

J e g y z ő k ö n y v

Készült Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. április 26. napján 16⁰⁰ órakor megtartott üléséről.

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal, Tanácsterem

Jelen vannak:

Bukodi Károly	polgármester
Horváth Tamás	alpolgármester
Buza Ernő	képviselő
Dr. Gallai Zoltán	képviselő
Kardos Zoltán	képviselő
Kánai Gergely	képviselő
Murinainé Murár Emília	képviselő
Puskás Imre	képviselő

Meghívottak:

Locskai István Vertikál Zrt.
Dudás Lajos DPMV Zrt.

Bukodi Károly polgármester az ülést megnyitja, köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 8 fővel határozatképes. Hantos Péter képviselő jelezte távolmaradását.

dr. Molnár Csaba jegyző kéri napirendként felvenni: *A hulladékgazdálkodás tárgyában kötött közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése*” elnevezésű napirendet.

Bukodi Károly polgármester szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete „*A hulladékgazdálkodás tárgyában kötött közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése*” elnevezésű napirendet tárgyalásra felveszi.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

92/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete „*A hulladékgazdálkodás tárgyában kötött közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése*” elnevezésű napirendet tárgyalásra felveszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Napirendet az elhangzott módosításokkal tárgyalásra elfogadta.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

93/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Napirendet az elhangzott módosításokkal tárgyalásra elfogadta.

Határidő: ---

Felelős: ---

N a p i r e n d

- 1. Napirend előtti felszólalások**
- 2. Beszámoló az előző hónapban megtett intézkedésekről**
- 3. Munkaterv szerinti napirendek**
 - 3.1. Tárgy: A hulladékgazdálkodás tárgyában kötött közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése**
Előadó: Bukodi Károly polgármester
 - 3.2. Tárgy: Mérlegbeszámoló az Önkormányzati részesedéssel rendelkező gazdasági szervezetek előző évi gazdasági eredményeiről**
Előadó: Bukodi Károly polgármester
 - 3.3. Tárgy: A Tűzoltóság 2016. évi beszámolója**
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4. Aktuális napirendek:**
 - 4.1. Tárgy: Döntés Ócsa Településszerkezeti tervének elfogadásáról**
Előadó: Bukodi Károly polgármester
 - 4.2. Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról**
Előadó: Bukodi Károly polgármester
 - 4.3. Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól**
Előadó: Bukodi Károly polgármester
 - 4.4. Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**
Előadó: Bukodi Károly polgármester

- 4.5. Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 4/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előadó: dr. Molnár Csaba jegyző
- 4.6. Tárgy: Együttműködési megállapodás kötése az Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft.-vel
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.7. Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan társasházzá nyilvánításáról
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.8. Tárgy: Döntés az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola vezetőségének támogatási kérelméről
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.9. Tárgy: Döntés az Egressy Gábor Nonprofit Kft. ügyvezetőjének az Egressy Gábor Szabadidőközpont épületének belső átalakítása tárgyában írt kérelméről
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.10. Tárgy: Ócsa Város Településközpont területén egynyári növények ültetése
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.11. Tárgy: Az Ócsai Polgári Kulturális Egyesület támogatási kérelme
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.12. Tárgy: Döntés a D. Szabó Károly utca közvilágításának kiépítéséről
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.13. Tárgy: Döntés villanyhálózat bővítése tárgyában érkezett lakossági kérelemről
Előadó: Bukodi Károly polgármester
- 4.14. Tárgy: Döntés az Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatása című pályázaton való részvételről
Előadó: Bukodi Károly polgármester

5. **Interpellációk**
6. **Tájékoztatók, közérdekű kérdések, bejelentések és javaslatok**
7. **Egyebek**
8. **ZÁRT ÜLÉS**

Napirend tárgya:

2. Beszámoló az előző hónapban megtett intézkedésekről

Bukodi Károly polgármester szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előző hónapban megtett intézkedésekről szóló beszámolót elfogadja.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

94/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előző hónapban megtett intézkedésekről szóló beszámolót elfogadja.

Határidő: ---

Felelős: ---

Napirend tárgya:

3.1.**Tárgy:** A hulladékgazdálkodás tárgyában kötött közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság tárgyalta a napirendet. Kérdésként vetődött fel, hogy a közös megegyezésnek mi az oka, miért kéri ezt a Vertikál Zrt?

Locskai István előadja, hogy 2016. áprilisától az ország területén nagytérségi rendszereket hoznak létre, és a térségi rendszer egyik települése lenne Ócsa. A településen jelen pillanatban a Vertikál Zrt. 2023-ig rendelkezik érvényes szerződéssel, de ahhoz, hogy a nagytérségi rendszerhez csatlakozni tudjon Ócsa, szükséges a közszolgáltató váltása. Azért lett közös megegyezés, mert igazából egyik félnek sincs oka, hogy felbontsa a szerződést és így megszűnik annak a lehetősége, hogy bármelyik fél kártérítési igényt nyújtson be a másikkal szemben.

Kardos Zoltán képviselő elmondja, hogy a Gazdasági Bizottság is tárgyalta a napirendet és javasolja elfogadásra a határozati javaslatot.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a VERTIKÁL Közszolgáltató Nonprofit Zrt.-vel 2016. július 5. napján hulladékgazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátására kötött közszolgáltatási szerződést – a VERTIKÁL Zrt. 2017. április 19. napján kelt írásbeli megkeresésében foglalt kezdeményezés jóváhagyásával – a mai naptól számított 6 hónapos felmondási idővel közös megegyezéssel megszünteti.
- 2.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.) pontban foglaltak szerinti Közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése elnevezésű dokumentum aláírására.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

95/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a VERTIKÁL Közszolgáltató Nonprofit Zrt.-vel 2016. július 5. napján hulladékgazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátására kötött közszolgáltatási szerződést – a VERTIKÁL Zrt. 2017. április 19. napján kelt írásbeli megkeresésében foglalt kezdeményezés jóváhagyásával – a mai naptól számított 6 hónapos felmondási idővel közös megegyezéssel megszünteti.
- 2.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.) pontban foglaltak szerinti Közszolgáltatási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése elnevezésű dokumentum aláírására.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Napirend tárgya:

3.2. Tárgy: Mérlegbeszámoló az Önkormányzati részesedéssel rendelkező gazdasági szervezetek előző évi gazdasági eredményeiről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kardos Zoltán képviselő előadja, a Gazdasági Bizottság javasolja mindhárom beszámoló elfogadását a Képviselő-testület felé.

Bukodi Károly polgármester szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa, a 2016. évi gazdasági eredményről szóló mérlegbeszámolóját, és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói záradékot elfogadja.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

96/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa, a 2016. évi gazdasági eredményről szóló mérlegbeszámolóját, és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói záradékot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Egressy Gábor Kulturális Szolgáltató Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa, a 2016. évi gazdasági eredményéről szóló mérlegbeszámolóját, és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói záradékot elfogadja.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

97/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Egressy Gábor Kulturális Szolgáltató Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa, a 2016. évi gazdasági eredményéről szóló mérlegbeszámolóját, és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói záradékot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető elmondja, hogy a Gazdasági Bizottság ülésén felmerült egy kérdés a DPMV Zrt. tekintetében. A 2016. évi határidőn túli követeléseknél a közületi és intézményi tartozás nagyon nagy értéket képvisel, ez miből adódhat?

Dudás Lajos előadja, hogy a kint levőség kezelése nem volt teljes. 2016. április környékén a DPMV Zrt. létrehozott egy behajtási csoportot. Megközelítőleg 20%-kal csökkent a 2015. évhez képest a 2016. évi kint levőség. Reményeik beváltak a behajtási csoport irányában, folytatják a munkát és azt várják, hogy ebben az évben sokkal jobban csökken a tartozás.

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető kérdezi, hogy milyen összegben adnak részletfizetést?

Dudás Lajos válaszában elmondja, hogy hat hónapi részletfizetést adnak, de vannak esetek, amikor 12 hónapra ki lehet húzni a fizetést.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint a Dél Pest Megyei Vízi-közmű Szolgáltató Zrt. 8 db A sorozatú törzsrészcsevény tulajdonosa, a 2016. évi gazdasági eredményéről szóló mérlegbeszámolóját, és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói záradékot elfogadja.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

98/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint a Dél Pest Megyei Vízi-közmű Szolgáltató Zrt. 8 db A sorozatú törzsrészcsevény tulajdonosa, a 2016. évi gazdasági eredményéről szóló mérlegbeszámolóját, és az ahhoz kapcsolódó könyvvizsgálói záradékot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Napirend tárgya:

3.3.Tárgy: A Tűzoltóság 2016. évi beszámolója

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Bukodi Károly polgármester tájékoztatást ad arról, hogy Gere Imre ezredes úr, Vad Tibor őrnagy úr és egy volt tűzoltó, azzal a szándékkal tárgyalt nála, hogy létrehoznák az önkéntes tűzoltóságot a településen. Az ócsai telephelyet a Katasztrófavédelem is támogatja.

Kardos Zoltán képviselő elmondja, hogy a Gazdasági Bizottság tárgyalta a napirendet, a beszámolóból nekik nem derült ki, hogy Ócsán szám szerint mennyi volt a tüzeset.

Bukodi Károly polgármester előadja, hogy Ócsán volt a legtöbb tüzeset a 2016-os évben. Ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Monor Katasztrófavédelmi Kirendeltség Dabas Hivatásos Tűzoltó parancsnokság 2016. évi beszámolóját tudomásul veszi.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

99/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Monor Katasztrófavédelmi Kirendeltség Dabas Hivatásos Tűzoltó parancsnokság 2016. évi beszámolóját tudomásul veszi.

Határidő: ----

Felelős: ----

Napirend tárgya:

4.1.Tárgy: Döntés Ócsa Településszerkezeti tervének elfogadásáról

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság megtárgyalta a napirendet és javasolja elfogadásra a határozati javaslatot.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Ócsa Város Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. és 2. melléklete szerint elfogadja.

A Településszerkezeti terv

1. melléklete a településszerkezeti terv leírása,

2. melléklete az M=1:13 000 méretarányú településszerkezeti tervlap.

- 2.) Felkéri a polgármestert, hogy Ócsa Város Településszerkezeti tervének Ócsa Város honlapján történő közzétételéről gondoskodjon, továbbá 15 napon belül értesítse az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

100/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Ócsa Város Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. és 2. melléklete szerint elfogadja.
A Településszerkezeti terv
1. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
2. melléklete az M=1:13 000 méretarányú településszerkezeti tervlap.
- 2.) Felkéri a polgármestert, hogy Ócsa Város Településszerkezeti tervének Ócsa Város honlapján történő közzétételéről gondoskodjon, továbbá 15 napon belül értesítse az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Napirend tárgya:

4.2. **Tárgy:** .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a rendelet megalkotását.

Buza Ernő képviselő elmondja, hogy az Ügyrendi Bizottság is javasolja a rendelet megalkotását.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre:

.../2017./.../ önkormányzati rendelet-tervezet
Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya Ócsa város teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott
2. **Cégér:** az adott tevékenységre utaló tájékoztató tábla, felirat, jelképes ábrázolás
3. **Kézműipari építmény:** olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
4. **Mély fekvésű területek:** azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba
5. **Üzemszerű állattartás:**
 - a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
 - b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
 - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
 - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
 - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése
6. **Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott állat:
 - a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
 - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
 - c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
 - d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár

3. A szabályozási terv elemei

3. §

- (1) A Szabályozási terv kötelező elemei:
 - a) tervezett belterületi határ;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
 - d) építési övezet, övezet határa;
 - e) építési övezet, övezet jele;
 - f) gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete;
 - g) védelmi rendeltetésű erdőterület övezete;
 - h) természetközeli terület övezete;
 - i) zöldterület-közkert övezete;
 - j) vízgazdálkodási terület övezete;
 - k) országos főutak és mellékutak, valamint települési főutak övezete;
 - l) települési gyűjtőutak övezete;
 - m) települési kiszolgáló és egyéb utak övezete;
 - n) kötöttpályás közlekedési (vasút) terület övezete;
 - o) tervezett országos mellékút;

- p) tervezett települési gyűjtőút;
 - q) meglévő/tervezett kerékpáros útvonal;
 - r) be nem építhető, megtartandó zöldfelület;
 - s) geotechnikai jelentés készítendő.
- (2) A Szabályozási terv javasolt elemei:
- a) javasolt megszüntető jel;
 - b) helyi védelemre javasolt épület;
 - c) hagyományos, karakteres építészeti jegyeket hordozó épület;
 - d) nádfedésű épület;
 - e) helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa.
- (3) A Szabályozási terv tájékoztató elemei
- a) más jogszabály által meghatározott elemek:
 - aa) NATURA 2000 terület;
 - ab) RAMSARI terület;
 - ac) Ócsai Tájvédelmi Körzet;
 - ad) fokozottan védett terület;
 - ae) ex-lege védett lapterület;
 - af) Országos ökológiai hálózat - magterület;
 - ag) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó;
 - ah) Országos ökológiai hálózat - pufferterület;
 - ai) helyi védettségű természeti terület határa;
 - aj) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
 - ak) nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhely határa és száma;
 - al) nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhely határa és száma;
 - am) műemlék, műemléki jelentőségű terület;
 - an) ex-lege műemléki környezet;
 - ao) műemléki környezet;
 - ap) temető, kastélykert, kúriakert;
 - aq) gémeskút;
 - ar) kőkereszt;
 - as) kápolna;
 - at) fasor;
 - au) bányatelek területe;
 - av) kataszteri erdőállomány.
 - b) védőtávolságok
 - c) alaptérképi elemek
 - ca) közigazgatási határ;
 - cb) belterületi határ;
 - cc) telekhatár;
 - cd) helyrajzi szám;
 - ce) szintvonalak;
 - cf) földhivatali alaptérképen szereplő épület;
 - cg) földhivatali alaptérképen nem szereplő épület, be nem mért épület;

4. Belterülethatár módosítás

4. §

- (1) A belterületbe vonható területeket a SZT tartalmazza.

- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható legalább telektömbre kiterjedően. Telkenkénti belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.
- (3) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előirányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.

II. Fejezet Közterületekre vonatkozó előírások

5. Közterületek
5. §

- (1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszéssel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) reklámhordozó, hirdető-berendezés,
 - b) önálló, legfeljebb 1,0 méter átmérőjű, legfeljebb 3,0 m magas hirdetőoszlop,
 - c) legfeljebb 8 m² alapterületű, legfeljebb 3,0 méteres épületmagasságú árusítópavilon,
 - d) utasváró,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - f) szobor, emlékmű, kút, vizijáték, utcabútor,
 - g) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy.
- (3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (4) 500 m²-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak közterületalakítási terv alapján lehet.

III. Fejezet Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások
--

6. Művi értékvédelem
6. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket, műemléki jelentőségű területet, ex-lege műemléki környezetet, műemléki környezetet a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A helyi védelemre javasolt épületeket és a helyi védelemre javasolt területet a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A nyilvántartott azonosított és a nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tartalmazza.

IV. Fejezet A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások
--

7. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai
7. §

- (1) A Szabályozási Terv jelöli a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek”-t, melyek :
 - a) a belterületől délre elhelyezkedő természetvédelmi oltalom alatt álló és ökológiai hálózat által érintett területek
 - b) az északi településszél ökológiai hálózat által érintett területei
 - c) Új erdők nyugati része a Felsőpakonyi határig
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen építmény kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, természetes anyaghasználattal létesíthető.

8. Táj- és természetvédelem

8. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
 - a) Natura2000 területek
 - aa) Turjánvidék
 - ab) Csévharaszi homokvidék
 - b) Ramsari területek
 - c) Országos jelentőségű természetvédelmi terület – Ócsai Tájvédelmi Körzet
 - d) Országos jelentőségű „Ex lege” védett lápterület
 - e) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - ea) magterület,
 - eb) puffer terület,
 - ec) ökológiai folyosó,
 - f) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület – „Kiskőrös-alja” TT
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. Zöldfelületek általános előírásai

9. §

- (1) A „Be nem építhető, megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területeken a meglévő értékes faállomány megőrzendő.
- (2) A „Be nem építhető megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területek esetén:
 - a) 2000 m²-t meg nem haladó méretű területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó,
 - b) 2000 m²-t meghaladó méretű területek 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

10. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek

10. §

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.

- (2) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
 - a) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - b) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (3) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.
- (4) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronáját nevelő faegyedek ültethetők.
- (5) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településsztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (6) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

11. Favédelmi előírások

11. §

A település közigazgatási területén a nem közterületen lévő 1 m magasságban mért 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni, a gyümölcsfák kivételével, csak növény-egészségügyi-, élet- és vagyónvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt, engedéllyel lehet. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni. A pótlás mértéke a kivágott fák 1 m magasságban mért törzsátmérőjének összege, melyet előnevelt fákból kell telepíteni.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

12. Általános környezetvédelmi előírások

12. §

- A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

13. A termőföld védelme

13. §

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A területhasználat és építés során a környező mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata, gazdálkodás feltételei nem korlátozhatók.

14. A levegő tisztaságának védelme

14. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

15. Zaj és rezgés elleni védelem

15. §

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.
- (3) A települési önkormányzat képviselő-testülete által külön jogszabály szerint kijelölhető zajvédelmi szempontból fokozottan védett területekként kell kezelni az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket, melyeken a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott vonatkozó zajterhelési határértékek és előírások érvényesítendőek.

16. Hulladékkezelés

16. §

- (1) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint megengedett.

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények

17. Elővásárlási jog

17. §

Ócsa Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 3. mellékletben meghatározott ingatlanokra – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.

18. Településrendezési szerződés

18. §

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-nek megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az

érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozónak településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének

feltételeit.

19. Beültetési kötelezettség

19. §

- (1) Pesti út menti Geip-1 övezetben a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek, és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 20 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani, 2 sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal. Amennyiben a telek szélessége nem éri el a 30 m-t, legalább 10 m széles védő zöldsáv kialakítása kötelező, melyben 2 sor fa kötésben telepítendő, a fák max. tőtávolsága 8m.
- (2) Gip-1 övezetben, az erdőterületek felőli telekhatárok kivételével, 15 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani 2 fasorral.
- (3) Gksz-1 és az Inárcsi út menti Gksz-2 építési övezetben, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani. 30 m telekszélesség alatti telkek oldalhatárán a beültetési kötelezettséget, legalább egy sor 1 sor cserjét és honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Vt-5 építési övezetben a 292/5 hrsz-ú ingatlan lakóterületek felőli telekhatára mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani.
- (5) A beültetési kötelezettséget termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

VII. Fejezet Közművek előírásai
--

20. Közműellátás és hírközlés általános előírások

20. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
 - a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell

- helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
 - (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
 - (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítésérőlgondoskodni kell.
 - (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
 - (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

21. Vízellátás

21. §

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:
 - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

22. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

22. §

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy

- drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
- már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
 - csatornázatlan területen építeni jelen helyi építési szabályzatban a szennyvízelvezetés, elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni. Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. A közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben külterületen keletkező szennyvizek tisztítására (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
- a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
 - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
- a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret,
 - előzetes megállapítás nélkül: búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m.
- (8) Szennyvíztisztító telep és ahhoz tartozó nyárfás területétől a védőtávolság igény 1000 m, amely 650 m-re csökkenthető, ha a telep tisztítási technológiáját folyamatos adalékanyag adagolással kiegészítik, javítva a tisztítás hatásfokát és ennek megvalósítását képviselő-testületi határozat igazolja.
- (9) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:

- a) új épület nem létesíthető, meglévő épületen - a felújítás és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakítás kivételével - építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre
- b) a védőtávolságon belül már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:
 - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

- (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
 - a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadéksatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
 - a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

24. Villamosenergia ellátás

24. §

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
 - a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
 a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. Földgázellátás

25. §

- (1) Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

26. Elektronikus hírközlés

26. §

Az elektronikus hírközlés lehet

- a) vezetékes elektronikus hírközlés
- b) vezeték nélküli elektronikus hírközlés.

