csak olyan anyag építhető be, amely a talajt, talajvizet nem károsítja.
- (3) A település területén kontakt talajszennyezéssel járó üzemi, vagy szolgáltató tevékenység, hulladéklerakás nem végezhető. Potenciális talajszennyező technológia, tevékenység létesítésénél az illetékes környezetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulását az építtetőnek be kell szereznie.
- (4) A meglévő tájsebek rekultiválásáról, illegális hulladék-lerakóhelyek felszámolásáról, az érintett telek a tulajdonosainak kell gondoskodnia.

## **A levegő védelme**

### **10.§**

- (1) A település területén az érvényes levegőtisztaság-védelmi előírások szerinti határérték meghaladását okozó emissziós forrás nem telepíthető.
- (2) A település jó levegőminőségének a megőrzése érdekében új légszennyező emissziós pontforrások telepítése esetén az illetékes környezetvédelmi hatóságtól egyedi határérték meghatározását kell a létesítőnek megkérni.

## **A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme**

### **11.§**

- (1) A természetes vízfolyások, tavak, vízállások felé irányuló vízmozgások meggátlása, akadályozása – vészhelyzet kivételével – tilos, a vízmedrek kezelése során ezek természetszerű vízdinamikája, vízkészletük védelme biztosítandó.
- (2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, tárolása tilos. A vízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása, „kiegyenesítése” tilos, a természetes állapot fenntartása vagy kialakítása szükséges. A vízfolyások évi kétszeri karbantartási munkáját csak kézzel, a növényzetet meghagyva szabad elvégezni.
- (3) Külterületen természetes vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) a természetvédelmi törvény értelmében tilos.
- (4) A mély fekvésű, vízjárta területek nem tölthetők fel és nem építhetők be.
- (5) A (Duna-parti) vízbázis védelme a hidrogeológiai – felszíni vízminőség-védelmi előírások betartásával biztosítandó. A vízbázis illetve a vízművek, kutak védőterülete terület-

felhasználási változtatás, beépítés a vízügyi hatóság engedélyével végezhető. A vízbázis hidrogeológiai védőterületén be kell tartani a 123/1997. (VII. 18.) Korm. sz. rendelet előírásait is.

## **A zaj elleni védelem**

### **12.§**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zaj és rezgésterhelési határértékeket a 3. számú függelék tartalmazza.

---

## **VII. FEJEZET**

### **Közművek előírásai**

---

#### **Közműlétesítmények és közműhálózatok általános előírásai**

### **13.§**

- (1) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető és az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közmű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni
- (3) Új közút és közforgalom számára megnyitott magánút építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművek elrendezésénél mindig az összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

## Vízellátás

### 14.§

- (1) Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (2) Azbesztcement anyagú csővezeték nem építhető.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építeni csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával lehet.
- (4) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében is körvezetékként kell kiépíteni.
- (5) A vízbázisok védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül az előírt területhasznosítási korlátozásokat figyelembe kell venni.

## Szennyvízelvezetés

### 15.§

- (1) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos!
- (2) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos!
- (3) Új beépítésnél, maximum 1 lakásos épület, illetve annak fajlagos szennyvíztermelésével egyenértékű épület létesítésénél a közműpótló alkalmazása csak átmeneti időre, a közcsatorna hálózat kiépítéséig lehetséges, annak kiépítését követően az ingatlanoknak még akkor is a közcsatorna hálózatra kell csatlakozni, ha a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba gyűjtik.
- (4) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:
  - ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni.
  - ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m<sup>3</sup>-t, a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesíthető szennyvíztisztító kisberendezés. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. Ha bármely okból helyi szennyvíztisztító berendezés nem létesíthető, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (5) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (6) Megfelelő búzzáró és zajvédelemmel kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20,0m, ezek nélkül pedig a védőtávolság igénye 150,0 m, amelyen belül lakó, üdülő, egyéb emberi tartózkodást szolgáló épület nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható.

## Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, árvízvédelem

### 16.§

- (1) A Duna és a Dunába torkolló vízfolyások mederben tartását, ha védmű (akár magas-part, akár gát) biztosítja, akkor a védmű és a meder közötti sávban, a védmű nem mentett oldalán, csak a vonatkozó, hatályos jogszabályok figyelembe vételével lehet bármilyen tevékenységet folytatni.
- (2) A védmű mentett oldalán, a magas part-éltől, illetve a gáttest lábától 10 m-es sávot árvízi védekezésre szabadon kell hagyni, azon és alatta semmilyen építmény, közmű el nem helyezhető, azon átmeneti tárolás, átmeneti hasznosítás sem lehetséges.
- (3) A védmű mentett oldalán, a magas part-éltől, illetve a gáttest lábától 110 m-es sávban fakadóvizek előfordulásával kell számolni. Fakadóvízzel veszélyeztetett területen építkezés csak a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével végezhető.
- (4) A védmű nem mentett oldalán, a magas part-éltől, illetve a gáttest lábától 60 m-es sávban anyaggödrot nyitni nem szabad.
- (5) A Duna mentén 10m, kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások melletti 6-6m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3m-es parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 6-6m, ill. 3-3m távolságon belül építményt, kerítést, bármilyen fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- (6) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű zárt, vagy nyílt árkos vízvezetést kell kiépíteni és csak hordalékfogó műtárgyon keresztül lehet élővízbe bevezetni, valamint gondoskodni kell az árok karbantartásáról és annak szabályos működéséről.
- (7) Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (9) A nyílt vízvezető árok feletti gépkocsi-behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (10) Új épület esetén, a szabályozási terven jelölt, védvonal nélkül veszélyeztetett terület határvonala és a 2.sz. főút közötti területen, a földszinti padlósíntet a mindenkori mértékadó árvízszint fölött kell kialakítani.

## Villamosenergia-ellátás<sup>8</sup>

### 17.§

- (1) Az új fejlesztésre szánt területeken új közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamos energiaellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni. Ha a föld alatti elhelyezés műszakilag nem valósítható meg, akkor ezeket egy oldali oszlopsoron kell elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (2) Ahol a villamos energiaellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat, ott is a villamos energiaelosztási, és közvilágítási szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell helyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (3) Új villamos energiaellátást biztosító bekötést ingatlanra már csak föld alatti vezetékezőssel szabad kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

## **Földgáz-ellátás**<sup>9</sup>

### **18.§**

- (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés a szolgáltató előírásai szerint helyezendő el.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

## **Energiatermelő létesítmények**<sup>10</sup>

### **19.§**

- (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
  - a) klímaberendezés, szellőző, kémény az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
  - b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetősíkba telepíthető,
  - c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
    - ca) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
    - cb) hogy az esetleges dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen
    - cc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
      - védelem alatt álló területeken
      - tájképvédelmi területen
      - ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja.