27. Vezetékes elektronikus hírközlés

27. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ott is, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti fektetéssel is kivitelezhetők, ha
 - a) egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. §

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeinek telepítése országos és helyi védelem alatt álló építményen és területen tilos, kivéve a templomok harangtornyában takarásban elhelyezhető antennát.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit külterület beépítésre szánt területén - a gazdasági területek kivételével - valamint belterületen önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő (lakóépületen, lakótelken kívüli) építményre telepíthető.

Silókra, tornyokra, víztornyokra, egyéb műszaki létesítményekre antenna csak illeszkedő formai kialakításban helyezhető el.

- (3) Amennyiben külterületen beépítésre nem szánt terület hírközlési szempontból alkalmas térségében egyéb hasznosítású építmény (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági építmény, stb.) rendelkezésre áll, akkor új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak az egyéb hasznosítású építményen helyezhető el, ha ez műszakilag megvalósítható.

VIII. Fejezet Építés általános szabályai

29. Telekalakítás
29. §

- (1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
- (3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.
- (4) Eltérő övezeti előírás hiányában magánút telkének legkisebb szélessége:
 - a) lakóterületen legfeljebb 2 telek megközelítése esetén 6 m, 3-nál több telek megközelítése esetén 8 m,
 - b) gazdasági területen legalább 12 m.

30. Általános beépítési előírások
30. §

- (1) Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá, konténer nem helyezhető el.
- (2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (3) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pice kivételével – nem létesíthető.
- (5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.
- (6) Új épület, épületrész lakó- és településközponti területen a az utcai telekhatártól mérve
 - a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 50 m-nél,

- b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 40 m-nél távolabb nem állhat.
- (7) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.
- (8) Az új épületek legkisebb tényleges épületmagassági értéke az övezetre megengedett legnagyobb épületmagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m lehet, melynek a közterületek felől látható homlokzatokon - az utcafronttól a telek belseje felé számított 15 m telekmélységig mért szakaszokon - teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított épületmagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet.
- (9) Tetőtér csak egy szintben építhető be.
- (10) Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. A telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, áttört, téglá, fa, fém, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet
- (11) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (12) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély, illetve a hatósági bizonyítvány kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 23. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.
- (13) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.
- (14) A szabályozási terven „Geotechnikai jelentés készítendő” jellel lehatárolt területeken építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.
- (15) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízelvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó karbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és le nem zárható.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet
Beépítésre szánt területek

31. Beépítésre szánt területek építési övezetei

31. §

A SZT a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- | | | |
|----|---|--------|
| a) | Kisvárosias lakóterület építési övezetei | (Lk) |
| b) | Falusias lakóterület építési övezetei | (Lf) |
| c) | Településközpont terület építési övezetei | (Vt) |
| d) | Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei | (Gksz) |
| e) | Ipari terület építési övezetei | (Gip) |

- f) Különleges terület
 - fa) nagyterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete (Ksz)
 - fb) temető terület építési övezete (Kt)
 - fc) szenvedélybetegek otthona építési övezete (Kszo)
 - fd) honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete (Kht)
 - fe) szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete (Kh)
 - ff) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kmű)

32. Lakóövezetek általános előírásai

32. §

- (1) Az építési övezetben
 - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagöltő és járműmosó tevékenység
 nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (2) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge.- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (3) Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé.
- (4) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

33. Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai

33. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) lakó;
 - b) szállás jellegű;
 rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.

- (5) Az építési övezetben a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény.

34. Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai

34. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Lk-1** és **Lk-3** jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület a 35. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda, a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat;
 - 300 telek-négyzetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.
- (3) Az **Lk-1** jelű építési övezetben az előkert mérete: 5,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (4) Az **Lk-2** jelű építési övezetben az előkert mérete 30,0m.
- (5) Az **Lk-3** jelű építési övezetben az előkert mérete: 3,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (6) Az **Lk-4** jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
 - legfeljebb két lakásos lakóépület helyezhető el;
 - az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m;
 - a területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
 - A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
 - Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
 - A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- (7) Az **Lk-5** jelű építési övezetben az előkert mérete a Madách, a Berzsenyi és a Viola utca mentén a kialakult állapot szerinti, az oldalkert mérete 3,0m, a hátsókert mérete 6,0m.

35. Falusias lakóövezetek általános előírásai

35. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
 - b) legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) jégverem, zöldségverem.
- (6) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (7) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai

36. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Lf-1** jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (3) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül nem üzemszerű mezőgazdasági célú rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.

- (5) Az **Lf-4** jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.
- (6) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- húsfüstölő,
 - állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- (7) Az **Lf-2/A** és **Lf-2/B** építési övezetekben
- az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereiket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m² és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
 - a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².
- (8) Az **Lf-1**, **Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben
- új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni;
 - az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
 - meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
 - főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni.
- (9) Az **Lf-3** jelű építési övezetben
- az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 20 m;
 - a kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve – a hátsókert felőli építési határvonalon kell állnia.
- (10) Az **Lf-4** jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;
- (11) Az **Lf-1** jelű építési övezet telkein:
- kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,
 - homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható,
 - tetőfedésként csak cserép és nádfedés alkalmazható.

37. Településközpont vegyes övezetek általános előírásai

37. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 7,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - legfeljebb 1500m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
 - szállás jellegű;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben
- a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
 - a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a kiskereskedelmi tevékenységet,
 - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
- nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.
- (8) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0 m lehet.
- (9) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben új építés esetén az épületek zárt sora
- legalább 15,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén az egyik oldalhatár mellett legalább 3,0 m, legfeljebb a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
 - legalább 18,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén mindkét oldalhatár mellett legalább 3,0-3,0 m, legfeljebb összességében a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig

- épületközzel megszakadhat.
- (10) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
 - (11) Az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé, lakóépületeken azonban kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
 - (12) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

38. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai

38. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) A **Vt-1** jelű építési övezetben
 - a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
 - b) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
 - c) az előkert mérete: 5 m, az oldalkert mérete: 3,75 m, a hátsókert mérete: 6 m.
- (3) A **Vt-2** jelű építési övezetben
 - a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonalon helyezendő el.
- (4) A **Vt-3** jelű építési övezetben
 - a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
 - d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;

- e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni
 - f) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.
- (5) A **Vt-4** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület kizárólag természetvédelmi kezeléssel összefüggő irodai, oktatási, ismeretterjesztési, kutatási és ezeket kiegészítő és kiszolgáló rendeltetésű, valamint legfeljebb egy szolgálati lakást tartalmazhat,
 - b) az előkert mérete 5 m, oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (6) A **Vt-5** jelű építési övezetben
- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető;
 - b) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m,
 - c) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
 - d) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
 - e) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
 - f) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházazs beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
 - g) a vákuum-szivattyú gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet;

39. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai

39. §

- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, 10 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) sport;
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő, rendeltetését tartalmazhat.

- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai **40. §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) A **Gksz-1** és **Gksz-4** jelű építési övezetekben
- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - c) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában - amennyiben a környező beépítés lehetővé teszi - az építési hely az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső oldalsó telekhatár mentén, attól legalább 1 m távolságra (csurgótávolság) helyezkedik el,
 - d) lakóövezettel határos telekhatár mentén 10 m széles sávban háromszintes növényállományt kell kialakítani
- (3) A **Gksz-2** jelű építési övezetben
- a) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6 m
 - b) az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén.
- (4) A **Gksz-3** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
 - c) az előkert mérete a Pesti út felől 20 m, egyéb helyen 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - d) a Pesti út tengelyétől mért 20 m-en belül kerítés nem létesíthető,
 - e) a beültetési kötelezettséget - az előírt kötelező zöldfelületen belül - az alábbiak szerint kell megvalósítani:
 - ea) az utcai telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tötávolsággal ültetett fasorként,
 - eb) a Pesti úti utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti 10 m-es sávban háromszintű zöldfelületként,
 - ec) az oldalsó telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tötávolsággal ültetett fasorként,
 - ed) a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

41. Egyéb ipari övezetek általános előírásai **41. §**

- (1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhetők - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

42. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

42. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) A **Geip-1** jelű építési övezetben
 - a) az elhelyezhető épület a 43. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
 - c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) A **Geip-2** jelű építési övezetben
 - a) a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el;
 - b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m
- (4) A **Geip-3** jelű építési övezetben
 - a) az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményein kívül a hírközlés létesítményei és berendezései is elhelyezhetők,
 - b) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m.

43. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai

43. §

- (1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek környezetükre jelentős hatást gyakorolnak.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászló tartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (5) A **Gip-1** jelű jelentős mértékű zavaró hatású építési övezetben
- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el,
 - a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül még szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék helyezhető el,
 - az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a 20 m széles zöldsávok mentén az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.

44. Különleges övezetek általános előírásai

44. §

- (1) A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
- nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete (K-Sz)
 - temető terület építési övezete (K-T)
 - szenvedélybetegek otthona építési övezete (K-Szo)
 - honvédelmi- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete (K-Hon)
 - szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete (K-Szv))
 - mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászló tartó oszlop.
- (4) A sportpályát, a temetőt és a Szenvedélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

45. Különleges övezetek egyedi előírásai

45. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) A **K-Sz** jelű építési övezetben kizárólag olyan nagykiterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek, valamint az ezekhez kapcsolódó rendeltetésű

- épületek helyezhetők el, melyek használata a szomszédos Ócsai Tájvédelmi Körzet természetvédelmi célkitűzéseivel nem ellentétes.
- (3) A **K-Sz** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) sport,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztatórendeltetést tartalmazhat.
 - (4) A **K-Sz** jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
 - (5) A **K-Sz** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
 - (6) A **K-T** jelű építési övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
 - (7) A **K-T** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,rendeltetést tartalmazhat.
 - (8) A **K-T** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető.
 - (9) A **K-T** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
 - (10) A **K-Szo** jelű építési övezet a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei elhelyezésére szolgál.
 - (11) A **K-Szo** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) szállás jellegű,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - e) sportrendeltetést tartalmazhat.
 - (12) A **K-Szo** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolóis elhelyezhető.
 - (13) A **K-Szo** jelű építési övezetben az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
 - (14) A **K-Hon** jelű építési övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
 - (15) A **K-Hon** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,

- c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltesítést tartalmazhat.
- (16) A **K-Hon** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (17) A **K-Hon** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (18) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.
- (19) A **K-Szv** jelű építési övezet a meglévő szennyvíztisztító telep létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (20) A **K-Szv** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási
- rendeltesítést tartalmazhat.
- (21) A **K-Szv** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 5 m.
- (22) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 1000 m, melytől eltérni a 23. § vonatkozó előírásainak figyelembe vételével lehet.
- (23) A **K-Mü** jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.
- (24) A **K-Mü** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
 - b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
 - d) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú vendéglátó és szállás jellegű szolgáltató épület
 - e) irodaépület,
 - f) mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
 - g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
- rendeltesítést tartalmazhat.
- (25) A **K-Mü** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,

- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- (26) A **K-Mü** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

X. Fejezet Beépítésre nem szánt területek
--

46. Közlekedési területek
46. §

- (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak övezeti besorolása és tervezési osztályba sorolása:

a) **Köu-1** jelű övezet

Országos utak

M5 autópálya	K.I.A.
5. sz. főút	K.III.A.
101. sz. főút	K.IV.A.
4603 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4604 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4601 jelű összekötő út	K.V.A.
4617 jelű összekötő út	K.V.A.
46104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52103 jelű bekötő út	K.V.A.
46107 jelű bekötő út	K.V.A.
46304 jelű vasútállomáshoz vezető út	B.IV.b.C.

b) **Köu-2** jelű övezet

Települési utak

gyűjtő utak	B.V.c.B.
Damjanich utca	
Székesi utca	
Széchenyi utca	
Martinovics utca	
Temető utca	

Erdősor utca

- c) **Köu-3** jelű övezet
kiszolgáló utak B.VI.d.C.
mezőgazdasági utak K.VI.
- (4) **Kök** jelű övezet
Vasúti terület besorolása: a vasúti pálya és a vasútállomás területe
- (5) A védőtávolságok értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
a) Az M5 autópálya és az 5. sz. főút esetében az út tengelyétől mért 100-100 m.
b) A mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m.
c) A Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal mentén a vasúti pálya szélső vágányától mért 50-50 m, amelyen belül építmény elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.
- (6) Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.
- (7) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is elsősorban a telken belül kell teljes körűen kielégíteni a parkolási normákat. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
c) Ingatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a
ca) kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 15 m², e fölött pedig minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
cb) szállás jellegű-szolgáltató egység minden vendégszoba-egysége után,
cc) vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 7 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
cd) alsó- és középfokú oktatási-nevelési épület (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztató helyisége és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,
ce) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 7 férőhelye után,
cf) egyéb művelődési egységek (múzeum, könyvtár, stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 75 m² nettó alapterülete után,
cg) sportépítmény, strand minden 7 férőhelye után,
ch) igazgatási-, ellátó-, szolgáltató- és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység főhelyiségeinek minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után,
ci) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után,
cj) minden, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális létesítmény és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m²-e után.
- (8) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később

elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.

- (9) Az újonnan beépülő gazdasági területeken jelentősebb forgalmakeltő, vagy forgalomvonzó létesítmények csak forgalmi méretezés alapján létesíthetők.
- (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (11) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m, melyet - szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.
- (12) A magánutak és a magánvasutak bármely övezetben a szükséges mértékig kialakíthatóak, műszaki kialakításuknál a rájuk vonatkozó érvényes előírások szerint kell eljárni. A magánutak és magánvasutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

47. A KÖu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete

47. §

- (1) Az övezeti paraméterek az alábbiak:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²,
 - b) a beépítési mód szabadon álló,
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %,
 - d) az épület-magasságmegengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Felsőbabád-Újtelep területén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókeret mérete 6 m.
- (5) Felsőbabád volt központi major területén
 - a) az északi terület esetén:
 - aa) az előkert mérete 5 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 2 m,
 - ab) az oldalkert mérete 3 m,
 - ac) a hátsókeret mérete 20 m.
 - b) a déli terület esetén:
 - ba) az előkert mérete 10 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 20 m,
 - bb) az oldalkert mérete 5 m,
 - bc) a hátsókeret mérete 6 m.
- (6) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.

48. Közkert övezet előírásai

48. §

- (1) A **Zkk** jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.
- (2) Az övezeten belül elhelyezhetők:
 - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutya futtató),
 - c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

49. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

49. §

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Eg jelű gazdasági erdő övezet.
 - b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

50. Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai

50. §

- (1) Az **Eg** jelű övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m² alapterületű épület helyezhető el.
- (5) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, udvarként, szántóként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

51. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása

51. §

- (1) Az **Ev** jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.

- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezet területén nem helyezhetők el:
 - a) az erdei kilátó kivételével épületek,
 - b) nyilvános illemhelyek,
 - c) megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (5) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

52. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
 - b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
 - f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete 10-10-10 méter.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (5) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

53. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

53. §

- (1) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) **Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek természetvédelmi oltalom alatt álló, természeti táji ökológiai szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.
- (3) Az **Mko-1** övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Az **Mko-1** övezetek területén épület nem helyezhető el.
- (5) Az **Mko-1** jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzivebb irányban történhet.

- (6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.
- (7) Az **Mko-2** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (8) Az **Mko-3** jelű övezet a belterületbe ékelődő településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek.
- (9) Az **Mko-3** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (10) Az övezetek területén nem helyezhető el:
 - a) a nyilvános illemhelyek
 - b) a megújuló energiaforrások műtárgyai,
 - c) lakóépületek.
- (11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
- (12) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (13) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (14) Az övezetben kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,
- (15) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.

54. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

54. §

- (1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (3) Az **Má** jelű övezetekben elhelyezhetők:
 - a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
 - b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.
- (4) Az **Má** jelű övezet telkein meglévő épület bővítése esetén a kialakult állapot szerinti oldalkert mérete nem csökkenhet.
- (5) Az **Má** jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai
 - a) 30 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m² lehet.
 - b) továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m²-t meghaladó telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben

- mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetben a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
 - (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
 - b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.
 - (8) Az övezetben kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) birtokközpont területén,
 - c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve
 - d) továbbá állattartás érdekében.
 - (9) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.
 - (10) Birtoktest, birtokközpont az **Má** övezet területén kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.
 - (11) Birtokközpont telkén az (1) és (3) bekezdés építményein felül lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény a használatbavételi engedély megkéréséig korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
 - (12) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.
 - (13) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

55. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai
55. §

- (1) Az **Mk-1** jelű övezetbe tartoznak a település hagyományos szőlőhegyi területének műemléki és műemléki jelentőségű területe, illetve annak műemléki környezete.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.
- (3) Az övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó
 - a) hagyományos megjelenésű, meglévő pincék kialakult méret, arányrendszerének és anyaghasználatának alkalmazásával kialakított nádfedeles pincék,
 - b) továbbá a 0306 hrsz-ú úttól északra csak fehér, vagy törtefehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes présház helyezhető el. .
- (4) Építmény elhelyezésének feltétele a telek 75 %-ának tényleges szőlő művelése és a földrészlet nyilvántartott szőlő művelési ága.

- (5) Az övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el, beleértve a lakóépületet, a kutatást szolgáló műtárgyakat, a nyilvános illemhelyeket, a megújuló energiaforrások műtárgyait.
- (6) A hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
- (7) Terepszint alatti építmény mérete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, legfeljebb 200 m²-t.
- (8) Az övezetben új építmény - beleértve a terepszint alatti építményt is - nem helyezhető el
 - a) a telekhatártól 3 m távolságban,
 - b) a 0306 hrsz.-ú út két oldalán 10-10m távolságban,
 - c) a 0310/1 hrsz.-ú úttól északra 50 m távolságban
- (9) Gépjármű parkoló kizárólag a 0306 hrsz.-ú út két oldalán 5m széles sávban gyepes kialakítással létesíthető. Telkenként maximum 5db gépkocsi parkoló alakítható ki.
- (10) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
- (11) Az övezetben kerítés nem létesíthető.
- (12) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók és helyreállíthatók.