## **Elektronikus hírközlés**<sup>11</sup>

### **20.§**

- (1) A belterületen a vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell kiépíteni.
- (2) Antennatornyot a településközponti vegyes területeken telepíteni nem lehet.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(II.11.) ör.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

---

## VIII. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

---

#### **Kerítések, támfalak**<sup>12</sup>

##### **21.§**

- (1) Beépítésre nem szánt területen kerítés csak áttört, védelmi (vagyonvédelmi, vadvédelmi, természetvédelmi) céllal létesíthető.
- (2) A közterület felé balesetveszélyt okozó kerítést — szögesdrót huzal, acéltüske ,stb.— tilos létesíteni.
- (3) Kutyatartás esetén a közterület felé biztonságos kerítést kell kialakítani, amely mind a kitérés, mind a kerítéshézagon való átharapást megakadályozza.
- (4) A kerítés megjelenése minden esetben igazodjék az épület architektúrájához.
- (5) A patak, vízfolyás telkével határos ingatlanok esetében a telkek patak menti kerítései csak könnyen elbontható anyagból készüljenek, hogy a mederhez való megközelítés és hozzáférés a karbantartás idején biztosítható lehessen, valamint a hirtelen lezúduló nagy vizek elleni védekezést ne akadályozhassák.
- (6) Támfalat létesíteni csak a megengedett építmények elhelyezése okán, valamint, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.
- (7) A támfal településképben jelentkező felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.
- (8) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.

#### **Általános övezeti előírások**

##### **22.§**

- (1) A terület a felhasználás és a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezet, övezet teljes jele: a beépítés jellemző módja, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%), a megengedett legnagyobb épületmagasság, a legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)
  - a) Az első betűjel az OTÉK szerinti területfelhasználás jellemző módjának rövidítése (L-lakó) A második betűjel a beépítés jellemzője, illetve a terület rendeltetése (kertvárosias)
  - b) A betűjeleket követő számjel az egyes helyi építési övezetek, övezetek további megkülönböztetésére szolgál

---

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

- c) A beépítés jellemző módja: SZ: szabadonálló; O: oldalhatáron álló, I: ikres.
- (4) Az építési övezetek, övezetek jellemzőit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.
- (5) Amelyik telken **építési hely** került kijelölésre, ott a beépítési mód meghatározásánál és az épületek elhelyezésénél az tekintendő irányadónak.
- (6) Az építési övezetekben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén – amennyiben az építési hely másképp nem jelöli – az épület(ek)et a telek északi oldalhatárához kell elhelyezni. Ha a telek szélessége meghaladja a 16m-t, azokat az északi oldalhatártól 1m-es, ún. csurgótávolságra is el lehet helyezni. kell elhelyezni.<sup>13</sup>
- (7) Az előírt beépítési mód építési helyén kívül álló, meglévő épület bővítése esetén a bővítmény az előírt beépítési mód irányába alakítható ki.

---

## II. RÉSZ

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

---

#### Szödliget Nagyközség építési előírásai

##### 23.§

- (1) Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatban, továbbá a Szabályozási Tervlapon (SZT-n) meghatározza:
- a) az elhelyezhető, illetve kialakítható építményfajták rendeltetését,
  - b) a beépítési módot,
  - c) a kialakítható új telkek legkisebb telekterületét,
  - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
  - e) az épületmagasság legnagyobb mértékét,
  - f) a zöldfelület legkisebb mértékét,
  - g) a közműellátottsággal kapcsolatos követelményeket,
  - h) az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,
  - i) a terepszint alatti építés mértékét és helyét,
  - j) egyéb sajátos építési követelményeket.
- (2) Tartalmazza továbbá
- a) a kötelező szabályozási elemeket:
    - aa) szabályozási vonal
    - ab) övezethatár, építési övezet határa
    - ac) építési hely
    - ad) beépítetlenül megőrzendő, közhasználat elől el nem zárható parti sáv
    - ae) szabályozási szélesség
    - af) kötelező megszüntető jel
  - b) a javasolt szabályozási elemeket:
    - ba) javasolt telekhatár
    - bb) javasolt megszüntető jel
  - c) a bel- és külterület határvonalát,

---

<sup>13</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ör.



- d) a létesítmények védőterületét, védőtávolságát,  
 e) a védett területek lehatárolását, illetve a védett építmények megjelölését.

## Területfelhasználási egységek

### 24.§

- (1) A terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetekre tagolódik.
- (2) A település területén a **beépítésre szánt területek** az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Lakóterület
    - 1. kertvárosias lakóterület, jele: **Lke**
  - b) Vegyes terület
    - 1. településközpont terület, jele: **Vt**
    - 2. intézményterület, jele: **Vi**
  - c) Gazdasági területek
    - 1. kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**
    - 2. ipari terület, jele: **Gip**
  - d) Különleges területek
    - 1. közmű terület, jele: **Kközm**
    - 2. szabadidőközpont terület, jele: **Kszkp**
    - 3. nagykiterjedésű sportolási célú terület, jele: **Ksp**
    - 4. temető terület, jele: **KT**
- (3) A település területén a **beépítésre nem szánt** területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Közlekedési területek
    - 1. Közúti közlekedési terület: **KÖu**
    - 2. Kötőtpályás közlekedési terület: **KÖk**
  - b) Zöldterület - közpark, jele: **Zkp**
  - c) Erdőterületek:
    - 1. Védelmi erdőterület, jele: **Ev**
    - 2. Gazdasági erdőterület, jele: **Eg**
  - d) Mezőgazdasági területek:
    - 3. Általános mezőgazdasági terület, jele: **Má**
    - 4. Általános mezőgazdasági terület – rét, magas vízállású terület, jele: **Má-gy**
    - 5. Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési területe, jele: **Má-Fe**
  - e) Vízgazdálkodási terület:
    - 6. Vízgazdálkodási terület, jele: **V**

---

## IX. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

---

### A beépítésre szánt területek általános előírásai

#### 25.§

(1) Területfelhasználás:

- a) A terület helyi építési övezetekre tagozódik, ezek szabályrendszerét az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.

(2) A telekalakítás általános szabályai:

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb területét - az övezeti előírások tartalmazzák.
- b) Meglevő telek megosztható, ha a létrejövő telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, de a teleknagyság-hiány nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5%-a.
- c) Amennyiben a b) pont szerinti telekalakítást útszabályozás is érint, a telekosztás lehetséges az építési övezetben meghatározott teleknagyság további 5%-ának engedménye mellett.
- d) A beépítésre szánt területeken az előírt legkisebb telek területeknél kisebb méretű telkek is létrehozhatók a mérnöki létesítmények telepítésére, valamint utak és közterületek létesítésére.

(3) Az építmények rendeltetése

- a) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el, alakíthatók ki.
- b) A területen nem helyezhető el olyan funkció, amely a környezetet károsítja, vagy forgalmi viszonyait túlterheli.

(4) A telkek beépítési módja:

- a) Oldalhatáron álló (O)
- b) Szabadon álló (SZ)
- c) Zártsorú (Z)
- d) Ikres (I)

(5) Építmények létesítése és átalakítása

- a) Új építmény létesítéséhez az övezetben meghatározott beépítési mérték megtartása mellett szükséges:
  1. az előírt paramétereknek való együttes megfelelés,
  2. a településképi illeszkedés,
  3. a HÉSZ-nek megfelelő közműellátás, valamint

4. a HÉSZ-ben előírt, illetve a SZT-en jelölt beavatkozások egyidejű végrehajtása.
  - b) Meglévő épület bővítéséhez az építési övezetben meghatározott beépítési mérték megtartása mellett szükséges:
    1. a bővítő beépítés előírt paramétereknek való együttes megfelelése,
    2. a településképi illeszkedés,<sup>14</sup>
    3. a HÉSZ-ben előírt, illetve a SZT-en jelölt beavatkozások egyidejű végrehajtása.
  - c) Ahol a SZT meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet
    1. a meglévő épület teljes bontása esetén ez az építési hely veendő figyelembe,
    2. a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül lehetséges.
- (6) Építmények részleges vagy teljes bontása
- a) A területen védett, vagy védettséggel érintett építmény bontása csak a védelem megszüntetését követően lehetséges.
- (7) A beépítésre szánt területeken újonnan nyeles telek nem alakítható ki.
- ~~(8) Meglévő úszóteleken építési engedélyköteles tevékenység nem végezhető.~~<sup>15</sup>
- ~~(9) A beépített területeken az új épületek homlokvonalának illeszkedni kell a kialakult utcaképhez, valamint az üres telek beépítését a meglévő, épített környezetéhez igazodva lehet megvalósítani, a vonatkozó előírások szerint.~~<sup>16</sup>
- ~~(10) A beépítésre szánt területeken a telekhatártól számított legkisebb ültetési távolság:~~<sup>17</sup>
- a) 3,0 m-nél magasabbra növő fa vagy bokor (sövény) esetén 3,0 méter,
  - b) 3,0 m-nél magasabbra nem növő fa vagy bokor esetében 1,5 méter.

## Lakóterületi övezetek általános előírásai

### 26.§

- (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyag-töltő állomás
  - b) parkolóház
- (3) Meglévő lakóterületek övezeteiben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új telek irányadó szélessége min. 18 m, amely 15 m-ig csökkenthető, ha a telekszerkezet ezt indokolja.
- (4) Szabadonálló beépítési mód esetén telket alakítani meglévő és új lakóterületeken min. 18 m telekszélességgel lehet.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte az .5/2019.(III.11.) ör.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte az .5/2019.(III.11.) ör.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a telek szélessége meghaladja a 19 m-t, az épület(ek) elhelyezhetők szabadon álló módon is.
- (6) Zártsorú beépítés esetén a kialakítandó új telek minimális szélessége 10 m.
- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén a minimális oldalkert a megengedett épületmagassággal megegyező, de minimum 4 m.
- (8) Az előkert méretét amennyiben szabályozási terv nem szabályozza, úgy a két szomszédos telek előkertjének méretéhez illeszkedve kell meghatározni. Amennyiben nem határozható meg az illeszkedés szerint, úgy az előkert mérete minimum 5,0 m.
- (9) Hátsókertr meglévő lakóterületeken minimum 6 m kell legyen, de a telek utcavonalától mért 60 m-nél hosszabb része hátsókertrként kezelendő.
- ~~(10) Lakóövezetek telkein kizárólag magas-tetős épület építhető, melynek hajlásszöge átlagosan 25° – 45° közötti lehet.~~<sup>18</sup>
- ~~(11) Tetőfedésre csak kiselemes megjelenésű fedőanyag használható a téglavörös színtől a barnáig terjedő színskálán.~~<sup>19</sup>
- ~~(12) Lakóövezetben ú.n. „Manzard-tetős” épület nem építhető.~~<sup>20</sup>
- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épület, új épületrész nem építhető 1,0 méternél közelebb a telekhatárhoz, kivéve, ha a telek ennek betartásával beépíthetlenné válik.
- ~~(14) Az épületek homlokzatain fémlemez, illetve műanyag burkolat nem használható.~~<sup>21</sup>
- (15) Egy építési telken összesen egy lakóépület állhat és legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel rendelkezhet. Ez új lakóépület építésére, meglévő lakóépület bővítésére és rendeltetési mód megváltoztatására egyaránt vonatkozik, kivéve az Lke-4 övezetet, amelynek területén belül új épület legfeljebb 5 db, kizárólag lakás funkciójú rendeltetési egységgel valósítható meg.
- (16) Lakóterületek telkein terepszint alatti épület, épületrész, illetve építmény csak az építési helyen belül valósítható meg. A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az övezetre előírt beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30 %-a helyezhető el az épület földszinti kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.
- (17) Lakóterületek telkein meglévő épület esetén különálló gépjárműtároló az építési helyen belül épülhet.
- (18) Meglévő épület esetén 10 méteres vagy annál mélyebb „előkertekben” a gépjármű védelmére kerti tető legfeljebb 30 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, maximum 2,5 méter párkánymagassággal, illetve 5,0 méter előkert megtartásával építhető.
- (19) A lakóövezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.
- (20) <sup>22</sup>Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. Oldalhatáron álló módban beépült terület esetén az építési hely**

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>22</sup> Beiktatta a 5/2019.(III.11.) ör.

határvonalaként szolgáló telekhatárt a szomszédos épületek elhelyezkedésével azonos oldalon kell meghatározni.