56. Szőlőhegyi kertés mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

56. §

- (1) Az **Mk-2** jelű övezet a település műemléki környezetén kívül eső szőlő- gyümölcs- és kert művelésre szolgáló mezőgazdasági területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.
- (3) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (4) Az övezetben új épületként kizárólag egyszintes, egy menetes prэшáz, pince, szőlő- és gyümölcsgazdálkodáshoz kapcsolódó egyéb gazdasági épület helyezhető el, amennyiben a földrészlet szőlő, gyümölcs művelési ágban nyilvántartott.
- (5) Az övezetben nem helyezhetők el:
 - a) lakóépület,
 - b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények
 - c) kutatást szolgáló műtárgyak,
- (6) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
- (7) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (8) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.
- (9) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
- (10) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert méretei: 5-5-10 m.

57. Vízgazdálkodási területek általános előírásai

57. §

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
 - a) folyóvizek medre és part sávja,
 - b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - c) vízgazdálkodási üzemi területek.
- (2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) V jelű vízfolyások, csatornák, árkok övezete
 - b) Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet

58. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

58. §

- (1) A **V** jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
 - a) Duna-Tisza csatorna és 6,00 m széles parti sávja
 - b) közcélú nyílt csatornák medre és 3,00 m széles parti sávja,
 - c) csapadékvíz elvezető árkok,
- (2) A **Vü** jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (3) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (4) Az övezetekben egyéb építmény nem helyezhető el.
- (5) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
- (6) A (5) bekezdésben meghatározott parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

59. Természetközeli területek előírásai

59. §

- (1) **Tk** jelű övezetbe tartoznak a védett lapterület által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészletei, melyek ökológiai, és természetvédelmi szempontból védendők és megőrzendők.
- (2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

60. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások

60. §

A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)
- b) Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezete (Kb-Hv)
- c) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete (Kb-Hull)
- d) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete (Kb-köz).

61. Különleges Bányaterületek övezetének előírásai

61. §

- (1) Az **Kb-B** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a bányaműveléssel, nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületnek nem minősülő építmények magassága - amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja - elérheti a 7,5 métert.

62. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai

62. §

- (1) Az **Kb-Hv** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.
- (3) Az épületnek nem minősülő építmények magassága - amennyiben a honvédelemhez és Nemzetbiztonsághoz kapcsolódó sajátos építmények megkívánják - elérheti a 7,5 métert.
- (4) Az övezetben a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

63. Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai

63. §

- (1) Az **Kb-Hull** jelű övezetbe övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 18. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a hulladékgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

64. Különleges beépítésre nem szánt közmű terület előírásai

64. §

Kb-Köz jelű övezetén belül a gázfogadó és gázcsere-telep létesítményei helyezhetők el a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó előírásainak figyelembe vételével.

XI. Fejezet Építési korlátozások

65. §

- (1) Temető bővítése esetén a bővítési területen belül a meglévő, vagy tervezett beépítésre szánt területtel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles, cserjesávból és fasorból álló többszintes növényállomány telepítendő és ezen telekhatároktól mért 30 m-en belül sírhely nem létesíthető.
- (2) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.
- (3) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezetben - ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott - csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
- (4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:

- a) az M5 autópálya esetében a főpálya tengelyétől mért 100 méteres, valamint a fel- és lehajtó ágak tengelyétől mért 50 méteres védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez az autópálya kezelőjének hozzájárulása szükséges
 - b) az 5. számú főút külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 50-50 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
 - c) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 20-20 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
 - d) a vasútvonal szélső vágányától mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges,
 - e) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
 - f) 220 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 18-18 m,
 - g) 132 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13-13 m,
 - h) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m,
 - i) kiefeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1-1 m,
 - j) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1-1 m,
 - k) a vízműkút belső védőövezete a kút körüli 10 m sugarú kör, külső védőövezet a belső védőövezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű.
- (4) Ahol a közművek védőtávolsága a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.
- (5) A szennyvíztisztító telep és a kapcsolódó létesítmények (szikkasztó nyárasok) a telekhatártól számított 1000m.
- (6) A honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működésének biztosítása érdekében a 0150 és 0152 hrsz.-ű honvédelmi területek 1000 m-es védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.
- (7) A horganyzó üzem védőtávolsága 300m az üzem légszennyező pontforrásaitól mérve, ami a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el a lakóépület kivételével.

<p>HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK</p>

66. §

- (1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, 2017..... napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az alábbi önkormányzati rendeletek:
 - a) Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2004. (XII. 2.) önkormányzati rendelete;
 - b) Felsőbabád volt központi major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelet;
 - c) Alsópakony volt major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelet;
 - d) Üllői út menti terület szabályozási terve 19/2008. (X.31.) önkormányzati rendelet;
 - e) Piac tér szabályozási terve 4/2009. (III.27.) önkormányzati rendelet;

- f) Alsópakony Szociális családiház-építési program 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelet;
- g) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 11/2010. (VII.2.) önkormányzati rendelet
- h) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelet;
- i) Pesti úti major, 016/37 hrsz.-ú terület szabályozási terve 27/2011. (XII.02.) önkormányzati rendelet;
- j) Baptista imaház szabályozási terve 24/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelet;
- k) 0119/73 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terve 4/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelet.

67. §

(1) A HÉSZ mellékletei:

- 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
- 2. melléklet: Szabályozási tervlapok:

2a. melléklet	SZT-1/A	Belterület északi rész
2b. melléklet	SZT-1/B	Belterület déli rész
2c. melléklet	SZT-1/C	Alsópakony
2d. melléklet	SZT-1/D	Felsőbabád
2e. melléklet	SZT-2/A	Külterület északi rész
2f. melléklet	SZT-2/B	Külterület déli rész
- 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

(2) A HÉSZ függelékei:

- 1. függelék: Régészeti lelőhelyek
- 2. függelék: Az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek, a Natura 2000 területek listája
- 3. függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
- 4. függelék: Növénytelepítési távolságok

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal
m e g a l k o t t a

4/2017. (IV.27.) önkormányzati RENDELET Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
--

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya Ócsa város teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott
2. **Cégér:** az adott tevékenységre utaló tájékoztató tábla, felirat, jelképes ábrázolás
3. **Kézműipari építmény:** olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
4. **Mély fekvésű területek:** azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba
5. **Üzemszerű állattartás:**
 - a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
 - b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
 - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
 - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
 - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése
6. **Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott állat:
 - f) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
 - g) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
 - h) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
 - i) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár

3. A szabályozási terv elemei

3. §

- (1) A Szabályozási terv kötelező elemei:
 - a) tervezett belterületi határ;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
 - d) építési övezet, övezet határa;
 - e) építési övezet, övezet jele;
 - f) gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete;
 - g) védelmi rendeltetésű erdőterület övezete;
 - h) természetközeli terület övezete;
 - i) zöldterület-közkert övezete;
 - j) vízgazdálkodási terület övezete;
 - k) országos főutak és mellékutak, valamint települési főutak övezete;
 - l) települési gyűjtőutak övezete;
 - m) települési kiszolgáló és egyéb utak övezete;

- n) kötöttpályás közlekedési (vasút) terület övezete;
 - o) tervezett országos mellékút;
 - p) tervezett települési gyűjtőút;
 - q) meglévő/tervezett kerékpáros útvonal;
 - r) be nem építhető, megtartandó zöldfelület;
 - s) geotechnikai jelentés készítendő.
- (2) A Szabályozási terv javasolt elemei:
- a) javasolt megszüntető jel;
 - b) helyi védelemre javasolt épület;
 - c) hagyományos, karakteres építészeti jegyeket hordozó épület;
 - d) nádfedésű épület;
 - e) helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa.
- (3) A Szabályozási terv tájékoztató elemei
- a) más jogszabály által meghatározott elemek:
 - aa) NATURA 2000 terület;
 - ab) RAMSARI terület;
 - ac) Ócsai Tájvédelmi Körzet;
 - ad) fokozottan védett terület;
 - ae) ex-lege védett lápterület;
 - af) Országos ökológiai hálózat - magterület;
 - ag) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó;
 - ah) Országos ökológiai hálózat - pufferterület;
 - ai) helyi védettségű természeti terület határa;
 - aj) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
 - ak) nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhely határa és száma;
 - al) nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhely határa és száma;
 - am) műemlék, műemléki jelentőségű terület;
 - an) ex-lege műemléki környezet;
 - ao) műemléki környezet;
 - ap) temető, kastélykert, kúriakert;
 - aq) gémeskút;
 - ar) kőkereszt;
 - as) kápolna;
 - at) fasor;
 - au) bányatelek területe;
 - av) kataszteri erdőállomány.
 - b) védőtávolságok
 - c) alaptérképi elemek
 - ca) közigazgatási határ;
 - cb) belterületi határ;
 - cc) telekhatár;
 - cd) helyrajzi szám;
 - ce) szintvonalak;
 - cf) földhivatali alaptérképen szereplő épület;
 - cg) földhivatali alaptérképen nem szereplő épület, be nem mért épület;

4. Belterülethatár módosítás

4. §

- (1) A belterületbe vonható területeket a SZT tartalmazza.

- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható legalább telektömbre kiterjedően. Telkenkénti belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.
- (3) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előirányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.

II. Fejezet Közterületekre vonatkozó előírások

5. Közterületek
5. §

- (1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) reklámhordozó, hirdető-berendezés,
 - b) önálló, legfeljebb 1,0 méter átmérőjű, legfeljebb 3,0 m magas hirdetőoszlop,
 - c) legfeljebb 8 m² alapterületű, legfeljebb 3,0 méteres épületmagasságú árusítópavilon,
 - d) utasváró,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - f) szobor, emlékmű, kút, vizijáték, utcabútor,
 - g) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy.
- (3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (4) 500 m²-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak közterületalakítási terv alapján lehet.

III. Fejezet Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások
--

6. Művi értékvédelem
6. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket, műemléki jelentőségű területet, ex-lege műemléki környezetet, műemléki környezetet a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A helyi védelemre javasolt épületeket és a helyi védelemre javasolt területet a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A nyilvántartott azonosított és a nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tartalmazza.

IV. Fejezet A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások
--

7. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai
7. §

- (1) A Szabályozási Terv jelöli a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek”-t, melyek :
 - d) a belterületől délre elhelyezkedő természetvédelmi oltalom alatt álló és ökológiai hálózat által érintett területek
 - e) az északi településszél ökológiai hálózat által érintett területei
 - f) Új erdők nyugati része a Felsőpakonyi határig
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen építmény kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, természetes anyaghasználattal létesíthető.

8. Táj- és természetvédelem

8. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
 - a) Natura2000 területek
 - aa) Turjánvidék
 - ab) Csévharaszi homokvidék
 - b) Ramsari területek
 - c) Országos jelentőségű természetvédelmi terület – Ócsai Tájvédelmi Körzet
 - d) Országos jelentőségű „Ex lege” védett lápterület
 - e) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - ea) magterület,
 - eb) puffer terület,
 - ec) ökológiai folyosó,
 - f) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület – „Kiskörös-alja” TT
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. Zöldfelületek általános előírásai

9. §

- (1) A „Be nem építhető, megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területeken a meglévő értékes faállomány megőrzendő.
- (2) A „Be nem építhető megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területek esetén:
 - a) 2000 m²-t meg nem haladó méretű területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó,
 - b) 2000 m²-t meghaladó méretű területek 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

10. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek

10. §

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (2) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál

- c) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - d) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (3) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.
- (4) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronáját nevelő faegyedek ültethetők.
- (5) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (6) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

11. Favédelmi előírások

11. §

A település közigazgatási területén a nem közterületen lévő 1 m magasságban mért 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni, a gyümölcsfák kivételével, csak növény-egészségügyi-, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt, engedéllyel lehet. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni. A pótlás mértéke a kivágott fák 1 m magasságban mért törzsátmérőjének összege, melyet előnevelt fákból kell telepíteni.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

12. Általános környezetvédelmi előírások

12. §

- A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

13. A termőföld védelme

13. §

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A területhasználat és építés során a környező mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata, gazdálkodás feltételei nem korlátozhatók.

14. A levegő tisztaságának védelme

14. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

15. Zaj és rezgés elleni védelem

15. §

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőterei zajterhelési határértékek teljesülését zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.
- (3) A települési önkormányzat képviselő-testülete által külön jogszabály szerint kijelölhető zajvédelmi szempontból fokozottan védett területekként kell kezelni az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket, melyeken a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott vonatkozó zajterhelési határértékek és előírások érvényesítendőek.

16. Hulladékkezelés

16. §

- (1) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint megengedett.

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények

17. Elővásárlási jog

17. §

Ócsa Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 3. mellékletben meghatározott ingatlanokra – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.

18. Településrendezési szerződés

18. §

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-nek megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval

településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének

feltételeit.

19. Beültetési kötelezettség

19. §

- (1) Pesti út menti Geip-1 övezetben a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek, és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 20 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani, 2 sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal. Amennyiben a telek szélessége nem éri el a 30 m-t, legalább 10 m széles védő zöldsáv kialakítása kötelező, melyben 2 sor fa kötésben telepítendő, a fák max. tőtávolsága 8m.
- (2) Gip-1 övezetben, az erdőterületek felőli telekhatárok kivételével, 15 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani 2 fasorral.
- (3) Gksz-1 és az Inárcsi út menti Gksz-2 építési övezetben, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani. 30 m telekszélesség alatti telkek oldalhatárán a beültetési kötelezettséget, legalább egy sor 1 sor cserjét és honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Vt-5 építési övezetben a 292/5 hrsz-ú ingatlan lakóterületek felőli telekhatára mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani.
- (5) A beültetési kötelezettséget termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

VII. Fejezet Közművek előírásai
--

20. Közműellátás és hírközlés általános előírások

20. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
 - a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell

- helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
 - (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
 - (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítésérőlgondoskodni kell.
 - (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
 - (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

21. Vízellátás

21. §

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:
 - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

22. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

22. §

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy

- drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
- a) már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
 - b) csatornázatlan területen építeni jelen helyi építési szabályzatban a szennyvízelvezetés, elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni. Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. A közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben külterületen keletkező szennyvizek tisztítására (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
 - b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - e) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret,
 - b) előzetes megállapítás nélkül: búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m.
- (8) Szennyvíztisztító telep és ahhoz tartozó nyárfás területétől a védőtávolság igény 1000 m, amely 650 m-re csökkenthető, ha a telep tisztítási technológiáját folyamatos adalékanyag adagolással kiegészítik, javítva a tisztítás hatásfokát és ennek megvalósítását képviselő-testületi határozat igazolja.
- (9) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:

- a) új épület nem létesíthető, meglévő épületen - a felújítás és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakítás kivételével - építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre
- b) a védőtávolságon belül már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:
 - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

- (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
 - a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadécsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy
 - a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

24. Villamosenergia ellátás

24. §

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
 - a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
 a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. Földgázellátás

25. §

- (1) Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

26. Elektronikus hírközlés

26. §

Az elektronikus hírközlés lehet

- a) vezetékes elektronikus hírközlés
- b) vezeték nélküli elektronikus hírközlés.

27. Vezetékes elektronikus hírközlés

27. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ott is, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti fektetéssel is kivitelezhetők, ha
 - a) egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. §

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeinek telepítése országos és helyi védelem alatt álló építményen és területen tilos, kivéve a templomok harangtornyában takarásban elhelyezhető antennát.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit külterület beépítésre szánt területén - a gazdasági területek kivételével - valamint belterületen önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő (lakóépületen, lakótelken kívüli) építményre telepíthető.

Silókra, tornyokra, víztornyokra, egyéb műszaki létesítményekre antenna csak illeszkedő formai kialakításban helyezhető el.

- (3) Amennyiben külterületen beépítésre nem szánt terület hírközlési szempontból alkalmas térségében egyéb hasznosítású építmény (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági építmény, stb.) rendelkezésre áll, akkor új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak az egyéb hasznosítású építményen helyezhető el, ha ez műszakilag megvalósítható.

VIII. Fejezet Építés általános szabályai

29. Telekalakítás
29. §

- (1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
- (3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.
- (4) Eltérő övezeti előírás hiányában magánút telkének legkisebb szélessége:
- a) lakóterületen legfeljebb 2 telek megközelítése esetén 6 m, 3-nál több telek megközelítése esetén 8 m,
 - b) gazdasági területen legalább 12 m.

30. Általános beépítési előírások
30. §

- (1) Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá, konténer nem helyezhető el.
- (2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (3) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pice kivételével – nem létesíthető.
- (5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.
- (6) Új épület, épületrész lakó- és településközponti területen a az utcai telekhatártól mérve
- c) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 50 m-nél,
 - d) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 40 m-nél

- távolabb nem állhat.
- (7) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.
 - (8) Az új épületek legkisebb tényleges épületmagassági értéke az övezetre megengedett legnagyobb épületmagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m lehet, melynek a közterületek felől látható homlokzatokon - az utcafronttól a telek belseje felé számított 15 m telekmélységig mért szakaszokon - teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított épületmagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet.
 - (9) Tetőtér csak egy szintben építhető be.
 - (10) Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. A telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, áttört, téglá, fa, fém, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet
 - (11) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
 - (12) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély, illetve a hatósági bizonyítvány kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcsonna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 23. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.
 - (13) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.
 - (14) A szabályozási terven „Geotechnikai jelentés készítendő” jellel lehatárolt területeken építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.
 - (15) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó karbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és le nem zárható.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet Beépítésre szánt területek

31. Beépítésre szánt területek építési övezetei 31. §

A SZT a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- | | | |
|-----|--|--------|
| a) | Kisvárosias lakóterület építési övezetei | (Lk) |
| b) | Falusias lakóterület építési övezetei | (Lf) |
| c) | Településközpont terület építési övezetei | (Vt) |
| d) | Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei | (Gksz) |
| e) | Ipari terület építési övezetei | (Gip) |
| f) | Különleges terület | |
| fa) | nagyterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete | (Ksz) |

fb)	temető terület építési övezete	(Kt)
fc)	szenvedélybetegek otthona építési övezete	(Kszo)
fd)	honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete	(Kht)
fe)	szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete	(Kh)
ff)	mezőgazdasági üzemi terület építési övezete	(Kmű)

32. Lakóövezetek általános előírásai

32. §

- (1) Az építési övezetben
 - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
 nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (2) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge.- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (3) Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé.
- (4) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

33. Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai

33. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) lakó;
 - b) szállás jellegű;
 rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági

tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

- (6) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény.

34. Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai

34. §

- Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- Az **Lk-1** és **Lk-3** jelű építési övezetben
 - az elhelyezhető épület a 35. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda, a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szinterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat;
 - 300 telek-négyszetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.
- Az **Lk-1** jelű építési övezetben az előkert mérete: 5,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- Az **Lk-2** jelű építési övezetben az előkert mérete 30,0m.
- Az **Lk-3** jelű építési övezetben az előkert mérete: 3,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- Az **Lk-4** jelű építési övezetben
 - az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
 - legfeljebb két lakásos lakóépület helyezhető el;
 - az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m;
 - a területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
 - A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
 - Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
 - A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- Az **Lk-5** jelű építési övezetben az előkert mérete a Madách, a Berzsenyi és a Viola utca mentén a kialakult állapot szerinti, az oldalkert mérete 3,0m, a hátsókert mérete 6,0m.

35. Falusias lakóövezetek általános előírásai

35. §

- Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
 - b) legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) jégverem, zöldségverem.
- (6) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (7) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai

36. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Lf-1** jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (3) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül nem üzemszerű mezőgazdasági célú rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.
- (5) Az **Lf-4** jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.

- (6) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- húsfüstölő,
 - állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- (7) Az **Lf-2/A** és **Lf-2/B** építési övezetekben
- az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereiket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m² és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
 - a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².
- (8) Az **Lf-1**, **Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben
- új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni;
 - az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
 - meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
 - főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni.
- (9) Az **Lf-3** jelű építési övezetben
- az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 20 m;
 - a kiegészítő funkciójú épületnek – amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve – a hátsókert felőli építési határvonalon kell állnia.
- (10) Az **Lf-4** jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;
- (11) Az **Lf-1** jelű építési övezet telkein:
- kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,
 - homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható,
 - tetőfedésként csak cserép és nádfedés alkalmazható.

37. Településközpont vegyes övezetek általános előírásai

37. §

- Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 7,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.

- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - legfeljebb 1500m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
 - szállás jellegű;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékertály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben
- a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyveződést) okozó tevékenység,
 - a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a kiskereskedelmi tevékenységet,
 - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyag-töltő és járműmosó tevékenység
- nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.
- (8) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0 m lehet.
- (9) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben új építés esetén az épületek zárt sora
- legalább 15,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén az egyik oldalhatár mellett legalább 3,0 m, legfeljebb a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
 - legalább 18,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén mindkét oldalhatár mellett legalább 3,0-3,0 m, legfeljebb összességében a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
- épületközzel megszakadhat.

- (10) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (11) Az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé, lakóépületeken azonban kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (12) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

38. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai

38. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) A **Vt-1** jelű építési övezetben
 - a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
 - b) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
 - c) az előkert mérete: 5 m, az oldalkert mérete: 3,75 m, a hátsókert mérete: 6 m.
- (3) A **Vt-2** jelű építési övezetben
 - a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonalon helyezendő el.
- (4) A **Vt-3** jelű építési övezetben
 - a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
 - d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
 - e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult

- állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni
- f) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.
- (5) A **Vt-4** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület kizárólag természetvédelmi kezeléssel összefüggő irodai, oktatási, ismeretterjesztési, kutatási és ezeket kiegészítő és kiszolgáló rendeltetésű, valamint legfeljebb egy szolgálati lakást tartalmazhat,
- b) az előkert mérete 5 m, oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (6) A **Vt-5** jelű építési övezetben
- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető;
- b) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m,
- c) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
- d) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- e) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
- f) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházazs beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- g) a vákuum-szivattyú gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet;

39. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai

39. §

- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, 10 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
- c) igazgatási, iroda;
- d) sport;
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő, rendeltetését tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai

40. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) A **Gksz-1** és **Gksz-4** jelű építési övezetekben
 - a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - c) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában - amennyiben a környező beépítés lehetővé teszi - az építési hely az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső oldalsó telekhatár mentén, attól legalább 1 m távolságra (csurgótávolság) helyezkedik el,
 - d) lakóövezettel határos telekhatár mentén 10 m széles sávban háromszintes növényállományt kell kialakítani
- (3) A **Gksz-2** jelű építési övezetben
 - a) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6 m
 - b) az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén.
- (4) A **Gksz-3** jelű építési övezetben
 - a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
 - c) az előkert mérete a Pesti út felől 20 m, egyéb helyen 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - d) a Pesti út tengelyétől mért 20 m-en belül kerítés nem létesíthető,
 - e) a beültetési kötelezettséget - az előírt kötelező zöldfelületen belül - az alábbiak szerint kell megvalósítani:
 - ea) az utcai telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tötávolsággal ültetett fasorként,
 - eb) a Pesti úti utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti 10 m-es sávban háromszintű zöldfelületként,
 - ec) az oldalsó telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tötávolsággal ültetett fasorként,
 - ed) a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

41. Egyéb ipari övezetek általános előírásai

41. §

- (1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhetők - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

42. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

42. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) A **Geip-1** jelű építési övezetben
 - a) az elhelyezhető épület a 43. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
 - c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) A **Geip-2** jelű építési övezetben
 - a) a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el;
 - b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m
- (4) A **Geip-3** jelű építési övezetben
 - a) az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményein kívül a hírközlés létesítményei és berendezései is elhelyezhetők,
 - b) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m.

43. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai

43. §

- (1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek környezetükre jelentős hatást gyakorolnak.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (5) A **Gip-1** jelű jelentős mértékű zavaró hatású építési övezetben
 - a) a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el,
 - b) a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül még szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék helyezhető el,
 - c) az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a 20 m széles zöldsávok mentén az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.

44. Különleges övezetek általános előírásai

44. §

- (1) A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
 - a) nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete (K-Sz)
 - b) temető terület építési övezete (K-T)
 - c) szenvedélybetegek otthona építési övezete (K-Szo)
 - d) honvédelmi- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete (K-Hon)
 - e) szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete (K-Szv))
 - f) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A sportpályát, a temetőt és a Szendélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

45. Különleges övezetek egyedi előírásai

45. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) A **K-Sz** jelű építési övezetben kizárólag olyan nagyterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek, valamint az ezekhez kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhetők el, melyek használata a szomszédos Ócsai Tájvédelmi Körzet természetvédelmi célkitűzéseivel nem ellentétes.
- (3) A **K-Sz** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) sport,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat.
- (4) A **K-Sz** jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) A **K-Sz** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (6) A **K-T** jelű építési övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (7) A **K-T** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetést tartalmazhat.
- (8) A **K-T** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető.
- (9) A **K-T** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (10) A **K-Szo** jelű építési övezet a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei elhelyezésére szolgál.
- (11) A **K-Szo** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) szállás jellegű,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - e) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (12) A **K-Szo** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

- (13) A **K-Szo** jelű építési övezetben az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (14) A **K-Hon** jelű építési övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (15) A **K-Hon** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakó
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (16) A **K-Hon** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- jégverem, zöldségverem
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (17) A **K-Hon** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (18) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.
- (19) A **K-Szv** jelű építési övezet a meglévő szennyvíztisztító telep létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (20) A **K-Szv** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda,
 - energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási
- rendeltetést tartalmazhat.
- (21) A **K-Szv** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 5 m.
- (22) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 1000 m, melytől eltérni a 23. § vonatkozó előírásainak figyelembe vételével lehet.
- (23) A **K-Mü** jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.
- (24) A **K-Mü** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
 - a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú vendéglátó és szállás jellegű szolgáltató épület
 - irodaépület,
 - mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,

- g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény, rendeltetést tartalmazhat.
- (25) A **K-Mü** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- (26) A **K-Mü** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

<p>X. Fejezet Beépítésre nem szánt területek</p>
--

46. Közlekedési területek
46. §

- (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak övezeti besorolása és tervezési osztályba sorolása:

a) Köu-1 jelű övezet	
Országos utak	
M5 autópálya	K.I.A.
5. sz. főút	K.III.A.
101. sz. főút	K.IV.A.
4603 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4604 jelű összekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
4601 jelű összekötő út	K.V.A.
4617 jelű összekötő út	K.V.A.
46104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52104 jelű bekötő út	
külterületi szakasz	K.V.A.
belterületi szakasz	B.IV.b.C.
52103 jelű bekötő út	K.V.A.
46107 jelű bekötő út	K.V.A.
46304 jelű vasútállomáshoz vezető út	B.IV.b.C.

- b) **Köu-2** jelű övezet
Települési utak
gyűjtő utak
Damjanich utca
Székesi utca
Széchenyi utca
Martinovics utca
Temető utca
Erdősor utca
B.V.c.B.
- c) **Köu-3** jelű övezet
kiszolgáló utak
mezőgazdasági utak
B.VI.d.C.
K.VI.
- (4) **Kök** jelű övezet
Vasúti terület besorolása: a vasúti pálya és a vasútállomás területe
- (5) A védőtávolságok értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- Az M5 autópálya és az 5. sz. főút esetében az út tengelyétől mért 100-100 m.
 - A mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m.
 - A Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal mentén a vasúti pálya szélső vágányától mért 50-50 m, amelyen belül építmény elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.
- (6) Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.
- (7) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is elsősorban a telken belül kell teljes körűen kielégíteni a parkolási normákat. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
 - Ingatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a
 - kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 15 m², e fölött pedig minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
 - szállás jellegű-szolgáltató egység minden vendégszoba-egysége után,
 - vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 7 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
 - alsó- és középfokú oktatási-nevelési épület (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztató helyisége és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,
 - egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 7 férőhelye után,
 - egyéb művelődési egységek (múzeum, könyvtár, stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 75 m² nettó alapterülete után,
 - sportépítmény, strand minden 7 férőhelye után,

- ch) igazgatási-, ellátó-, szolgáltató- és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység főhelyiségeinek minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után,
 - ci) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után,
 - cj) minden, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális létesítmény és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m²-e után.
- (8) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.
- (9) Az újonnan beépülő gazdasági területeken jelentősebb forgalomkeltő, vagy forgalomvonzó létesítmények csak forgalmi méretezés alapján létesíthetők.
- (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (11) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m, melyet - szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.
- (12) A magánutak és a magánvasutak bármely övezetben a szükséges mértékig kialakíthatóak, műszaki kialakításuknál a rájuk vonatkozó érvényes előírások szerint kell eljárni. A magánutak és magánvasutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

47. A KÖu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete

47. §

- (1) Az övezeti paraméterek az alábbiak:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²,
 - b) a beépítési mód: szabadon álló,
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %,
 - d) az épület-magasságmegengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Felsőbabád-Újtelep területén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókeret mérete 6 m.
- (5) Felsőbabád volt központi major területén
- a) az északi terület esetén:
 - aa) az előkert mérete 5 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 2 m,

- ab) az oldalkert mérete 3 m,
- ac) a hátsókert mérete 20 m.
- b) a déli terület esetén:
 - ba) az előkert mérete 10 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 20 m,
 - bb) az oldalkert mérete 5 m,
 - bc) a hátsókert mérete 6 m.
- (6) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.

48. Közkert övezet előírásai

48. §

- (1) A **Zkk** jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.
- (2) Az övezeten belül elhelyezhetők:
 - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutya futtató),
 - c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

49. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

49. §

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Eg jelű gazdasági erdő övezet.
 - b) Ev jelű védelmi erdő övezet.
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

50. Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai

50. §

- (1) Az **Eg** jelű övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m² alapterületű épület helyezhető el.

- (5) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, udvarként, szántóként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

51. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása

51. §

- (1) Az **Ev** jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezet területén nem helyezhetők el:
- a) az erdei kilátó kivételével épületek,
 - b) nyilvános illemhelyek,
 - c) megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (5) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

52. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
- a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
 - b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek
 - e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
 - f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete 10-10-10 méter.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (5) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

53. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

53. §

- (1) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) **Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek természetvédelmi oltalom alatt álló, természeti táji ökológiai szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.
- (3) Az **Mko-1** övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Az **Mko-1** övezetek területén épület nem helyezhető el.
- (5) Az **Mko-1** jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
- (6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.
- (7) Az **Mko-2** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (8) Az **Mko-3** jelű övezet a belterületbe ékelődő településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek.
- (9) Az **Mko-3** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonalap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (10) Az övezetek területén nem helyezhető el:
 - a) a nyilvános illemhelyek
 - b) a megújuló energiaforrások műtárgyai,
 - c) lakóépületek.
- (11) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
- (12) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (13) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (14) Az övezetben kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,
- (15) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.

54. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

54. §

- (1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (3) Az **Má** jelű övezetekben elhelyezhetők:
 - a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
 - b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.

- (4) Az **Má** jelű övezet telkein meglévő épület bővítése esetén a kialakult állapot szerinti oldalkert mérete nem csökkenhet.
- (5) Az **Má** jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai
 - a) 30 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m² lehet.
 - b) továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m²-t meghaladó telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetben a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
 - b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.
- (8) Az övezetben kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) birtokközpont területén,
 - c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészedőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve
 - d) továbbá állattartás érdekében.
- (9) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kivételű kerítés építhető meg.
- (10) Birtoktest, birtokközpont az **Má** övezet területén kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.
- (11) Birtokközpont telkén az (1) és (3) bekezdés építményein felül lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény a használatbavételi engedély megkéréséig korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
- (12) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.
- (13) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

55. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

55. §

- (1) Az **Mk-1** jelű övezetbe tartoznak a település hagyományos szőlőhegyi területének műemléki és műemléki jelentőségű területe, illetve annak műemléki környezete.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.

- (3) Az övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó
 - a) hagyományos megjelenésű, meglévő pincék kialakult méret, arányrendszerének és anyaghasználatának alkalmazásával kialakított nádfedeles pincék,
 - b) továbbá a 0306 hrsz-ú úttól északra csak fehér, vagy törtfehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes présház helyezhető el. .
- (4) Építmény elhelyezésének feltétele a telek 75 %-ának tényleges szőlő művelése és a földrészlet nyilvántartott szőlő művelési ága.
- (5) Az övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el, beleértve a lakóépületet, a kutatást szolgáló műtárgyakat, a nyilvános illemhelyeket, a megújuló energiaforrások műtárgyait.
- (6) A hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
- (7) Terepszint alatti építmény mérete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, legfeljebb 200 m²-t.
- (8) Az övezetben új építmény - beleértve a terepszint alatti építményt is - nem helyezhető el
 - a) a telekhatártól 3 m távolságban,
 - b) a 0306hrs-ú út két oldalán 10-10m távolságban,
 - c) a 0310/1 hrsz.-ú úttól északra 50 m távolságban
- (9) Gépjármű parkoló kizárólag a 0306 hrsz.-ú út két oldalán 5m széles sávban gypes kialakítással létesíthető. Telkenként maximum 5db gépkocsi parkoló alakítható ki.
- (10) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
- (11) Az övezetben kerítés nem létesíthető.
- (12) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók és helyreállíthatók.

56. Szőlőhegyi kertés mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

56. §

- (1) Az **Mk-2** jelű övezet a település műemléki környezetén kívül eső szőlő- gyümölcs- és kert művelésre szolgáló mezőgazdasági területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.
- (3) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (4) Az övezetben új épületként kizárólag egyszintes, egy menetes présház, pince, szőlő- és gyümölcsgazdálkodáshoz kapcsolódó egyéb gazdasági épület helyezhető el, amennyiben a földrészlet szőlő, gyümölcs művelési ágban nyilvántartott.
- (5) Az övezetben nem helyezhetők el:
 - a) lakóépület,
 - b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények
 - c) kutatást szolgáló műtárgyak,
- (6) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
- (7) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (8) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.
- (9) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
- (10) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert méretei: 5-5-10 m.

57. Vízgazdálkodási területek általános előírásai

57. §

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
 - a) folyóvizek medre és part sávja,
 - b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - c) vízgazdálkodási üzemi területek.
- (2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) V jelű vízfolyások, csatornák, árkok övezete
 - b) Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet

58. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

58. §

- (1) A V jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
 - a) Duna-Tisza csatorna és 6,00 m széles parti sávja
 - b) közcélú nyílt csatornák medre és 3,00 m széles parti sávja,
 - c) csapadékvíz elvezető árkok,
- (2) A Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (3) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (4) Az övezetekben egyéb építmény nem helyezhető el.
- (5) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
- (6) A (5) bekezdésben meghatározott parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

59. Természetközeli területek előírásai

59. §

- (1) Tk jelű övezetbe tartoznak a védett lapterület által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészelei, melyek ökológiai, és természetvédelmi szempontból védendők és megőrzendők.
- (2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

60. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások

60. §

A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)
- b) Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezete (Kb-Hv)
- c) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete (Kb-Hull)
- d) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete (Kb-köz).

61. Különleges Bányaterületek övezetének előírásai

61. §

- (1) Az **Kb-B** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a bányaműveléssel, nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületnek nem minősülő építmények magassága - amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja - elérheti a 7,5 métert.

62. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai

62. §

- (1) Az **Kb-Hv** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.
- (3) Az épületnek nem minősülő építmények magassága - amennyiben a honvédelemhez és Nemzetbiztonsághoz kapcsolódó sajátos építmények megkívánják - elérheti a 7,5 métert.
- (4) Az övezetben a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

63. Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai

63. §

- (1) Az **Kb-Hull** jelű övezetbe övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 18. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a hulladékgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

64. Különleges beépítésre nem szánt közmű terület előírásai

64. §

Kb-Köz jelű övezetén belül a gázfogadó és gázcsere-telep létesítményei helyezhetők el a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó előírásainak figyelembe vételével.

XI. Fejezet Építési korlátozások

65. §

- (1) Temető bővítése esetén a bővítési területen belül a meglévő, vagy tervezett beépítésre szánt területtel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles, cserjesávból és

- fasorból álló többszintes növényállomány telepítendő és ezen telekhatároktól mért 30 m-en belül sírhely nem létesíthető.
- (2) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.
 - (3) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezetben - ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott - csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
 - (4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
 - a) az M5 autópálya esetében a főpálya tengelyétől mért 100 méteres, valamint a fel- és lehajtó ágak tengelyétől mért 50 méteres védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez az autópálya kezelőjének hozzájárulása szükséges
 - b) az 5. számú főút külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 50-50 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
 - c) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 20-20 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
 - d) a vasútvonal szélső vágányától mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges,
 - e) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
 - f) 220 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 18-18 m,
 - g) 132 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13-13 m,
 - h) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m,
 - i) kisfeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1-1 m,
 - j) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1-1 m,
 - k) a vízműkút belső védőövezete a kút körüli 10 m sugarú kör, külső védőövezet a belső védőövezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű.
 - (5) Ahol a közművek védőtávolsága a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.
 - (6) A szennyvíztisztító telep és a kapcsolódó létesítmények (szikkasztó nyárasok) a telekhatártól számított 1000m.
 - (7) A honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működésének biztosítása érdekében a 0150 és 0152 hrsz.-ű honvédelmi területek 1000 m-es védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.
 - (8) A horganyzó üzem védőtávolsága 300m az üzem légszennyező pontforrásaitól mérve, ami a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el a lakóépület kivételével.

HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

66. §

- (1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, 2017. május 26. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az alábbi önkormányzati rendeletek:
 - a) Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2004. (XII. 2.) önkormányzati rendelete;
 - b) Felsőbabád volt központi major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelet;
 - c) Alsópakony volt major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelet;
 - d) Üllői út menti terület szabályozási terve 19/2008. (X.31.) önkormányzati rendelet;
 - e) Piactér szabályozási terve 4/2009. (III.27.) önkormányzati rendelet;
 - f) Alsópakony Szociális családház-építési program 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelet;
 - g) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 11/2010. (VII.2.) önkormányzati rendelet
 - h) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelet;
 - i) Pesti úti major, 016/37 hrsz.-ú terület szabályozási terve 27/2011. (XII.02.) önkormányzati rendelet;
 - j) Baptista imaház szabályozási terve 24/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelet;
 - k) 0119/73 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terve 4/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelet.

67. §

- (1) A HÉSZ mellékletei:
 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
 2. melléklet: Szabályozási tervlapok:

2a. melléklet	SZT-1/A	Belterület északi rész
2b. melléklet	SZT-1/B	Belterület déli rész
2c. melléklet	SZT-1/C	Alsópakony
2d. melléklet	SZT-1/D	Felsőbabád
2e. melléklet	SZT-2/A	Külterület északi rész
2f. melléklet	SZT-2/B	Külterület déli rész
 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- (2) A HÉSZ függelékei:
 1. függelék: Régészeti lelőhelyek
 2. függelék: Az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek, a Natura 2000 területek listája
 3. függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
 4. függelék: Növénytelepítési távolságok

Napirend tárgya:

4.3. Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a rendelet megalkotását.

Buza Ernő képviselő elmondja, hogy az Ügyrendi Bizottság is javasolja a rendelet megalkotását.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre:

.../2017./.../ önkormányzati rendelet-tervezet
a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a
településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1.§

E rendelet hatálya Ócsa város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének elkészítése, módosítása során a 3. § szerinti partnerekre, valamint a partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.

2.§

Ócsa város településfejlesztési koncepciójának (a továbbiakban: koncepció), integrált településfejlesztési stratégiájának (a továbbiakban: stratégia), településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének vagy azok módosításának a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) és jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

2. A partnerek meghatározása

3.§

A rendelet alkalmazásában partnerek:

- a) Ócsa lakossága – ócsai bejelentett lakcímmel, vagy bejelentett tartózkodási hellyel rendelkező természetes személy,
- b) a városban működő, székhellyel rendelkező vallási közösségek, valamint
- c) az Ócsa Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) a véleményezési eljárásokba bejelentkezett azon érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, amelyek székhelye, telephelye a városban található, és tevékenységük a város településfejlesztésével, településrendezésével vagy a környezet védelmével kapcsolatos, vagy azzal összefüggésbe hozható.

4.§

- (1) Az érdekképviselői, a civil és gazdálkodó szervezetek a véleményezési eljárásba az Önkormányzat polgármesteréhez benyújtott, írásbeli kérelemmel jelentkezhetnek be. A kérelemben meg kell jelölni a véleményezési eljárás tárgyát, a szervezet nevét, képviselőjét, postai címét és e-mail címét.
- (2) A véleményezési eljárásba bevont érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek listáját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

5.§

- (1) A koncepció és stratégia készítése esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül - szóban - történik.
- (2) A koncepció és a stratégia módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében - a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján és a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen történik.

6.§

Településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) vagy településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.

7.§

- (1) Településrendezési eszközök teljes eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.

- (2) Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.
- (3) Településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.
- (4) Amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása, vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján és a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön felületen történik.
- (5) Településrendezési eszközök állami főépítési eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján és a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen történik.

8.§

- (1) A hirdetménynek – előzetes tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:
 - a) a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakat,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímet, elektronikus levélcímet, ahova az észrevételeiket megküldhetik.
- (2) A hirdetménynek – munkaközi tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:
 - a) az elkészült dokumentumot,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímet, elektronikus levélcímet, ahova az észrevételeiket megküldhetik.
- (3) A lakossági fórumot a polgármester hívja össze úgy, hogy azt megelőzően legalább 8 nappal a tájékoztatásról, illetve a dokumentáció tervezetének elkészültéről szóló hirdetményt az önkormányzati hirdetőfelületen, a helyi lapban és az Önkormányzat honlapján meg kell jeleníteni.

9.§

- (1) A beérkezett észrevételeket, javaslatokat, véleményeket a főépítész összesíti és a koncepció, a stratégia, a településképi dokumentum vagy a településrendezési eszköz ügyiratához csatolja.
- (2) A beérkező javaslatokat, véleményeket a főépítész megküldi a megbízott tervezőnek, aki azokat szakmailag megvizsgálja. A tervező az elfogadásra nem javasolt véleményeket, szakmai indokolásával együtt, megküldi a főépítésznek, aki ennek alapján összeállítja a vélemények összefoglalóját.
- (3) A véleményeket a polgármester az előzetes tájékoztatás, a tárgyalásos eljárás és a főépítési eljárás partnerségi egyeztetése esetén a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és

Természetvédelmi Bizottsággal, egyéb esetben az Önkormányzat Képviselő-testületének ülésén ismerteti.

- (4) Az el nem fogadott véleményeket, valamint azok indoklását a főépítész összesíti és a koncepció, a stratégia, a településképi dokumentum vagy a településrendezési eszköz ügyiratához csatolja, valamint gondoskodik ezeknek az Önkormányzat honlapján való közzé tételéről.

4. A nyilvánosságot biztosító intézkedések

10.§

Az elfogadott településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, valamennyi településrendezési eszköz és településképi dokumentum jóváhagyásáról szóló döntés kihirdetését követő 10 napon belül a polgármester – a főépítész közreműködésével – gondoskodik azok közzétételéről az Önkormányzat honlapján.

5. Záró rendelkezések

11. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, amellyel egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2014. (III. 27.) önkormányzati rendelete.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal
m e g a l k o t t a a

5/2017. (IV.27.) önkormányzati RENDELETET a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1.§

E rendelet hatálya Ócsa város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének elkészítése, módosítása során a 3. § szerinti partnerekre, valamint a partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.

2.§

Ócsa város településfejlesztési koncepciójának (a továbbiakban: koncepció), integrált településfejlesztési stratégiájának (a továbbiakban: stratégia), településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének vagy azok módosításának a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) és jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

2. A partnerek meghatározása

3.§

A rendelet alkalmazásában partnerek:

- a) Ócsa lakossága – ócsai bejelentett lakcímmel, vagy bejelentett tartózkodási hellyel rendelkező természetes személy,
- b) a városban működő, székhellyel rendelkező vallási közösségek, valamint
- c) az Ócsa Város Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) a véleményezési eljárásokba bejelentkezett azon érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, amelyek székhelye, telephelye a városban található, és tevékenységük a város településfejlesztésével, településrendezésével vagy a környezet védelmével kapcsolatos, vagy azzal összefüggésbe hozható.

4.§

- (1) Az érdekképviselői, a civil és gazdálkodó szervezetek a véleményezési eljárásba az Önkormányzat polgármesteréhez benyújtott, írásbeli kérelemmel jelentkezhetnek be. A kérelemben meg kell jelölni a véleményezési eljárás tárgyát, a szervezet nevét, képviselőjét, postai címét és e-mail címét.
- (2) A véleményezési eljárásba bevont érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek listáját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

5.§

- (1) A koncepció és stratégia készítése esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül - szóban - történik.
- (2) A koncepció és a stratégia módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében - a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján és a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen történik.

6.§

Településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) vagy településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.

7.§

- (1) Településrendezési eszközök teljes eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.
- (2) Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.
- (3) Településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – az önkormányzati hirdetőfelületen, az Ócsai Kisbíróban és a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, valamint a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen, továbbá lakossági fórum keretén belül – szóban - történik.
- (4) Amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása, vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján és a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön felületen történik.
- (5) Településrendezési eszközök állami főépítési eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.oca.hu honlapon közzétett hirdetmény útján és a partnerségi egyeztetés számára biztosított külön online felületen történik.

8.§

- (1) A hirdetménynek – előzetes tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:
 - a) a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakat,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímet, elektronikus levélcímet, ahova az észrevételeiket megküldhetik.
- (2) A hirdetménynek – munkaközi tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:
 - a) az elkészült dokumentumot,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímet, elektronikus levélcímet, ahova az észrevételeiket megküldhetik.

- (3) A lakossági fórumot a polgármester hívja össze úgy, hogy azt megelőzően legalább 8 nappal a tájékoztatásról, illetve a dokumentáció tervezetének elkészültéről szóló hirdetményt az önkormányzati hirdetőfelületen, a helyi lapban és az Önkormányzat honlapján meg kell jeleníteni.

9.§

- (1) A beérkezett észrevételeket, javaslatokat, véleményeket a főépítész összesíti és a koncepció, a stratégia, a településképi dokumentum vagy a településrendezési eszköz ügyiratához csatolja.
- (2) A beérkező javaslatokat, véleményeket a főépítész megküldi a megbízott tervezőnek, aki azokat szakmailag megvizsgálja. A tervező az elfogadásra nem javasolt véleményeket, szakmai indokolásával együtt, megküldi a főépítésznek, aki ennek alapján összeállítja a vélemények összefoglalóját.
- (3) A véleményeket a polgármester az előzetes tájékoztatás, a tárgyalásos eljárás és a főépítész eljárás partnerségi egyeztetése esetén a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és Természetvédelmi Bizottsággal, egyéb esetben az Önkormányzat Képviselő-testületének ülésén ismerteti.
- (4) Az el nem fogadott véleményeket, valamint azok indoklását a főépítész összesíti és a koncepció, a stratégia, a településképi dokumentum vagy a településrendezési eszköz ügyiratához csatolja, valamint gondoskodik ezeknek az Önkormányzat honlapján való közzé tételéről.

4. A nyilvánosságot biztosító intézkedések

10.§

Az elfogadott településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, valamennyi településrendezési eszköz és településképi dokumentum jóváhagyásáról szóló döntés kihirdetését követő 10 napon belül a polgármester – a főépítész közreműködésével – gondoskodik azok közzétételéről az Önkormányzat honlapján.

5. Záró rendelkezések

11. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, amellyel egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2014. (III. 27.) önkormányzati rendelete.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Napirend tárgya:

4.4. Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a rendelet megalkotását.

Buza Ernő képviselő elmondja, hogy az Ügyrendi Bizottság is javasolja a rendelet megalkotását.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre:

.../2017./.../ önkormányzati rendelet-tervezet
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet **Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya és az adatkezelés általános szabályai

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletére és elidegenítésére.
- (2) A megüresedett vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be Ócsa Város Önkormányzat Polgármesteréhez (a továbbiakban: Polgármester) illetékmentesen
 - a) minden nagykorú, magyar állampolgár,
 - b) az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi (hontalan) nagykorú magánszemély,
 - c) a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgár.
- (3) Az igénylők nyilvántartásba vétele, valamint az erről szóló értesítés nem jelenti a tulajdonosi - bérbeadói jogok gyakorlásának kötelezettségét a lakásigények azonnali, valamint pozitív elbírálására.

2. §

- (1) Az Önkormányzat, mint bérbeadó a jogszabály keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadási eljárás során a tudomására jutottak.
- (2) A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszüvegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: helyi

- adótitok nyilatkozat) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adatait megismerje és kezelje.
- (3) A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: adatkezelési nyilatkozat) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait az Önkormányzat, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.
 - (4) A (2) bekezdésben meghatározott helyi adótitoknak minősülő adatok és a (3) bekezdésben meghatározott személyes adatok a lakásigénylő, a bérlő és a lakáshasználó lakásigénylési jogosultságát alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a használati díj és a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a bérbevételi kérelem elbírálásáig, a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.
 - (5) Az Önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározott adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző, általuk létrehozott, vagy megbízott szervezetek részére a bérlők és a lakáshasználók adatait adatkezelésre átadni.

2. A Képviselő-testület feladatai

3. §

A Képviselő-testület a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint e rendelet alapján, a lakások és helyiségek kezelésére vonatkozóan

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadása jogcímének típusát,
- b) évente elfogadja az önkormányzati lakásokat és helyiségeket kezelő Hatósági, Műszaki és Pályázatkezelő Iroda által készített, tárgyévre vonatkozó épületkarbantartási és felújítási tervet,
- c) megállapítja a lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait, lakáshasználati díjait, valamint külön határozatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait,
- d) minden évben felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.

3. A jegyző feladatai

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a jegyző

- a) gondoskodik az ingatlanok bérbeadására vonatkozó pályázatok előkészítéséről,
- b) előkészíti a tulajdonosi döntéseket, bérleti szerződéseket, lakáshasználati megállapodásokat,
- c) a gazdasági környezet, továbbá a vonatkozó jogszabályok változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát,

- d) a bérleti jogviszony meghosszabbítását megelőzően felülvizsgálja a bérbe adott lakások bérlőinek e rendelet szerinti jogosultságát, és szükség esetén előkészíti az azokból fakadó tulajdonosi intézkedéseket,
- e) a bérleti jogviszonnal kapcsolatos kötelezettségek betartását felülvizsgálja, a szükséges intézkedéseket megteszi,
- f) a kérelemben szereplő adatok valódiságát ellenőrzi. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett – a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és a központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, továbbá a kérelmező meghallgatásával történhet.
- g) évente beszámol a Képviselő-testületnek az Önkormányzat lakásvagyonában bekövetkezett változásokról.
- h) évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás megszüntetésére vonatkozó javaslatot terjeszt elő a polgármesterhez.
- i) gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek folyamatosan aktualizált nyilvántartásáról, amely tartalmazza:
 - ia) a lakások és helyiségek pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
 - ib) a komfortfokozatát,
 - ic) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
 - id) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérlethez kapcsolódó főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

4. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a Lakástörvény II. Fejezetében foglaltak az irányadók. Önkormányzati lakás esetén, ahol a Lakástörvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében e rendelet határozza meg.
- (2) A Lakástörvény 12. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ócsa Város Önkormányzata évente 1 alkalommal ellenőrzi a bérleti szerződés szabályainak betartását. Az ellenőrzést a bérlő szükségtelen zavarása nélkül kell elvégezni. Az ellenőrzést lehetőleg reggel 6.00 óra és éjjel 22.00 óra között kell végrehajtani. Az ellenőrzésről a bérlőt nem szükséges értesíteni.
- (3) A lakásbérleti, lakáshasználati jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért, a használó használati díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlőnek és lakáshasználónak a bérleti és használati díjon felül a közüzemi szolgáltatók részére a közüzemi díjakat is meg kell fizetnie.
- (5) A lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálhatja.
- (6) A megállapított lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében az Önkormányzat költségén változás következik be.
- (7) Ha a bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulása nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megnő, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem csökkenthető.

6. §

- (1) Abban az esetben, ha a bérlakást jogcím nélküli személy használja, úgy a jogcím nélküli használó köteles lakáshasználati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértékének azonosnak kell lennie az adott lakás bérleti díjával.
- (2) A lakást bérleti szerződés vagy használati megállapodás nélkül, jogcím nélkül használó személyt az Önkormányzat írásban felszólítja a lakás 30 napon belül történő elhagyására.
- (3) Amíg a jogcím nélküli használó a lakást nem hagyja el, akkor a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakáshasználati díj mértéke minden hónapban a duplájára emelkedik.
- (4) A lakás elhagyására történt felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat a lakás kiürítése iránt közigazgatási, vagy polgári peres eljárást kezdeményez.
- (5) Ha a bérlő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani. Erre az esetre a 11. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

7. §

- (1) A bérlő az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a bérleményébe a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérlő befogadhatja testvérét és élettársát. Élettárs befogadása esetén a bejelentéshez mellékelni kell a bérlő és az élettársa között fennálló élettársi viszonyról kiállított nyilatkozatot.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túl más személyt befogadni a bérleménybe nem lehet.
- (4) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy
 - a) személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
 - b) az előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
 - c) a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.
- (5) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, valamint rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.
- (6) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 15 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás tárgyában tett nyilatkozat határidejére a Lakástörvény 89. § (1)–(2) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A lakásokon, helyiségeken a bérlet időszakában végzett beavatkozásokról

8. §

- (1) Az Önkormányzat, mint a bérlemény tulajdonosa a bérbe adandó lakásokat, valamint helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja bérbe.
- (2) Az Önkormányzat gondoskodik
 - a) az épület karbantartásáról;
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (3) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat a bérlőnek a saját költségén kell elvégeznie.

- (4) Az azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén, illetve életveszéllyel járó helyzetek megszüntetése érdekében a bérlő is elvégezheti, illetve elvégeztetheti a szükséges munkálatokat. Az elvégzett munkálatokról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni kell.
- (5) Indokolt esetben a bérlő (3) bekezdés szerint felmerülő költségei beszámítandók a bérleti díjba.
- (6) Bérlő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével használhatja a rendeltetésétől eltérő célra.

6. A bérleti szerződéssel kapcsolatos szabályokról

9. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő között határozott időre megkötött írásba foglalt bérleti szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell:
 - a) a bérleti jogviszony időtartamát,
 - b) a lakás azonosító adatait: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
 - c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
 - d) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és azonosító adatait,
 - e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, hozzátartozói minőségüket személyazonosító adatait,
 - f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
 - g) a birtokbaadás időpontját,
 - h) bérlő sürgős hibáinak nélküli ellenőrzés lehetőségéről tájékoztatást,
 - i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni,
 - j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, vagy arra vonatkozó megállapodást, hogy visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket az Önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, mellyel kapcsolatban felmerülő költségeket a bérlő köteles az Önkormányzatnak megtéríteni;
 - k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
 - l) a bérlő (szociális alapon történt bérbeadás esetét kivéve) beleegyező nyilatkozatát arról, hogy egy havi nem fizetés esetén a bérleti díj letiltható a munkabéréből,
 - m) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
 - n) közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását,

- o) közüzemi díjak megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket, mely szerint a bérlő köteles a bérleti díjon, a lakáshasználó a használati díjon felül a közüzemi szolgáltatásokért (pl. vízfogyasztás, csatornahasználat, a hulladékkezelési közszolgáltatás, gázfogyasztás) díjat fizetni. A bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő egyéb díjak (telefon, kábeltévé, internet, stb.) is a bérlőt és lakáshasználót terhelik. A bérlő és a lakáshasználó a szerződés megkötését követő 8 napon belül köteles gondoskodni a mérőórák átíratásáról, a közszolgáltatási szerződéseket megkötni és azt az Önkormányzat felé bemutatni.
 - p) leltárt (melléklet),
 - q) közös udvar, kert használat esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
 - r) kiutaló határozatot (melléklet),
 - s) kézbesítési vélelem beálltanak feltételeit,
 - t) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.
- (2) A bérlő az önkormányzati lakást a leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.
- (3) Amennyiben a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban nem veszi birtokba a bérleményt, akkor ez a szerződéstől való elállásnak minősül.