### Kertvárosias lakóterület övezetei (Lke) 27.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
  - e) a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshelyépület,
  - f) sportépítmény.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet <sup>23</sup>:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:	
	beépítési mód:	min-max. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>24</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):	Max. homlokzatmagasság (m):
Lke1	O	400-1000	30	50	0,6	4,5	5,0
Lke1B	O	400-1000	30	50	0,6	5,5	6,0
Lke2	Z	300-600	30	50	0,6	5,5	6,0
Lke3	Z	2000-3800	30	50	0,6	4,5	5,0
Lke4	I	800-1200	30	50	0,6	7,5	7,5
Lke5	SZ	800-1200	30	50	0,6	6,5	7,0
Lke-Int	SZ	1200	30	50	0,6	6,5	7,0

- (3) Az Lke-Int jelű övezet a település alapintézményi oktatási, szociális és egészségügyi funkciójú épületekkel beépült övezete. Az övezeten belül önálló lakóépület nem építhető.

- (4) <sup>25</sup>Az Lke1 és Lke1B építési övezetekben egy telken legfeljebb egy épület és azon belül legfeljebb egy lakó-, és egy egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

<sup>23</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>24</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

<sup>25</sup> Beiktatta az 5/2019.(III.11.) ör.

## Településközpont vegyes terület övezetei (Vt)

### 28.§

- (1) A településközpont vegyes övezetekben az OTÉK által megengedett funkciójú létesítmények közül parkolóház és üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el, vegyes funkciójú épület esetében sem.
- (2) Az övezetekben terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az övezetre előírt beépítettség 1,25-szeresét. Ennek legfeljebb 20 %-a helyezhető el az épület földszinti kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.
- (3) A közhasználatú építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók kialakítására a közterületi parkolók – az OTÉK-ban foglalt feltételekkel – igénybe vehetők. Ez az engedmény kizárólag lakó funkciójú épületek esetén nem adható meg.
- (4) Az újonnan beépülő telkek esetében az előírt zöldfelületi minimum mértékének legalább 20%-a egybefüggő, háromszintű zöldfelületként alakítandó ki főképpen a hátsókert területén.
- (5) Meglévő épület esetén különálló gépjárműtároló az építési helyen belül épülhet.
- (6) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.
- (7) A telkek az övezetekben előírt minimális telekméret megtartásával megoszthatók akkor is, ha az újonnan kialakuló telkeken a meglévő beépítettség mértéke az előírt maximális beépítettséget meghaladja. Az új telkeken az újonnan kialakuló oldal- és hátsókertek előírt mérete a telekalakításnál betartandó.
- (8) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet <sup>26</sup>:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>27</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
<b>Vt1</b> (településközpont)	O	800 –	30	30	1,0	4,5
<b>Vt1*</b> (településközpont)	SZ	800 –	30	30	1,0	6,5
<b>Vt2</b> (rk.templom)	SZ	nem megosztható –	meglévő állapot +/- 10%	meglévő állapot +/- 10%	–	meglévő állapot +/- 10%
<b>Vt3</b>	SZ	600 –	20	30	1,0	6,5
<b>Vt4</b> (2.sz. főút mellett)	SZ	1500- –	40	30	1,0	6,5

- (9) Vt1 övezetben:

<sup>26</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>27</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

- a) Amennyiben a telken a meglévő, vagy tervezett épület intézményi funkciójú, úgy az ugyanarra a telekre építendő új lakás csak szolgálati lakásként alakítható ki.
- b) Vegyes funkciójú épület földszinti utcafelőli oldalára nem telepíthető lakó funkció állandó tartózkodási helysége.
- c) A létesítendő új épület utcafelőli homlokzatának, valamint annak anyaghasználatának illeszkednie kell a meglévő épített környezetéhez és a kialakult utcaképhez, amelyet mindkét oldalon 2-2 közvetlen szomszédos telken meglévő épület utcai homlokzatának vázlatos ábrázolásával és fotójával igazolni kell.

(10) Vt3 övezetben:

- a) Amennyiben a telken a meglévő, vagy tervezett létesítmény intézményi, kiskereskedelmi, vagy szolgáltató funkciójú, úgy az ugyanarra a telekre építendő új lakás csak szolgálati lakásként alakítható ki.
- b) Az előkertben kialakítható parkoló az ügyfelek számára, amennyiben ahhoz a kapcsolódó közterület tulajdonosa és üzemeltetője hozzájárul és teljesül az egyéb vonatkozó előírás.

### Intézményi vegyes terület övezete

(Vi)

#### 29.§

- (1) A "Vi" jelű övezet területe az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet<sup>28</sup>:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min.-max. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>29</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Vi1	SZ	5000—	25	60	0,6	8,0
Vi2	SZ	1000—	37-45	30	0,6	8,5
Vi3	SZ	5000—	25	60	0,6	15,0

- (3) Az övezetekben a legkisebb zöldfelületi mérték 50%-a 3 szintű (gyep, cserje, lombkorona szint) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.
- (4) A személygépjárművek parkolása az adott telek területén belül fásított, lehetőség szerint gyeprácsos kivitelű parkolók építésével oldandó meg.<sup>30</sup>
- (5) A terület országos ökológiai hálózat területébe eső része nem beépíthető. A meglévő értékes ártéri erdő megtartandó.
- (6) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.

<sup>28</sup> Módosította az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>29</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

## Gazdasági övezetek általános előírásai

### 30.§

- (1) A gazdasági területek övezetei nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú épületek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
  - b) ipari területek (jele: Gip)
- (3) A gazdasági területeken a maximális épületmagasságtól el lehet térni, amennyiben a technológia ezt indokolja.
- (4) ~~Az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védő zöldsávot kell telepíteni.~~<sup>31</sup>
- (5) ~~A személygépjárművek parkolása az adott telek területén belül fásított, lehetőség szerint gyeprácsos kivételű parkolók építésével oldandó meg.~~<sup>32</sup>
- (6) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.

## Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezetei (Gksz)

### 31.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál:
  - a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
  - b) raktárak, tárolóépítmények,
  - c) szolgáltató építmények,
  - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú létesítmények
  - e) szolgálati lakások,
  - f) sportépítmények,
  - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
  - h) üzemanyagtöltő.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>33</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
<b>Gksz1</b> (M2 út leajtója mellett)	SZ	2000	50	20	2,0	12,5
<b>Gksz2</b>	SZ	1200	40	30	2,0	10,5

- (3) Az övezetek területén az előkert mértéke minimum 5,0 m.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11..) ör.

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11..) ör.

<sup>33</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!



## Ipari gazdasági területek övezetei (Gip)

### 32.§

- (1) A Gip jelű övezet területe olyan védőtávolságot nem igénylő, üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb szolgáltató és ellátó építmények, elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari övezetekben az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el:
- a) ipari termelőüzemek,
  - b) kutatóhelyek,
  - c) raktárak, tároló építmények,
  - d) energiaszolgáltatás létesítményei,
  - e) irodaépületek, szociális és közösségi célú létesítmények
  - f) sportépítmények,
  - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
  - h) üzemanyagtöltő.
- (3) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>)<sup>34</sup>:</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
<b>Gip</b>	SZ	1500	40	20	1,5	6,5

- (4) Az övezet területén az előkert mértéke minimum 5,0 m.
- (5) A legkisebb zöldfelületi mérték 50%-a 3 szintű (gyep, cserje, lombkorona szint) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.

## Különleges területek

### 33.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.

<sup>34</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

## Nagykiterjedésű sportolási célú terület övezete (Ksp)

### 34.§

- (1) A "Ksp" jelű övezet területe a település sportolás céljára létrehozott létesítmények és azok kiszolgálására szolgáló épületek, építmények befogadására szolgál.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>)<sup>35</sup>:</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Ksp	SZ	10.000	15	50	1,0	8,0

- (3) Az előkert méretét amennyiben szabályozási terv nem szabályozza, úgy az előkert mértéke minimum 10 m.
- (4) Az oldalkert mérete minimum 5,0 m.
- (5) ~~Az övezetben kialakított telek legalább 25 %-át 3 szintes növényzettel betelepített zöldfelületként kell kialakítani, melybe a műfüvesített sportpályák területe nem számít be.~~  
36
- (6) Új beépítés csak a már beépített területek felőli területrészen alakítandó ki. A Szódrákos patak felőli területrészen a természet közeli állapot megtartandó.
- (7) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.

## Különleges temető terület övezete (KT)

### 35.§

- (1) A "KT" jelű övezet területe a település temetkezés céljára kijelölt része. A területen csak az ezen funkciót kiszolgáló műszaki és kegyeleti célokat szolgáló épületek, építmények, berendezések létesíthetők.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>)<sup>37</sup>:</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
KT	SZ	20.000	15	70	0,4	8,5

- (3) Az övezet területének 70 %-a zöldfelületként alakítandó ki, melybe a nem burkolt sírok területe is beszámítható.

<sup>35</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>37</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

- (4) <sup>38</sup>A lakótelkekkel közvetlenül érintkező telekhatárokon kegyeleti okokból kötelezően 3,0 m magas, 100%-ban zárt kerítést kell kialakítani.
- (5) A temető rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók kialakítására a közterületi parkolók – az OTÉK-ban foglalt feltételekkel – igénybe vehetők.
- (6) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.

### Különleges közmű terület övezete (Kközm)

#### 36.§

- (1) A "Kközm" jelű övezet területe kizárólag a közművek működését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>39</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Kközm	SZ	nem megosztható	25	K	1,0	8,0

- (3) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.

### Különleges szabadidőközpont terület övezete (Kszkp)

#### 37.§

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését, szórakozást, strandolást, a sportolást és a játékot szolgáló épületek, építmények.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>40</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Kszkp	SZ	nem megosztható	15	70	1,0	8,0

- (3) Az övezetben szálláshelyet tartalmazó vendéglátó funkciójú épület nem helyezhető el.
- (4) A terület legalább 50%-át biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

<sup>39</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

<sup>40</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

## Az építési övezeti előírásoknak meg nem felelő beépítés szabályozása

### 38.§

- (1) Az építési övezetben megengedett beépítési sűrűséget már elérő, vagy túllépő beépítési sűrűség csak az alábbi esetekben növelhető:
  - a) A meglévő funkcióhoz előírt kötelező gépjárműparkoló kialakítása céljából növelhető.
  - b) Az esetben, ha a meglévő tetőteret lakó- vagy igazgatási funkció céljára építenek be.
  - c) Ez esetben a beépítéshez szükséges továbbá az épület szakmai vizsgálatokon alapuló, abban megindokolt teljes felújítása – beleértve a homlokzati és tetőfelületek felújítását is.
- (2) Az épületmagasság védett épület esetén akkor növelhető, ha a védelemmel összefüggő rekonstrukciós célból az épület valamelyik előző állapotát állítják vissza. Ez esetben a magasítás további feltételül előírható az értékvédelemmel, illetve látványvédelemmel, településképi megjelenéssel összefüggő egyéb munka egyidejű elvégzése.

---

## V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

---

### Zöldterület-közpark

#### (Zkp)

### 39.§

- (1) Zöldterület (közpark, közkert – a Szabályozási terven **Zkp** jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>)<sup>41</sup>:</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
<b>Zkp</b>	SZ	nem megosztható	2	75	0,04	5,0

- (3) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt : 2 %.
- (4) Az övezetben a pihenést, sportot és játékot szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszótér, tornapálya, esőbeálló) és a terület fenntartásához épület helyezhető el.

<sup>41</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

- (5) Az övezetbe tartozó telek legalább 75%-a teljes értékű növényzettel (gyep, cserje, lombhullató fa) fedett kell, hogy legyen. A fásítottság mértéke minimálisan 1 db lombos fa/zöldfelület 100 m<sup>2</sup>.
- (6) A közparkot kertépítészeti terv alapján lehet létesíteni, átépíteni, felújítani.
- (7) Az övezetben csak a vonatkozó szabályoknak, biztonsági előírásoknak megfelelő sport- és játszóterületek, eszközök és esésvédő burkolatok létesíthetők. A folyamatos karbantartásról gondoskodni kell.
- (8) Az övezetben elhelyezhetők közmű műtárgyak, szelektív hulladékgyűjtő műtárgyak, kerti építmény, játszó- és tornaszer, kerti medence, lugas, pergola, esővédő tető, zászlótartó oszlop.
- (9) Az övezetekben legalább hiányos közműellátottság biztosítandó.

### **Erdőterület övezeteinek általános előírásai**

#### **40.§**

- (1) Erdőterület a Szabályozási terven "E" jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősfítésre kijelölt területek.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint
  - a) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
  - b) Gazdasági (Eg)

erdők lehetnek.