II. Fejezet

A lakásbérlet általános szabályai

7. Tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása

10. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a hasznosításuk jellege szerint:
- a) ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás,
 - b) piaci alapú bérlakás,
 - c) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás,
 - d) egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló, szociális bérlakás.
- (2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízza meg.
- (3) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és a (4) bekezdésben foglalt kivételes indok fennállása esetén lehet bérbe adni.
- (4) A (3) bekezdés alapján kivételes indok lehet:
- a) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
 - b) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.
- (5) Ha a lakásra jogosult személy a Polgármester, a Jegyző vagy a hozzátartozóik, a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (6) A bérlő-kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köthet.

8. Kezelői, döntési, véleményezési jogkörök

11. §

- (1) A Polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, a rendelet

- alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, erről azonban a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.
- (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során különösen méltányolható helyzetek:
- a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette el a korábbi lakását,
 - b) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, szükség esetén környezettanulmányt kell tartani, illetve az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.
- (4) Az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság hatáskörébe tartozik:
- a) az önkormányzati bérlakás közérdekből történő bérbeadására készített javaslat véleményezése,
 - b) az önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslat véleményezése.

9. Kérelmek benyújtásával kapcsolatos szabályok

12. §

- (1) A jogosult az arra rendszeresített – e rendelet *1. melléklete* szerinti – nyomtatványon bérbevételi kérelmet (továbbiakban: kérelem) nyújthat be az Önkormányzathoz.
- (2) Házastársak és élettársak a kérelmüket csak együttesen nyújthatják be.
- (3) A kérelemhez mellékelni kell
 - a) a nyomtatványon feltüntetett adatok igazolására, valamint az együtt költöző hozzátartozókra vonatkozóan
 - aa) a foglalkozást és a jövedelmi viszonyokat bizonyító munkáltatói igazolást, nyugdíjszelvényt, egyéb jövedelemigazolást,
 - ab) indokolt esetben orvosi igazolást.
 - b) a 2. § (2) bekezdésében meghatározott helyi adótitok-nyilatkozatot, és a 2. § (3) bekezdésében meghatározott adatkezelési nyilatkozatot.
 - c) 23. § (7) bekezdése szerinti írásos munkáltatói véleményt.
- (4) Az Önkormányzat a kérelem benyújtásakor ellenőrzi a kitöltött adatok helyességét, ha szükséges, hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt és igazolja a kérelem átvételét.
- (5) Az önkormányzati lakás bérletére való jogosultság feltételeinek a bérbevételi kérelem elbírálásakor kell fennállniuk.
- (6) A jogosultaktól származó bérbevételi kérelmek alapján a Hivatal névjegyzéket vezet.
- (7) A bérbevételi kérelmet 2 évenként meg kell újítani. A megújításra az új kérelem benyújtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
- (8) Ha a kérelmező nem jogosult önkormányzati lakás bérbevételére, a bérbevételi kérelmét vagy a megújítás iránti kérelmét a Polgármester elutasítja.
- (9) Szociális bérlakás igénylési névjegyzék készítése esetén az Önkormányzat előnyben részesíti azokat a kérelmezőket, akik:
 - a) 5 éve ócsai bejelentett lakóhellyel rendelkeznek,
 - b) tulajdonukat képező ingatlanukat nem idegenítették el 5 éven belül, ide nem értve a jogerős bírósági ítélet alapján házassági tulajdonközösség megszüntetése címén történt elidegenítést,
- (10) Az Önkormányzat a lakásigénylési névjegyzékéről törli azokat a kérelmezőket, akik
 - a) a részükre felajánlott két lakás bérleti jogát visszautasították,

- b) lakáshelyzetüket önerőből megoldották,
- c) az Önkormányzat két felhívására nem válaszoltak.

10. Bérleti szerződésre vonatkozó egyéb rendelkezések

13. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre legfeljebb 5 év határozott időre.
- (2) Ugyanazon bérlő az (1) bekezdésben meghatározott 5 évig terjedő határozott idő meghosszabbítását csak egy alkalommal és legfeljebb 2 év határozott időre kezdeményezheti különös méltánylást érdemlő esetben.
- (3) A kérelmező köteles a (2) pontban meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.
- (4) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (5) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérlemény bérlőhöz történő visszaszolgáltatását megelőzően bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.
- (6) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (7) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja élettársát, testvérét, amennyiben a befogadott személlyel együtt a lakók száma a 22. § (9) bekezdés szerinti jogos lakásigény határát nem haladja meg.
- (8) A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.
- (9) Az Önkormányzat hozzájárulhat önkormányzati bérlakás esetén bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, társbérleti jogviszony létesítéséhez.
- (10) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.
- (11) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.
- (12) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (13) A lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek fel kell ajánlani a fennálló lakásbérleti szerződés feltételeivel – bérleti díj kivételével – úgy, hogy az egész lakásra önálló bérleti jog keletkezzen.
- (14) A bérlőtársi vagy társbérlői szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésre a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.
- (15) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

14. §

- (1) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem a Lakástörvény, sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül

elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, akkor a 6. § szerinti jogcím nélküli használónak minősül.

- (2) A lakáshasználat megszűnik, ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

15. §

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető másik lakás bérbeadásával, ha
 - a) a bérlő az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja és erről írásban nyilatkozik,
 - b) a bérlő a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
 - c) az önkormányzat közigazgatási területén nincs a tulajdonában lévő beköltözhető másik lakás.
- (2) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén annak tartalmát a bérbeadói jogokat gyakorló köteles megállapodásba foglalni.
- (3) A megállapodás tartalmazza
 - a) a felek megnevezését és megállapodásbéli minőségét,
 - b) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
 - c) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét.
- (4) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó olyan személy elhelyezésére, aki a bérleti jogviszony folytatására a Lakástörvény alapján nem jogosult, kötelezettséget nem vállal.

16. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át a bérlőnek.
- (2) A bérbeadó és a bérlő az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetlegesen hiányzó lakásberendezéseket is a bérlő szerzi be.
- (3) A bérleti szerződésben rögzített bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlő bérleti díj-beszámítás útján érvényesítheti.
- (4) A bérlő a lakást csak a bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.
- (5) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti bérleti szerződés módosítására és a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a felmerült költségeket az Önkormányzat viseli.

Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az igazolt költségei megtérítését nem kérheti az Önkormányzattól.
- (6) Amennyiben a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.
- (7) A bérbeadó és a bérlő egyéb jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.
- (8) Ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás adható legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés kötésével olyan személynek, akinek
 - a) önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, amennyiben az csak kiköltöztetéssel valósítható meg,

- b) a Polgármester engedélyezte azt.
- (9) A (8) bekezdés szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, az eredeti lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

17. §

- (1) A bérleti szerződés megkötésére a Polgármester jogosult.
- (2) Miután a Polgármester megkötötte a kérelmezővel a lakásbérleti szerződést, onnantól kezdve a bérlő köteles a bérelt lakásban lakni.
- (3) A bérlő a lakásból történő 1 hónapot meghaladó távollétét köteles az Önkormányzat részére írásban a távozását megelőzően bejelenteni.
- (4) A bejelentés elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- (5) A bejelentés elmulasztása esetén a bérlő igazolási kérelemmel élhet.

11. Felmondás cserelakás felajánlásával

18. §

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó helyben beköltözhető legalább azonos méretű és komfort fokozatú, azonos állapotú cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik. A Bérbeadónak egy cserelakás alternatívát kell felajánlania.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.

12. Bérlő által kezdeményezett lakáscsere

19. §

- (1) Önkormányzati lakásbérleti jogának másik lakásra történő cseréjéhez a bérbeadói jogokat gyakorló előzetes hozzájárulása kell.
- (2) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogára cserélhető.
- (3) Lakás cseréje esetén az új lakásbérleti szerződés megkötése során a bérlet időtartamaként a korábbi szerződésben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (4) A lakáscsereire irányuló kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani, és kizárólag indokolt esetben engedélyezhető.
- (5) Bérlő-kiválasztási jogosultság, illetve tartási szerződés esetén csatolni kell a bérlőkiválasztásra jogosult, az eltartó és az eltartott előzetes hozzájáruló nyilatkozatát.

13. A bérbeadás feltételei, lakbér megállapításának általános szabályai

20. §

- (1) Az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját
 - a) szociális helyzet alapján, vagy
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci alapon történő bérbeadásra tekintettel e rendelet állapítja meg.

- (2) A szociális és a költségelví lakbér jogosultság megállapítása iránti kérelem benyújtási határideje minden év november 30-a. A szociális és költségelví lakbér a következő év január 1-től december 31-ig kerül megállapításra.
- (3) A bérlő a bérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeken és területeken kívül a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket az Önkormányzat tulajdoni hányada alapján külön térítés nélkül használhatja.
- (4) A havi lakbér összegét az e rendeletben meghatározott egységár számszerűsített mértéke és az alapterület szorzata adja, melyet a korrekciós tényezők módosíthatnak.
- (5) Az önkormányzati lakás és helyiségei alapterületének megállapításánál a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

21. §

- (1) A lakberek költségelví mértékét az Önkormányzat havi szinten az alábbiakban állapítja meg:
 - a) összkomfortos lakás esetén: 700.- Ft/m²
 - b) komfortos lakás esetén: 550.- Ft/m²
 - c) félkomfortos lakás esetén: 300.- Ft/m²
 - d) komfort nélküli lakás esetén: 150.- Ft/m²
 - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150.- Ft/m²
- (2) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyható 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.
- (3) A lakberek mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a lakások hasznosításának jellege szerint az eltérések kiegyenlítésére - növelhető, illetve csökkenthető.
 - a) lakbérnövelő tényezők:
 - aa) ha a lakás különálló házas ingatlanban van, 15 %-kal,
 - ab) ha a lakás 1995. után épült 15%-kal,
 - ac) ha a lakás meghatározott részére a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni 50%-kal,
 - b) lakbércsökkentő tényező, ha:
 - ba) az épület és a lakás állapota indokolja 10-40%-kal, annak állapotától függően, a Polgármester döntése alapján.
 - bb) a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, gyerekek száma, nyugdíjasok) 20%-kal,
 - c) a b) pontban rögzített lakbércsökkentő tényezők együttes mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg.
- (4) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérlő kezdeményezheti, melynek elbírálását megelőzően környezettanulmányt kell tartani.
- (5) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről:
 - a) 300.000,- Ft értékhatárig a Polgármester,
 - b) 300.000,- Ft felett a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület minősített szótöbbséggel dönt.
- (6) A bérlő írásbeli kérelmére a lakbértartozás kiegyenlítése vonatkozásában
 - a) legfeljebb két éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a Polgármester dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,

- b) a két évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról – minősített többséggel - a Gazdasági Bizottság dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.
- (7) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérletők között megosztva kell megállapítani.
- (8) A társbérleti lakrészek alapterületének megállapításakor az egyes társbérletők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérletők által kizárólagosan használt helyiségek területének arányában kell számításba venni.
- (9) A társbérleti lakrész lakbérének megállapításakor az egész lakás fűtési módja, melegvízellátása és közművesítettsége, valamint a társbérlető által kizárólagosan és más társbérletőkkel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembe vételével megállapítható komfort-fokozathoz tartozó használati érték számszerűsített mértékét kell figyelembe venni, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

14. Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételei és az alkalmazott lakbér

22. §

- (1) Szociális lakbérre jogosult az önkormányzati lakás azon bérlője – és bérlőtársai önállóan is a rájuk eső lakbérösszeget illetően – :
- a) akinek a lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetben a háromszorosát, és
- b) a lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó- vagy ingatlanvagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg szociális lakbér annak a bérlőnek, aki:
- a) lakását részben vagy egészben albérlet, ágybérlet útján, vagy más módon hasznosítja,
- b) a szociális lakbér iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene,
- c) szociális lakbérre jogosultságának Önkormányzat általi vizsgálatához szükséges, nyilatkozatait nem tette meg,
- (3) Amennyiben a 4. § h) pontja szerinti felülvizsgálatot követően megállapításra kerül, hogy a szociális lakbértámogatásra a bérlő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a költségvű lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles visszafizetni. A bérlőt e kötelezettségéről a szociális lakbér jogosultságot megállapító bérbeadói nyilatkozatban tájékoztatni kell.
- (4) A szociális célú bérbeadásra javasolt lakások megüresedésekor a névjegyzéken első helyen álló kérelmezőnél környezettanulmányt kell tartani. Amennyiben szociális helyzete alapján már nem jogosult szociális bérlakásra, úgy a névjegyzékből törölni kell és a sorban következő kérelmező szociális helyzetét kell vizsgálni.
- (5) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

- (6) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (4) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (7) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk. Ha az igénylőnek az igénylőlapra feltüntetett adataiban, körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) felé.
- (8) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a bérlő szociális lakbér fizetésére jogosult. A szociális lakbér mértéke:
 - a) összkomfortos lakás esetén: 400 Ft/m²
 - b) komfortos lakás esetén: 320,- Ft/m²
 - c) félkomfortos lakás esetén: 240,- Ft/m²
 - d) komfort nélküli lakás esetén 130,- Ft/m²
 - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén 120,- Ft/m²
- (9) Szociális helyzet alapján a bérbe adható lakás szobaszámának felső határa
 - a) 1 - 3 fő esetén 2 szoba,
 - b) 4 - 6 fő esetén 3 szoba,
 minden további költöző személy esetén arányosan számított szobaszám.
- (10) Összkomfort fokozatú lakás szociális lakásként nem adható bérbe.
- (11) A szociális alapon benyújtott lakáskérelmet a lakáskérelmező – amennyiben a szociális bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év november 30-ig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérelme a nyilvántartásból törlésre kerül.
- (12) A (7) bekezdésben foglalt adatokat a Hivatal az igénylés elbírálásáig, illetőleg a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezeli. A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinthetnek a Hivatal munkatársai, az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság tagjai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

15. A költségelví lakbér fizetésére jogosultak köre és a lakbér mértéke

23. §

- (1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani.
- (2) Költségelví lakbér fizetésére jogosult az a bérlő, akinek lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetében a négyszeresét.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér.
- (4) A 21. § (1) bekezdésében foglalt költségelví lakbér fizetésére jogosult jövedelmi viszonyaitól és vagyoni helyzetétől függetlenül a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlője.
- (5) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a 12. § (1) bekezdés szerinti, a Polgármesterhez címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, továbbá a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.

- (6) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 év időtartamra köthető – és a 13. § (2) bekezdése alapján egy alkalommal meghosszabbítható –, azzal a feltétellel, ha a bérlő Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban áll.
- (7) A kérelemhez csatolni kell a munkáltató írásos véleményét.
- (8) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent, ha a munkavállaló
 - a) olyan lakáskörülmények között él, ami munkavégzését jelentősen megnehezíti,
 - b) már legalább 5 éve van az (6) bekezdés szerinti jogviszonyban, munkaviszonyban,
 - c) a településen való letelepedése a település érdekét szolgálja,
 - d) vállalja a lakás saját költségén való felújítását, melynek részleteit a bérleti szerződés külön tartalmazza.
- (9) A (6) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (10) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (12) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (11) Abban az esetben, ha a (6) bekezdésben meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a rendelet 6. §-ában meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.
- (12) Amennyiben a (6) bekezdésben foglalt munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Polgármester dönt a jogviszony esetleges folytatásáról. A munkaviszony megszűnése után a kedvezményes bérleti díjra jogosultság megszűnik. A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető, további albérletbe nem adható

16. A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

24. §

- (1) A piaci elven történő bérbeadás esetén nyilvános pályázat útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket e célra a Képviselő-testület kijelöl.
- (2) A pályázat elbírálása a Polgármester hatáskörébe tartozik.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás címét, műszaki adatait, állagát,
 - b) a bérbeadás időtartamát,
 - c) a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összegét,
 - d) az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat,
 - e) az energiahatékonysági tanúsítványt.
- (4) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:
 - a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
 - b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
 - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
 - ca) személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
 - cb) a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,

- cc) az ajánlattevő, valamint a vele költöző családtagja nem rendelkezik beköltözhető ingatlannal és
 - cd) az energiahatékonysági tanúsítványt megtekintette,
 - d) az ajánlott bérleti díj összegét,
 - e) az ajánlattevő által kért bérleti időtartam megjelölését, amely maximum két évre szólhat.
 - f) az ajánlattevő köteles igazolni, hogy köztartozása nincs (helyi adó, illeték, közüzemi díjtartozás, lakbérhátralék).
- (5) Érvénytelen a pályázat, ha a (4) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése alól a Polgármester a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.
- (6) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni. A helyi újságban csak akkor kell megjelentetni, ha a lap megjelenési időpontja ezt lehetővé teszi.
- (7) A Polgármester a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.
- (8) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.
- (9) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (10) Az eredmény megállapítása után a Polgármester a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.
- (11) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt eláll a szerződéskötési szándékától és a lakást nem kívánja bére venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi bére, vagy a pályázatban vállalt egyéb feltételeket nem teljesíti, úgy a helyébe a sorban következő pályázó lép. Amennyiben ilyen nincs, úgy a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani és ezzel egyidejűleg új hirdetményt kell közzé tenni az (5) bekezdésben meghatározott módon.
- (12) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető, aki:
- a) vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
 - b) akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,
 - c) nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
 - d) amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bére adott bérlakással, vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérleti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
 - e) nem rendelkezik saját tulajdonú ingatlan vagyonnal.
- (13) A bérlő a házastárs és/vagy egyenes ági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett még le nem lakott bérleti díj a bérlő részére visszajár.
- (14) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér legalább 100%-a.

25. §

A piaci lakbér mértékét a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani. Piaci lakbért fizetnek a szociális és költségelvű lakbér fizetésére nem jogosult bérlők.

17. A helyiségbérlet szabályai

26. §

- (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre, határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre adható bérbe.
- (2) Az Önkormányzat szerve, költségvetési szerve a feladatai ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiséget alapfeladata ellátásának veszélyeztetése nélkül bérbe adhatja.
- (3) Helyiséget bérbe adni egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, gazdasági társaság, bejegyzett civil szervezet vagy egyház részére lehet.
- (4) Bérbeadáskor előnyben részesíthető a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá az a bejegyzett helyi civil szervezet, egyház, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.
- (5) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a tulajdonos önkormányzat nevében a Polgármestert bízta meg.

27.§

- (1) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.
- (2) Helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (3) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.
- (4) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.
- (5) A helyiség használati célját a bérlő írásbeli kérelmére a képviselő-testület megváltoztathatja.
- (6) A helyiség használatának ellenőrzésére a lakásbérlet ellenőrzésére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

18. A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

28. §

- (1) A helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A pályázati kiírástól el lehet tekinteni, ha a várható éves bérleti díj nem haladja meg az 1.200.000 Ft-ot. Ez esetben a bérlő kiválasztása a Polgármester hatásköre. A várható bérleti díj megállapításakor az utolsó bérleti díj az irányadó.
- (2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, a bérbeadás jogcímét, a helyiség fontosabb műszaki jellemzőit, felszereltségét, a helyiségbérleti díj mértékét, az ajánlattétel benyújtásának helyét és határidejét. Az ajánlattételi határidő a meghirdetéstől számítva 15 nap.
- (3) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét;
 - b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata, egyéni vállalkozók esetében az egyéni vállalkozói igazolvány hiteles másolata;
 - c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét;
 - d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését;
 - e) a vállalt havi bérleti díj összegét.