- (3) Az erdőterületek övezeteibe azok a beépítésre nem szánt terület-felhasználási egységek tartoznak, amelyek jellemzően fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített részei a településnek.
- (4) Az erdőterületek övezeteinek területén telket kialakítani, azon közutat, gyalogutat, gépjármű várakozóhelyet kialakítani, épületet, építményt – a köztárgyak kivételével – elhelyezni csak szabályozási terv alapján lehet.
- (5) Az erdőterületek területén lakóépületet (szolgálati lakás kivételével), önálló intézményi és szolgáltató épületet, kereskedelmi létesítményt, raktárt, üzemanyagtöltő állomást létesíteni nem lehet, kivétel a már eddig is bányatelekként nyilvántartott területen.
- (6) A védelmi erdők övezete területén kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők, tekintettel arra, hogy a Nemzeti parkhoz, illetve az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területek egy része is ebben az övezetben található.
- (7) Az övezetek területén erdőtelepítés és fakitermelés, illetve bármely az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet. ~~A növénytelepítés csak őshonos, a természeti adottságoknak megfelelő, tájba illeszkedő növényhasználatlal történhet.~~<sup>42</sup>

### **Védelmi erdők övezete**

#### **(Ev)**

#### **41.§**

- (1) Az Ev jelű övezet területébe a településnek jellemzően erdei fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített összefüggő részei tartoznak.
- (2) A védelmi erdők alapvető funkciója a település táji adottságainak, ökológiai helyzetének és települési környezetének javítása. Lényeges szerepük van a vízpartok védelmében és

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.11.) ör.

stabilizálásában, továbbá az egyes eltérő funkciójú övezetek (pl. közlekedési területek és lakó- vagy üdülőterületek) elválasztásában, a káros kölcsönhatások mérséklésében.

- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén elhelyezett építmények csak az árvízvédelem, a vízgazdálkodás, a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják.
- (5) Az övezet területén történő fásítás, növénytelepítés és az erdőgazdálkodás keretébe tartozó minden egyéb tevékenység csak az erdészeti szakhatóság bevonásával történhet. Kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

### **Gazdasági erdők övezete**

**(Eg)**

**42.§**

- (1) Az Eg jelű övezet területébe a településnek elsősorban gazdasági-fatermesztési célból fákkal betelepített összefüggő területrészei tartoznak. A gazdasági erdők alapvető funkciója az ökológiailag aktív területek növelésén túl a gazdasági hasznot hozó fatermesztés és vadgazdálkodás, illetve nyersanyagtermelés.
- (2) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi táblázat és előírások betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>)<sup>43</sup>:</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
<b>Eg</b>	SZ	10.000	4	75	0,06	5,5

- (3) Az övezet területén turista szállásépület, őrház, erdészház, vadászház, valamint ezek melléképületei és építményei elhelyezhetők.
- (4) Az övezet területén az árvízvédelem, a vízgazdálkodás és a közművesítés építményei, valamint a közúti közlekedés műtárgyai is elhelyezhetők.
- (5) Az övezet területén történő erdőtelepítés és fakitermelés, illetve az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak erdészeti szakhatóság által jóváhagyott üzemterv szerint történhet.
- (6) Az övezetekben legalább hiányos közműellátottság biztosítandó.

### **Mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai**

**43.§**

- (1) A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a HÉSZ az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:

<sup>43</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
  - b) rét, magas vízállású terület (Má-gy)
  - c) erdőgazdasági fejlesztési terület (Má-Fe)
- (2) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és állattenyésztés céljait szolgálják. Itt csak a termelő tevékenységet szolgáló termékfeldolgozó és tároló, illetve az állattartást szolgáló épületek, gépszínek építhetők, valamint az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén építhető lakóépület is a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatban.
- (3) A mezőgazdasági övezetbe sorolt, földútként nyilvántartott, kivett területekre a HÉSZ közlekedési övezeteit szabályozó általános előírások vonatkoznak.
- (4) Gyepvel és nádassal fedett telek területén épület, építmény nem helyezhető el és a telek művelési ága nem változtatható meg, amennyiben az törvényileg kijelölt természetvédelmi érdekű területen (NATURA 2000, Nemzeti Park, országos ökológiai háló övezete) található.
- (5) Az övezetekben birtokközpontok nem alakíthatók ki.

### Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má) 44.§

- (1) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi táblázat és előírások betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>44</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Má1	SZ	4.000	3	75	0,5	5,0
Má2	SZ	2.500	3	75	0,5	6,5
Má-Fe	SZ	–	0,5	75	0,5	6,5
Má-gy	SZ	10.000	3	75	0,06	5,5

- (2) Az Má1 jelű övezet területén:

- a) Elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el, valamint ezekhez kapcsolódóan telkenként 1lakóegység is építhető, amennyiben az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülnek. Lakás csak a gazdasági épületen belül, vagy azzal egy tömegben, egyidejűleg építhető meg.<sup>45</sup>
- b) Az előkert méretét amennyiben szabályozási terv nem szabályozza, úgy az előkert mértéke minimum 5,0 m.

<sup>44</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

<sup>45</sup> Módosította az 5./2019.(III.11.) ör.

- c) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés, illetve a meglévő épület elbontása esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
- d) ~~Az övezetben csak átlagosan 25° és 45° közötti hajlásszögű, magastetős kialakítású épület építhető.~~
- e) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb védőtávolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
- f) Legalább hiányos közművesítettségi szint szükséges a beépítéshez, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.
- g) ~~Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám az állattartási rendeletben meghatározott, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez az érintett hatóság hozzájárulását be kell szerezni.~~

(3) Az Má2 jelű övezet területén:

- a) Az Má2 jelű övezet területébe a településnek jellemzően szántóföldi növénytermesztés és gyeprét gazdálkodás céljára kijelölt részei tartoznak.
- b) Az övezet területén a 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladó összefüggő telken csak a mezőgazdálkodást szolgáló üzemi-gazdasági épület (terménytároló, feldolgozó, gépjavító és tároló) épület helyezhető el maximum 3 %-os beépítéssel, maximum 6,5 m-es épületmagassággal. 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be.
- c) A 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó összefüggő telken elhelyezhető főépületként a helyben lakást szolgáló 1 lakásos lakóépület, a mezőgazdasági termelést szolgáló üzemi-gazdasági épület (terménytároló, feldolgozó, gépjavító és tároló), maximum 3 %-os beépítéssel.
- d) Legalább hiányos közművesítettségi szint szükséges a beépítéshez, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.
- e) Az övezetben a Natura2000 területekkel közös telekhatároktól az épületek min. 10m távolságra helyezendők el.

(4) Az Má-gy jelű övezet területén:

- a) Az Má-gy jelű övezet területe rét, magas vízállású terület, amely a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, a nádasok védelmére szolgál.
- b) Az Má-gy jelű övezet területén a 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladó összefüggő telken csak a mezőgazdálkodást szolgáló üzemi-gazdasági épület (terménytároló, feldolgozó) helyezhető el maximum 3%-os beépítéssel, maximum 5,5m-es épületmagassággal. 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be.
- c) Az Má-gy\* övezet területén az Má-gy övezet paramétereivel 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek is beépíthető, de az övezetben lakóépület nem építhető, meglévő lakóépület felújítható, de nem bővíthető.

(5) Az Má-Fe jelű övezet területén:

- a) Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület a Szabályozási terven Má-Fe jellel jelölt, mezőgazdasági terület.
- b) Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület övezeteiben természetvédelmi céllal összeegyeztetve elhelyezhetők a terület fenntartását szolgáló gazdasági építmények.
- c) Má-Fe övezetben az építés további feltételei:



- a beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10ha),
- egy épület maximális szintterülete 250 m<sup>2</sup> lehet,
- az épület maximális magassága: 6,5m lehet.

d) Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület (Má-Fe) övezeteiben legalább hiányos közművesítettség szükséges a beépítéshez. De legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

e) ~~Az övezet területén a természetvédelmi kezelés szempontjait figyelembe kell venni. Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési területén építmények helyének kijelöléséhez természetvédelmi érintettsége miatt a természetvédelmi kezelő hozzájárulása szükséges.~~

### Vízgazdálkodási terület övezete

(V)

#### 45.§

- (1) A "V" jelű övezetek területébe a vízfolyások, az állóvizek és védőterületeik tartoznak
- (2) Az övezetbe tartozó vízfolyások, állóvizek beépítésre nem szánt területe melletti 20 m-es sáv, vízügyi védőterület.
- (3) Az övezet és a védőterületének földrészelein ligetes legelő és kialakult állapot esetén szántó hasznosítása megengedhető, a "vegyszer-mentes" művelés előírásával.

### Közúti közlekedési terület övezete

(KÖu)

#### 46.§

- (1) A közúti közlekedési területek a Szabályozási terven szürke színnel, vagy "KÖu" jellel jelölt területek. E területeket határoló szabályozási vonalak közötti távolságot – a szabályozási szélességet – a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak a
  - a) közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, létesítmények,
  - a) kiskereskedelmi épületek,
  - b) közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok helyezhetők el,
  - c) valamint intenzíven karbantartott - park jellegű - zöldterület, fasor, zöldsáv telepíthetők.
- (3) Az övezetben elhelyezhető építmények beépítési paraméterei – az emlékművek, szobrok kivételével - az alábbiak:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>46</sup> :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
KÖu	SZ	–	2	–	–	4.5

<sup>46</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

(4) Országos közutak:

M2 autót: elsőrendű főút, tervezési kategóriája: K.II.A.

A tervezett keresztmetszet tengelyétől mért 100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

Csomóponti kapcsolatait a Váci Duna-híd – Gödöllő összekötő úttal tervezett csomópontban kell biztosítani.

2.sz. főút: országos elsőrendű főút, tervezési kategóriája:

külterületen: K.III.A.

belterületen: B.III.a.A.

Külterületen az út tengelyétől számított 100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges. Belterületen a szabályozási szélesség 30 m.

Váci Duna-híd – Gödöllő összekötő út, tervezési kategóriája: K.V.A.

Az út tengelyétől számított 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

21112 jelű bekötő út, tervezési kategóriája:

belterületen: B.V.C.B.

külterületen: K.VI.A.

Külterületen az út tengelyétől számított 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

Belterületen (Dunai fasor) a jelenlegi közterületi szélesség megtartandó.

(5) Települési utak:

Vasúti fasor: gyűjtőút, tervezési kategóriája: B.V.c.B.

Szabályozási szélessége: 12 m

Mátyás király útja: gyűjtőút, tervezési kategóriája: B.V.d.B.

Szabályozási szélessége: 16 m

Határ út: gyűjtőút, tervezési kategóriája: B.V.d.B.

Szabályozási szélessége: 16 m

Szent István utca: gyűjtőút, tervezési kategóriája: B.V.d.B.

Szabályozási szélessége: 16 m

(6) Kerékpárutak:

Önálló kerékpárutak tervezési kategóriája: K.IX.

Minimális közterületi szélessége: 4 m

A jelenlegi közterületi szélességek a szabályozási terv szerint alakítandók.

(7) A közművezetékkel a közutat megközelíteni és keresztezni csak nyomvonal jellegű építmények keresztezésének műszaki követelményeire vonatkozó általános érvényű hatósági előírások közzétételéről szóló közleményekben foglaltak betartásával lehet.

~~(8) A közművezetékek építéséhez, ha az országos közutat érint, a Magyar Közút NZrt-től, a helyi közút esetében a helyi önkormányzattól kell közútkezelői hozzájárulást beszerezni. Amennyiben a létesítési-, illetve az építési engedélyköteles közművezetékek közutat érintenek, úgy az engedélyhez a területileg illetékes I. fokú közlekedési hatóság szakhatósági állásfoglalása is szükséges.~~

(9) Legalább hiányos közművesítettségi szint szükséges a beépítéshez, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

## **Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)**

### **47.§**

- (1) MÁV Bp. Nyugati pu. – Szob vasútvonal szélső vágányának tengelyétől mérve 9,0 m a vasúti védősáv, amelyen belül építmény nem helyezhető el a vonatkozó jogszabályi előírás szerint.
- (2) Az országos közforgalmú vasútvonal melletti 50 m-es védőtávolságon belül történő építést lehetőleg kerülni kell. A szélső vágány tengelyétől mért 50– 50 m védőtávolságon belüli új épületek, építmények elhelyezése esetében a vasúti szakhatóságtól állásfoglalást kell kérni, mellékelve a vasút üzemeltetőjének előzetes állásfoglalását is.
- (3) Szintbeli vasúti átjáróban a rálátási háromszöget minden esetben biztosítani kell.
- (4) Az övezetben meglévő épületek részére telek alakítható az elhelyezési és telepítési szabályok betartásával.

---

## **IX. FEJEZET ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

---

### **Alkalmazási rendelkezések**

#### **48.§**

- (1) Ahol a telek területe több övezetre esik, a megengedett beépítések értékei az adott övezetnek megfelelő területre számítandók.

### **Belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe vonandó területek szabályozása**

#### **49.§**

- (1) Belterületbe vonásra, más célú hasznosításra tervezett termőföld területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően csatolható belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe, addig a jelenlegi művelési águknak megfelelő mezőgazdasági hasznosítást fenn kell tartani.

### **Településrendezési eszközök használata**

#### **50.§**

Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Sződliget egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.

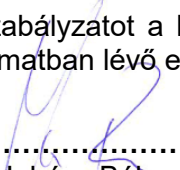
### **Záró rendelkezések**

#### **51.§**


- (1) E rendelet az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlést követő 15. napon, de legkorábban a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi rendelet hatályát veszti:
  - a) *1/2010.(I.04.) sz. ö.r. Sződliget helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről*

b) 11/2002. (XII.01.) sz. ö. Sződliget Duna-parti területének helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

(3) A Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni, a folyamatban lévő eljárásokban nem kell érvényesíteni.