- (4) A beérkezett pályázatokról a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a Polgármester dönt. A bírálat során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét. Amennyiben az ajánlattételi határidőben érvényes pályázat nem érkezik be, illetve a pályázat eredménytelen, a pályázati felhívást folyamatosan közzé kell tenni.

19. A helyiségekre kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos követelmények

29. §

- (1) A szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti.
- (2) A Polgármester minden év december 31-éig felülvizsgálja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével.
- (3) Az érintett bérlőket minden naptári év január 31-éig értesíteni kell a Polgármester (2) bekezdés szerinti döntése rájuk vonatkozó rendelkezéséről.
- (4) Amennyiben az éves KSH által közzétett infláció mértéke nem éri el a 1,5%-ot, az emelést nem kell érvényesíteni.
- (5) A helyiségbérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy két hónapot meghaladó bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a Bérlő vagyontárgyain zálogjogot alapíthat.

20. A helyiségbér megállapítása

30. §

- (1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel. A bérbeadó csak azzal a bérlővel köthet bérleti szerződést, aki a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek megfelel.
- (2) A bérbeadói jogok gyakorlása
 - a) évi 5.000.000,- Ft értékhatárig a Polgármestert,
 - b) évi 5.000.001,- Ft felett Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületét saját hatáskörben illeti meg.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatárok jogügyletenként érvényesek.
- (4) A helyiségbérleti díjtartozás vonatkozásában: a Polgármester maximum egy éves részletfizetést engedélyezhet, míg a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az egy éven túli részletfizetésről melyeknek a feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.

21. A bérleti jog átruházása, cseréje, megszűnése

31. §

- (1) A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a Bérlő sem cserhelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (2) Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le az Önkormányzat javára, a 11. §-ban foglalt rendelkezéseknek van helye.

III. Fejezet

Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

32. §

A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX.01.) önkormányzati rendeletében meghatározott vagyongazdálkodási rendelkezések vonatkoznak e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

23. Az elidegenítésből származó bevételekről

33. §

- (1) Az Önkormányzat a rendelkezésére álló lakás- illetve helyiségvagyonot értékesítés útján is hasznosíthatja.
- (2) Az Önkormányzat a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséből származó bevételét a Lakástörvény 62. § (1) bekezdése alapján, valamint Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete alapján kezeli.

24. Önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos szabályok

34. §

- (1) Önkormányzati lakás értékesítése kizárólag üresen álló ingatlan esetében történhet.
- (2) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került Önkormányzati bérlakás esetén a bérlakás bérlőjét megilleti a lakásra az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog a bérlő hozzájárulása esetén megilleti a bérlő egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (3) Önkormányzati tulajdonban álló lakás értékesítéséről Ócsa Város Képviselő-testülete dönt.
- (4) Az értékesítésről való döntés után az Önkormányzat megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.
- (5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az Önkormányzat kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti az ingatlan értékét, majd a jogosult a meghatározott értéken megvásárolhatja az ingatlant.
- (6) Amennyiben az adásvétel során az elővásárlási jog jogosultja eláll a szerződés megkötésétől, a keletkezett költségek viselésére az elővásárlási jogra jogosult köteles.
- (7) Az adásvételi szerződést a Képviselő-testület döntését és felhatalmazását követően a polgármester köti meg.

35. §

- (1) A Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jog jogosultját részletfizetési lehetőség illeti meg.
- (2) A részletfizetési lehetőség esetén az elővásárlási jog jogosultja köteles a vételár 20 %-át egy összegben kezdő részletként megfizetni.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja kéri, a lakás vásárlása során öt 10 évnyi részletfizetés illeti meg.
- (4) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik az eladónak.

- (5) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt, és bérbeszámítással le nem lakott felújítási költség - legfeljebb a vételár 10%-ának mértékéig - a vételárba előlegként beszámít.

25. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

36. §

- (1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt, vagy bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja, amennyiben él elővásárlási jogával, köteles egy összegben megfizetni a vételár 50 %-át, még a fennmaradó hányad megfizetésére részére legfeljebb 2 éves részletfizetés engedélyezhető.

IV. Fejezet

Záró és értelmező rendelkezések

26. Értelmező rendelkezések

37. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás:* az a lakás, amelyet munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik az önkormányzat működése szempontjából. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható.
- b) *Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás:* az a lakás, amely az igénylő személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményeihez igazodó bérlakás.
- c) *Átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás:* az a lakás, amely rendkívüli élethelyzet esetén kerül bérbeadásra.
- d) *Rendkívüli élethelyzetben lévő:* az a személy, aki méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül létesít bérleti jogviszonyt.
- e) *Névjegyzék:* olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik költségelvű lakbér mellett kiutalható bérlakásra, illetve szociális bérlakásra tartanak igényt.
- f) *Közérdekű tevékenység:* ha az üres helyiséget közérdekű célra így a) a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására,
- fa) a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére,
- fb) fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bérbé venni.
- g) *Piaci alapú bérlakás:* az a lakás, amelynek bére úgy kerül megállapításra, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint az önkormányzat nyereséghez jusson.
- h) *Bérlőtárs:* a lakást együttesen több bérlő bérlő.
- i) *Társbérlő:* ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

27. Záró rendelkezések

38. §

- (1) E rendelet 2017. május 1. napján lép hatályba és egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/1994. (VI.22.) önkormányzati rendelete.
- (2) A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel változatlanul fennmarad.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal
m e g a l k o t t a a

6/2017. (IV.27.) önkormányzati RENDELET **az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló** **helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet **Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya és az adatkezelés általános szabályai

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletére és elidegenítésére.
- (2) A megüresedett vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be Ócsa Város Önkormányzat Polgármesteréhez (a továbbiakban: Polgármester) illetékmentesen
 - a) minden nagykorú, magyar állampolgár,
 - b) az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi (hontalan) nagykorú magánszemély,
 - c) a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgár.

- (3) Az igénylők nyilvántartásba vétele, valamint az erről szóló értesítés nem jelenti a tulajdonosi - bérbeadói jogok gyakorlásának kötelezettségét a lakásigények azonnali, valamint pozitív elbírálására.

2. §

- (1) Az Önkormányzat, mint bérbeadó a jogszabály keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadási eljárás során a tudomására jutottak.
- (2) A lakásigénylő, házastára, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: helyi adótitok nyilatkozat) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adatait megismerje és kezelje.
- (3) A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: adatkezelési nyilatkozat) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait az Önkormányzat, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.
- (4) A (2) bekezdésben meghatározott helyi adótitoknak minősülő adatok és a (3) bekezdésben meghatározott személyes adatok a lakásigénylő, a bérlő és a lakáshasználó lakásigénylési jogosultságát alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a használati díj és a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a bérbevételi kérelem elbírálásáig, a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.
- (5) Az Önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározott adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző, általuk létrehozott, vagy megbízott szervezetek részére a bérlők és a lakáshasználók adatait adatkezelésre átadni.

2. A Képviselő-testület feladatai

3. §

A Képviselő-testület a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint e rendelet alapján, a lakások és helyiségek kezelésére vonatkozóan

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadása jogcímének típusát,
- b) évente elfogadja az önkormányzati lakásokat és helyiségeket kezelő Hatósági, Műszaki és Pályázatkezelő Iroda által készített, tárgyévre vonatkozó épületkarbantartási és felújítási tervet,
- c) megállapítja a lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait, lakáshasználati díjait, valamint külön határozatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait,
- d) minden évben felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.

3. A jegyző feladatai

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a jegyző

- a) gondoskodik az ingatlanok bérbeadására vonatkozó pályázatok előkészítéséről,
- b) előkészíti a tulajdonosi döntéseket, bérleti szerződéseket, lakáshasználati megállapodásokat,
- c) a gazdasági környezet, továbbá a vonatkozó jogszabályok változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát,
- d) a bérleti jogviszony meghosszabbítását megelőzően felülvizsgálja a bérbe adott lakások bérlőinek e rendelet szerinti jogosultságát, és szükség esetén előkészíti az azokból fakadó tulajdonosi intézkedéseket,
- e) a bérleti jogviszonnal kapcsolatos kötelezettségek betartását felülvizsgálja, a szükséges intézkedéseket megteszi,
- f) a kérelemben szereplő adatok valódiságát ellenőrzi. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett – a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és a központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, továbbá a kérelmező meghallgatásával történhet.
- g) évente beszámol a Képviselő-testületnek az Önkormányzat lakásvagyonában bekövetkezett változásokról.
- h) évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás megszüntetésére vonatkozó javaslatot terjeszt elő a polgármesterhez.
- i) gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek folyamatosan aktualizált nyilvántartásáról, amely tartalmazza:
 - ia) a lakások és helyiségek pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
 - ib) a komfortfokozatát,
 - ic) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
 - id) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérletből következő főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

4. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a Lakástörvény II. Fejezetében foglaltak az irányadók. Önkormányzati lakás esetén, ahol a Lakástörvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében e rendelet határozza meg.
- (2) A Lakástörvény 12. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ócsa Város Önkormányzata évente 1 alkalommal ellenőrzi a bérleti szerződés szabályainak betartását. Az ellenőrzést a bérlő szükségtelen zavarása nélkül kell elvégezni. Az ellenőrzést lehetőleg reggel 6.00 óra és éjjel 22.00 óra között kell végrehajtani. Az ellenőrzésről a bérlőt nem szükséges értesíteni.

- (3) A lakásbérleti, lakáshasználati jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért, a használó használati díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlőnek és lakáshasználónak a bérleti és használati díjon felül a közüzemi szolgáltatók részére a közüzemi díjakat is meg kell fizetnie.
- (5) A lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálhatja.
- (6) A megállapított lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében az Önkormányzat költségén változás következik be.
- (7) Ha a bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulása nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megnő, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem csökkenthető.

6. §

- (1) Abban az esetben, ha a bérlakást jogcím nélküli személy használja, úgy a jogcím nélküli használó köteles lakáshasználati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértékének azonosnak kell lennie az adott lakás bérleti díjával.
- (2) A lakást bérleti szerződés vagy használati megállapodás nélkül, jogcím nélkül használó személyt az Önkormányzat írásban felszólítja a lakás 30 napon belül történő elhagyására.
- (3) Amíg a jogcím nélküli használó a lakást nem hagyja el, akkor a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakáshasználati díj mértéke minden hónapban a duplájára emelkedik.
- (4) A lakás elhagyására történt felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat a lakás kiürítése iránt közigazgatási, vagy polgári peres eljárást kezdeményez.
- (5) Ha a bérlő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani. Erre az esetre a 11. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

7. §

- (1) A bérlő az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a bérleményébe a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérlő befogadhatja testvérét és élettársát. Élettárs befogadása esetén a bejelentéshez mellékelni kell a bérlő és az élettársa között fennálló élettársi viszonyról kiállított nyilatkozatot.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túl más személyt befogadni a bérleménybe nem lehet.
- (4) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy
a) személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
b) az előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
c) a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.
- (5) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, valamint rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.
- (6) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 15 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás tárgyában tett nyilatkozat határidejére a Lakástörvény 89. § (1)–(2) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A lakásokon, helyiségeken a bérlet időszakában végzett beavatkozásokról

8. §

- (1) Az Önkormányzat, mint a bérlemény tulajdonosa a bérbe adandó lakásokat, valamint helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja bérbe.
- (2) Az Önkormányzat gondoskodik
 - a) az épület karbantartásáról;
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (3) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat a bérlőnek a saját költségén kell elvégeznie.
- (4) Az azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén, illetve életveszéllyel járó helyzetek megszüntetése érdekében a bérlő is elvégezheti, illetve elvégeztetheti a szükséges munkálatokat. Az elvégzett munkálatokról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni kell.
- (5) Indokolt esetben a bérlő (3) bekezdés szerint felmerülő költségei beszámítandók a bérleti díjba.
- (6) Bérlő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével használhatja a rendeltetésétől eltérő célra.

6. A bérleti szerződéssel kapcsolatos szabályokról

9. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő között határozott időre megkötött írásba foglalt bérleti szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell:
 - a) a bérleti jogviszony időtartamát,
 - b) a lakás azonosító adatait: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
 - c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
 - d) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és azonosító adatait,
 - e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, hozzátartozói minőségüket személyazonosító adatait,
 - f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
 - g) a birtokbaadás időpontját,
 - h) bérlő szükségtelen háborgatása nélküli ellenőrzés lehetőségéről tájékoztatást,
 - i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni,
 - j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, vagy arra vonatkozó megállapodást, hogy visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket az Önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra

- alkalmassá, mellyel kapcsolatban felmerülő költségeket a bérlő köteles az Önkormányzatnak megtéríteni;
- k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
 - l) a bérlő (szociális alapon történt bérbeadás esetét kivéve) beleegyező nyilatkozatát arról, hogy egy havi nem fizetés esetén a bérleti díj leilitható a munkabéréből,
 - m) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
 - n) közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását,
 - o) közüzemi díjak megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket, mely szerint a bérlő köteles a bérleti díjon, a lakáshasználó a használati díjon felül a közüzemi szolgáltatásokért (pl. vízfogyasztás, csatornahasználat, a hulladékkezelési közszolgáltatás, gázfogyasztás) díjat fizetni. A bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő egyéb díjak (telefon, kábeltévé, internet, stb.) is a bérlőt és lakáshasználót terhelik. A bérlő és a lakáshasználó a szerződés megkötését követő 8 napon belül köteles gondoskodni a mérőórák átíratásáról, a közszolgáltatási szerződéseket megkötni és azt az Önkormányzat felé bemutatni.
 - p) leltárt (melléklet),
 - q) közös udvar, kert használat esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
 - r) kiutaló határozatot (melléklet),
 - s) kézbesítési vélelem beálltának feltételeit,
 - t) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.
- (2) A bérlő az önkormányzati lakást a leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.
- (3) Amennyiben a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban nem veszi birtokba a bérleményt, akkor ez a szerződéstől való elállásnak minősül.

II. Fejezet

A lakásbérlet általános szabályai

7. Tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása

10. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a hasznosításuk jellege szerint:
- e) ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás,
 - a) piaci alapú bérlakás,
 - b) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás,
 - c) egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló, szociális bérlakás.
- (2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízza meg.
- (3) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és a (4) bekezdésben foglalt kivételes indok fennállása esetén lehet bérbe adni.
- (4) A (3) bekezdés alapján kivételes indok lehet:
- a) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
 - b) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.

- (5) Ha a lakásra jogosult személy a Polgármester, a Jegyző vagy a hozzátartozóik, a bérbeadási jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (6) A bérlő-kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köthet.

8. Kezelői, döntési, véleményezési jogkörök

11. §

- (1) A Polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, a rendelet alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, erről azonban a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.
- (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során különösen méltányolható helyzetek:
 - a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette el a korábbi lakását,
 - b) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, szükség esetén környezettanulmányt kell tartani, illetve az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.
- (4) Az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság hatáskörébe tartozik:
 - a) az önkormányzati bérlakás közérdekből történő bérbeadására készített javaslat véleményezése,
 - b) az önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslat véleményezése.

9. Kérelmek benyújtásával kapcsolatos szabályok

12. §

- (1) A jogosult az arra rendszeresített – e rendelet *1. melléklete* szerinti – nyomtatványon bérbevételi kérelmet (továbbiakban: kérelem) nyújthat be az Önkormányzathoz.
- (2) Házastársak és élettársak a kérelmüket csak együttesen nyújthatják be.
- (3) A kérelemhez mellékelni kell
 - a) a nyomtatványon feltüntetett adatok igazolására, valamint az együtt költöző hozzátartozókra vonatkozóan
 - ac) a foglalkozást és a jövedelmi viszonyokat bizonyító munkáltatói igazolást, nyugdíjszelvényt, egyéb jövedelemigazolást,
 - ad) indokolt esetben orvosi igazolást.
 - b) a 2. § (2) bekezdésében meghatározott helyi adótitok-nyilatkozatot, és a 2. § (3) bekezdésében meghatározott adatkezelési nyilatkozatot.
 - c) 23. § (7) bekezdése szerinti írásos munkáltatói véleményt.
- (4) Az Önkormányzat a kérelem benyújtásakor ellenőrzi a kitöltött adatok helyességét, ha szükséges, hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt és igazolja a kérelem átvételét.
- (5) Az önkormányzati lakás bérletére való jogosultság feltételeinek a bérbevételi kérelem elbírálásakor kell fennállniuk.
- (6) A jogosultaktól származó bérbevételi kérelmek alapján a Hivatal névjegyzéket vezet.
- (7) A bérbevételi kérelmet 2 évenként meg kell újítani. A megújításra az új kérelem benyújtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

- (8) Ha a kérelmező nem jogosult önkormányzati lakás bérbevételére, a bérbevételi kérelmét vagy a megújítás iránti kérelmét a Polgármester elutasítja.
- (9) Szociális bérlakás igénylési névjegyzék készítése esetén az Önkormányzat előnyben részesíti azokat a kérelmezőket, akik:
 - a) 5 éve ócsai bejelentett lakóhellyel rendelkeznek,
 - b) tulajdonukat képező ingatlanukat nem idegenítették el 5 éven belül, ide nem értve a jogerős bírósági ítélet alapján házassági tulajdonközösség megszüntetése címén történt elidegenítést,
- (10) Az Önkormányzat a lakásigénylési névjegyzékéről törli azokat a kérelmezőket, akik
 - a) a részükre felajánlott két lakás bérleti jogát visszautasították,
 - b) lakáshelyzetüket önerőből megoldották,
 - c) az Önkormányzat két felhívására nem válaszoltak.

10. Bérleti szerződésre vonatkozó egyéb rendelkezések

13. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre legfeljebb 5 év határozott időre.
- (2) Ugyanazon bérlő az (1) bekezdésben meghatározott 5 évig terjedő határozott idő meghosszabbítását csak egy alkalommal és legfeljebb 2 év határozott időre kezdeményezheti különös méltánylást érdemlő esetben.
- (3) A kérelmező köteles a (2) pontban meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.
- (4) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (5) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérlemény bérlőhöz történő visszaszolgáltatását megelőzően bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.
- (6) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (7) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja élettársát, testvérét, amennyiben a befogadott személlyel együtt a lakók száma a 22. § (9) bekezdés szerinti jogos lakásigény határát nem haladja meg.
- (8) A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.
- (9) Az Önkormányzat hozzájárulhat önkormányzati bérlakás esetén bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, társbérleti jogviszony létesítéséhez.
- (10) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.
- (11) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.
- (12) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (13) A lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek fel kell ajánlani a fennálló lakásbérleti szerződés feltételeivel – bérleti díj kivételével – úgy, hogy az egész lakásra önálló bérleti jog keletkezzen.