  
.....  
Juhász Béla  
Polgármester



  
.....  
Dr. Törőcsik Edit  
Jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2016. december 12-én kihirdetésre került.  
Sződliget, 2016. december 12.

Dr. Törőcsik Edit sk.  
jegyző



## **MELLÉKLETEK:**

### **Sződliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatához**

1/a.melléklet: **SZT-b-M1 sz. Belterületi Szabályozási tervlap**

1/b.melléklet: **SZT-k sz. Külterületi Szabályozási tervlap**

## **FÜGGELÉKEK:**

### **Sződliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatához**

1. számú függelék: **Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a**
2. számú függelék: **Műemlékjegyzék, műemléki környezetbe tartozó ingatlanok**
3. számú függelék: **Zajterhelési határértékek**
4. számú függelék: **Természetvédelem**

**1/a. melléklet:**

**SZT-b-M1 sz. Belterületi Szabályozási tervlap**

**SZT-k sz. Külterületi Szabályozási tervlap**

1. számú függelék:

Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a:

azonosító	lelőhelyszám	név	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
11722	1	Csörög	033/2	658589	264863
11723	2	Csörög	033/2	658705	264966
11724	3	Csörög	011/4	659149	265588
11725	4	Csörög	011/4, 07/2, 011/9, 011/8, 011/3	658818	265764
11726	5	Csörög	011/3, 010/2, 03/1	658305	265996
11727	6	Sződrákosi téglagyár	076/9, 076/3, 070/1, 074, 075/10, 075/9, 075/8, 075/7, 075/6, 076/2	656927	264178
11728	7	Csörög	013/6	659230	265911
11729	8	Csörög	018/3, 07/2, 018/4	659202	266249
11730	9	Duna-meder	093	656279	264944
11731	10	Csörög	011/3	658538	265966
11732	11	Sződrákosi vízimalom	763/1, 762, 767/1, 801/3, 765, 764, 763/2, 766/2, 767/2	656896	265336
11733	12	Sződrákos	058/2, 057, 058/1	657742	264238
71779	13	Csörögi-dűlő I.	06/2, 05/1, 06/1	658380	265625
71781	14	Csörögi-dűlő II.	07/2, 011/3	658737	265700
78943	15	Duna part	0438/1, 0437, 0443/9	656610	266951
10364		Göd-Csomádi- rét			
10365		Göd-Csomádi- rét			
12151		Vác-Közlegelő			
71779		Sződliget- Csörögi-dűlő I.			
71781		Sződliget- Csörögi-dűlő II.			



## 2. számú függelék:

### Műemlékjegyzék:

A település jelenleg Műemléki védettségű objektummal nem rendelkezik.

## 3. számú függelék:

### Zajterhelési határértékek

(A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján)

#### **Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken**

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teleszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület, vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

#### Megjegyzés:

\* Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

## **A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken**

Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)							
Sor- szám	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvarától, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temető, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

### **Megjegyzés:**

\* Értelmezése a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszavaras repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

\*\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszavaras repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légi járművek közlekednek.

## **TERMÉSZETVÉDELEM**

### **Országos jelentőségű védett természeti területek**

#### **Natura2000 területek**

Az Európai Unió területén még fellelhető természetközeli, védelemre méltó területek hálózata a Natura 2000. Ezeken a területeken az élőhelyek megőrizhetősége szempontjából elrendelt korlátozások, a természetvédelemmel összehangolt érdekű fejlesztések lehetségesek. A 275/2004. (X.8.) kormányrendelet és a 14/2010. (V.11.) miniszteri rendelet alapján Sződligeten a nemzetközi jelentőségű NATURA2000 hálózathoz tartozik Sződliget külterületeinek jelentős része, amely a 34/1997.(XI.20.) KTM rendelettel kihirdetett Duna-Ipoly Nemzeti Parknak is része. Ezek a területek a Sződrákosi-patak völgyében található és egyben részei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi területeknek, a NATURA 2000 zónának. Ennek egy része HUDI 20034 kóddal a Duna és ártere, másik része HUDI 20014 kóddal a Rebegio-hegy természet-megőrzési terület része.

Helyrajzi számok: 043/24, 043/25, 056/5, 057, 0150, 0151, 0152, 0154, 0155, 0156

Tulajdonviszony: magántulajdon

Funkció: erdőterület, védett

#### **Védett természeti területek**

Sződliget területéből körülbelül 40ha a Duna-Ipoly Nemzeti Park területéhez tartozik. Ezek a területek a Sződrákosi-patak völgyében található és egyben részei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi területeknek, a NATURA 2000 zónának. Ennek egy része HUDI 20034 kóddal a Duna és ártere, másik része HUDI 20014 kóddal a Rebegio-hegy természet-megőrzési terület része.

#### **Országos Ökológiai Hálózat övezetei**

A 2003. évi XXVI. törvényben, azaz az Országos Területrendezési Tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat Terület övezete a Megye Területrendezési Tervben magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetére került felosztásra az alábbiak szerint.

- **Magterület**  
a település keleti oldalán helyezkedik el, ahol az M2 út a vasúthoz közelít.
- **Ökológiai folyosó**  
a település középső részén, a patak és a Duna között található.
- **Pufferterület**  
a déli részen, a vasút nyugati oldalán található.

#### **Egyedi tájértékek**

A Sződliget területén található egyedi tájértékek a Téka tájértéktár szerint:

Hársfa, Kereszt és síremlék, Nyárfasor, Temetőrészlet, Szabadság tér , Országzászló, Szent István emléktábla, Kereszt, Gémeskút, Bányató, Ostorfasor, Dr. Floch-féle kert, Legelő, Nyárfacsoport, Horgásztó, Sződrákosi-patak torkolati szakasza, Sződliget településszerkezete, Templom kereszt, Fasor, Floch-puszta, Láprét, Korai juharfák, Bagolyvár kertje, Temető, Függőleges földkéregmozgást vizsgáló hálózat alappontja, Petőfi szobor, Duna-parti panoráma, Strand és camping területe, Parkerdő, Régi vízimalom épülete

#### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

Tájképvédelmi terület övezetébe tartozik a teljes Duna part, melynek panorámáját a Tájértéktár is egyedi tájértékként jeleníti meg a településen. A Sződrákosi patak menti, nemzeti parki területek is ebbe az övezetbe tartoznak.

Az övezet előírásait és irányelveit a szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítésekor figyelembe kell venni.