- (14) A bérletársi vagy társbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésre a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.
- (15) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlet más lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

14. §

- (1) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem a Lakástörvény, sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, akkor a 6. § szerinti jogcím nélküli használatnak minősül.
- (2) A lakáshasználat megszűnik, ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

15. §

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető másik lakás bérbeadásával, ha
 - a) a bérlet az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja és erről írásban nyilatkozik,
 - b) a bérlet a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
 - c) az önkormányzat közigazgatási területén nincs a tulajdonában lévő beköltözhető másik lakás.
- (2) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén annak tartalmát a bérbeadói jogokat gyakorló köteles megállapodásba foglalni.
- (3) A megállapodás tartalmazza
 - d) a felek megnevezését és megállapodásbéli minőségét,
 - a) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
 - b) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét.
- (4) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó olyan személy elhelyezésére, aki a bérleti jogviszony folytatására a Lakástörvény alapján nem jogosult, kötelezettséget nem vállal.

16. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át a bérletnek.
- (2) A bérbeadó és a bérlet az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlet hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetlegesen hiányzó lakásberendezéseket is a bérlet szerzi be.
- (3) A bérleti szerződésben rögzített bérlet által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlet bérleti díj-beszámítás útján érvényesítheti.
- (4) A bérlet a lakást csak a bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlet megállapodása szerinti fél fizeti.
- (5) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti bérleti szerződés módosítására és a komfortfokozatnak megfelelő

bérleti díj megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a felmerült költségeket az Önkormányzat viseli.

Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az igazolt költségei megtérítését nem kérheti az Önkormányzattól.

- (6) Amennyiben a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.
- (7) A bérbeadó és a bérlő egyéb jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.
- (8) Ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás adható legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés kötésével olyan személynek, akinek
 - c) önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, amennyiben az csak kiköltöztetéssel valósítható meg,
 - d) a Polgármester engedélyezte azt.
- (9) A (8) bekezdés szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, az eredeti lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

17. §

- (1) A bérleti szerződés megkötésére a Polgármester jogosult.
- (2) Miután a Polgármester megkötötte a kérelmezővel a lakásbérleti szerződést, onnantól kezdve a bérlő köteles a bérelt lakásban lakni.
- (3) A bérlő a lakásból történő 1 hónapot meghaladó távollétét köteles az Önkormányzat részére írásban a távozását megelőzően bejelenteni.
- (4) A bejelentés elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- (5) A bejelentés elmulasztása esetén a bérlő igazolási kérelemmel élhet.

11. Felmondás cserelakás felajánlásával

18. §

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó helyben beköltözhető legalább azonos méretű és komfort fokozatú, azonos állapotú cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik. A Bérbeadónak egy cserelakás alternatívát kell felajánlania.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.

12. Bérlő által kezdeményezett lakáscsere

19. §

- (1) Önkormányzati lakásbérleti jogának másik lakásra történő cseréjéhez a bérbeadói jogokat gyakorló előzetes hozzájárulása kell.
- (2) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogára cserélhető.
- (3) Lakás cseréje esetén az új lakásbérleti szerződés megkötése során a bérlet időtartamaként a korábbi szerződésben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (4) A lakáscsere iránti kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani, és kizárólag indokolt esetben engedélyezhető.

- (5) Bérlő-kiválasztási jogosultság, illetve tartási szerződés esetén csatolni kell a bérlőkiválasztásra jogosult, az eltartó és az eltartott előzetes hozzájáruló nyilatkozatát.

13. A bérbeadás feltételei, lakbér megállapításának általános szabályai

20. §

- (1) Az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját
- d) szociális helyzet alapján, vagy
 - a) költségelven, vagy
 - b) piaci alapon történő bérbeadásra tekintettel e rendelet állapítja meg.
- (2) A szociális és a költségelví lakbér jogosultság megállapítása iránti kérelem benyújtási határideje minden év november 30-a. A szociális és költségelví lakbér a következő év január 1-től december 31-ig kerül megállapításra.
- (3) A bérlő a bérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeken és területeken kívül a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket az Önkormányzat tulajdoni hányada alapján külön térítés nélkül használhatja.
- (4) A havi lakbér összegét az e rendeletben meghatározott egységár számszerűsített mértéke és az alapterület szorzata adja, melyet a korrekciós tényezők módosíthatnak.
- (5) Az önkormányzati lakás és helyiségei alapterületének megállapításánál a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

21. §

- (1) A lakberek költségelví mértékét az Önkormányzat havi szinten az alábbiakban állapítja meg:
- a) összkomfortos lakás esetén: 700.- Ft/m²
 - b) komfortos lakás esetén: 550.- Ft/m²
 - c) félkomfortos lakás esetén: 300.- Ft/m²
 - d) komfort nélküli lakás esetén: 150.- Ft/m²
 - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150.- Ft/m²
- (2) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgy hó 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.
- (3) A lakberek mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a lakások hasznosításának jellege szerint az eltérések kiegyenlítésére - növelhető, illetve csökkenthető.
- a) lakbérnövelő tényezők:
 - aa) ha a lakás különálló házas ingatlanban van, 15 %-kal,
 - ab) ha a lakás 1995. után épült 15%-kal,
 - ac) ha a lakás meghatározott részére a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni 50%-kal,
 - b) lakbércsökkentő tényező, ha:
 - ba) az épület és a lakás állapota indokolja 10-40%-kal, annak állapotától függően, a Polgármester döntése alapján.
 - bb) a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, gyerekek száma, nyugdíjasok) 20%-kal,

- c) a b) pontban rögzített lakbércsökkentő tényezők együttes mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg.
- (4) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérelő kezdeményezheti, melynek elbírálását megelőzően környezettanulmányt kell tartani.
- (5) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről:
 - a) 300.000,- Ft értékhatárig a Polgármester,
 - b) 300.000,- Ft felett a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület minősített szótöbbséggel dönt.
- (6) A bérelő írásbeli kérelmére a lakbértartozás kiegyenlítése vonatkozásában
 - a) legfeljebb két éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a Polgármester dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,
 - b) a két évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról – minősített többséggel - a Gazdasági Bizottság dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.
- (7) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérletiek között megosztva kell megállapítani.
- (8) A társbérleti lakrészek alapterületének megállapításakor az egyes társbérletiek által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérletiek által kizárólagosan használt helyiségek területének arányában kell számításba venni.
- (9) A társbérleti lakrész lakbérének megállapításakor az egész lakás fűtési módja, melegvíz-ellátása és közművesítettsége, valamint a társbérletiek által kizárólagosan és más társbérletiekkel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembe vételével megállapítható komfort-fokozathoz tartozó használati érték számszerűsített mértékét kell figyelembe venni, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

22. Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételei és az alkalmazott lakbér

22. §

- (1) Szociális lakbérre jogosult az önkormányzati lakás azon bérelője – és bérletársai önállóan is a rájuk eső lakbérösszeget illetően – :
 - a) akinek a lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetében a háromszorosát, és
 - b) a lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó- vagy ingatlanvagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg szociális lakbér annak a bérelőnek, aki:
 - a) lakását részben vagy egészben albérlet, ágybérlet útján, vagy más módon hasznosítja,
 - b) a szociális lakbér iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene,
 - c) szociális lakbérre jogosultságának Önkormányzat általi vizsgálatához szükséges, nyilatkozatait nem tette meg,
- (3) Amennyiben a 4. § h) pontja szerinti felülvizsgálatot követően megállapításra kerül, hogy a szociális lakbértámogatásra a bérelő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a költségelví lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles visszafizetni. A bérlet e

kötelezettségéről a szociális lakbér jogosultságot megállapító bérbeadói nyilatkozatban tájékoztatni kell.

- (4) A szociális célú bérbeadásra javasolt lakások megüresedésekor a névjegyzéken első helyen álló kérelmezőnél környezettanulmányt kell tartani. Amennyiben szociális helyzete alapján már nem jogosult szociális bérlakásra, úgy a névjegyzékből törölni kell és a sorban következő kérelmező szociális helyzetét kell vizsgálni.
- (5) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (6) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (4) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (7) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk. Ha az igénylőnek az igénylőlapra feltüntetett adataiban, körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) felé.
- (13) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a bérlő szociális lakbér fizetésére jogosult. A szociális lakbér mértéke:
 - a) összkomfortos lakás esetén: 400 Ft/m²
 - b) komfortos lakás esetén: 320,- Ft/m²
 - c) félkomfortos lakás esetén: 240,- Ft/m²
 - d) komfort nélküli lakás esetén 130,- Ft/m²
 - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén 120,- Ft/m²
- (14) Szociális helyzet alapján a bérbe adható lakás szobaszámának felső határa
 - a) 1 - 3 fő esetén 2 szoba,
 - b) 4 - 6 fő esetén 3 szoba,minden további költöző személy esetén arányosan számított szobaszám.
- (15) Összkomfort fokozatú lakás szociális lakásként nem adható bérbe.
- (16) A szociális alapon benyújtott lakáskérelmet a lakáskérelmező – amennyiben a szociális bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év november 30-ig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérelme a nyilvántartásból törlésre kerül.
- (17) A (7) bekezdésben foglalt adatokat a Hivatal az igénylés elbírálásáig, illetőleg a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezeli. A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinhetnek a Hivatal munkatársai, az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság tagjai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

23. A költségelví lakbér fizetésére jogosultak köre és a lakbér mértéke

23. §

- (1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani.
- (2) Költségelví lakbér fizetésére jogosult az a bérlő, akinek lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban nem

- haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetében a négyszeresét.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér.
 - (4) A 21. § (1) bekezdésében foglalt költségelví lakbér fizetésére jogosult jövedelmi viszonyaitól és vagyoni helyzetétől függetlenül a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlője.
 - (5) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a 12. § (1) bekezdés szerinti, a Polgármesterhez címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, továbbá a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.
 - (6) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 év időtartamra köthető – és a 13. § (2) bekezdése alapján egy alkalommal meghosszabbítható –, azzal a feltétellel, ha a bérlő Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban áll.
 - (7) A kérelemhez csatolni kell a munkáltató írásos véleményét.
 - (8) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent, ha a munkavállaló
 - a) olyan lakáskörülmények között él, ami munkavégzését jelentősen megnehezíti,
 - b) már legalább 5 éve van az (6) bekezdés szerinti jogviszonyban, munkaviszonyban,
 - c) a településen való letelepedése a település érdekét szolgálja,
 - d) vállalja a lakás saját költségén való felújítását, melynek részleteit a bérleti szerződés külön tartalmazza.
 - (9) A (6) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
 - (10) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (12) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
 - (11) Abban az esetben, ha a (6) bekezdésben meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a rendelet 6. §-ában meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.
 - (12) Amennyiben a (6) bekezdésben foglalt munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Polgármester dönt a jogviszony esetleges folytatásáról. A munkaviszony megszűnése után a kedvezményes bérleti díjra jogosultság megszűnik. A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető, további albérletbe nem adható

24. A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

24. §

- (1) A piaci elven történő bérbeadás esetén nyilvános pályázat útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket e célra a Képviselő-testület kijelöl.
- (2) A pályázat elbírálása a Polgármester hatáskörébe tartozik.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a. a lakás címét, műszaki adatait, állagát,
 - b. a bérbeadás időtartamát,
 - c. a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összegét,
 - d. az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat,
 - e. az energiahatékonysági tanúsítványt.
- (4) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:
- a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
 - b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
 - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
 - ca) személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
 - cb) a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,
 - cc) az ajánlattevő, valamint a vele költöző családtagja nem rendelkezik beköltözhető ingatlannal és
 - cd) az energiahatékonysági tanúsítványt megtekintette,
 - d) az ajánlott bérleti díj összegét,
 - e) az ajánlattevő által kért bérleti időtartam megjelölését, amely maximum két évre szólhat.
 - f) az ajánlattevő köteles igazolni, hogy köztartozása nincs (helyi adó, illeték, közüzemi díjtartozás, lakbérhátralék).
- (5) Érvénytelen a pályázat, ha a (4) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése alól a Polgármester a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.
- (6) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni. A helyi újságban csak akkor kell megjelentetni, ha a lap megjelenési időpontja ezt lehetővé teszi.
- (7) A Polgármester a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.
- (8) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.
- (9) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (10) Az eredmény megállapítása után a Polgármester a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.
- (11) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt eláll a szerződéskötési szándékától és a lakást nem kívánja bérebe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi bérebe, vagy a pályázatban vállalt egyéb feltételeket nem teljesíti, úgy a helyébe a sorban következő pályázó lép. Amennyiben ilyen nincs, úgy a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani és ezzel egyidejűleg új hirdetményt kell közzé tenni az (5) bekezdésben meghatározott módon.
- (12) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető, aki:
- a) vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
 - b) akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,
 - c) nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
 - d) amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérebe adott bérlakással, vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérleti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
 - e) nem rendelkezik saját tulajdonú ingatlan vagyonnal.
- (13) A bérlő a házastárs és/vagy egyenes ági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést

felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett még le nem lakott bérleti díj a bérlő részére visszajár.

- (14) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér legalább 100%-a.

25. §

A piaci lakbér mértékét a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani. Piaci lakbért fizetnek a szociális és költségelvű lakbér fizetésére nem jogosult bérlők.

25. A helyiségbérlet szabályai

26. §

- (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre, határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre adható bérbe.
- (2) Az Önkormányzat szerve, költségvetési szerve a feladatai ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiséget alapfeladata ellátásának veszélyeztetése nélkül bérbe adhatja.
- (3) Helyiséget bérbe adni egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, gazdasági társaság, bejegyzett civil szervezet vagy egyház részére lehet.
- (4) Bérbeadáskor előnyben részesíthető a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá az a bejegyzett helyi civil szervezet, egyház, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.
- (5) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a tulajdonos önkormányzat nevében a Polgármestert bízta meg.

27.§

- (1) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.
- (2) Helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (3) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.
- (4) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.
- (5) A helyiség használati célját a bérlő írásbeli kérelmére a képviselő-testület megváltoztathatja.
- (6) A helyiség használatának ellenőrzésére a lakásbérlet ellenőrzésére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

26. A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

28. §

- (1) A helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A pályázati kiírástól el lehet tekinteni, ha a várható éves bérleti díj nem haladja meg az 1.200.000 Ft-ot. Ez esetben a bérlő kiválasztása a Polgármester hatásköre. A várható bérleti díj megállapításakor az utolsó bérleti díj az irányadó.
- (2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, a bérbeadás jogcímét, a helyiség fontosabb műszaki jellemzőit, felszereltségét, a helyiségbérleti díj mértékét, az

ajánlattétel benyújtásának helyét és határidejét. Az ajánlattételi határidő a meghirdetéstől számítva 15 nap.

- (3) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét;
 - b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata, egyéni vállalkozók esetében az egyéni vállalkozói igazolvány hiteles másolata;
 - c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét;
 - d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését;
 - e) a vállalt havi bérleti díj összegét.
- (4) A beérkezett pályázatokról a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a Polgármester dönt. A bírálat során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét. Amennyiben az ajánlattételi határidőben érvényes pályázat nem érkezik be, illetve a pályázat eredménytelen, a pályázati felhívást folyamatosan közzé kell tenni.

27. A helyiségekre kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos követelmények

29. §

- (1) A szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti.
- (2) A Polgármester minden év december 31-éig felülvizsgálja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével.
- (3) Az érintett bérlőket minden naptári év január 31-éig értesíteni kell a Polgármester (2) bekezdés szerinti döntése rájuk vonatkozó rendelkezéséről.
- (4) Amennyiben az éves KSH által közzétett infláció mértéke nem éri el a 1,5%-ot, az emelést nem kell érvényesíteni.
- (5) A helyiségbérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy két hónapot meghaladó bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a Bérlő vagyontárgyain zálogjogot alapíthat.

28. A helyiségbér megállapítása

30. §

- (1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel. A bérbeadó csak azzal a bérlővel köthet bérleti szerződést, aki a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseinek megfelel.
- (2) A bérbeadói jogok gyakorlása
 - a) évi 5.000.000,- Ft értékhatárig a Polgármestert,
 - b) évi 5.000.001,- Ft felett Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületét saját hatáskörben illeti meg.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatárok jogügyletenként érvényesek.
- (4) A helyiségbérleti díjtartozás vonatkozásában: a Polgármester maximum egy éves részletfizetést engedélyezhet, míg a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az egy éven túli részletfizetésről melyeknek a feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.

29. A bérleti jog átruházása, cseréje, megszűnése

31. §

- (1) A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a Bérelő sem cserhelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (2) Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le az Önkormányzat javára, a 11. §-ban foglalt rendelkezéseknek van helye.

III. Fejezet

Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

32. §

A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX.01.) önkormányzati rendeletében meghatározott vagyongazdálkodási rendelkezések vonatkoznak e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

23. Az elidegenítésből származó bevételekről

33. §

- (1) Az Önkormányzat a rendelkezésére álló lakás- illetve helyiségvagyon értékesítés útján is hasznosíthatja.
- (2) Az Önkormányzat a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséből származó bevételét a Lakástörvény 62. § (1) bekezdése alapján, valamint Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete alapján kezeli.

24. Önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos szabályok

34. §

- (1) Önkormányzati lakás értékesítése kizárólag üresen álló ingatlan esetében történhet.
- (2) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került Önkormányzati bérlakás esetén a bérlakás bérlőjét megilleti a lakásra az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog a bérlő hozzájárulása esetén megilleti a bérlő egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (3) Önkormányzati tulajdonban álló lakás értékesítéséről Ócsa Város Képviselő-testülete dönt.
- (4) Az értékesítésről való döntés után az Önkormányzat megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.
- (5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az Önkormányzat kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti az ingatlan értékét, majd a jogosult a meghatározott értéken megvásárolhatja az ingatlant.
- (6) Amennyiben az adásvétel során az elővásárlási jog jogosultja eláll a szerződés megkötésétől, a keletkezett költségek viselésére az elővásárlási jogra jogosult köteles.

- (7) Az adásvételi szerződést a Képviselő-testület döntését és felhatalmazását követően a polgármester köti meg.

35. §

- (1) A Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jog jogosultját részletfizetési lehetőség illeti meg.
- (2) A részletfizetési lehetőség esetén az elővásárlási jog jogosultja köteles a vételár 20 %-át egy összegben kezdő részletként megfizetni.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja kéri, a lakás vásárlása során öt 10 évnyi részletfizetés illeti meg.
- (4) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik az eladónak.
- (5) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt, és bérbeszámítással le nem lakott felújítási költség - legfeljebb a vételár 10%-ának mértékéig - a vételárba előlegként beszámít.

25. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

36. §

- (1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt, vagy bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja, amennyiben él elővásárlási jogával, köteles egy összegben megfizetni a vételár 50 %-át, még a fennmaradó hányad megfizetésére részére legfeljebb 2 éves részletfizetés engedélyezhető.

IV. Fejezet

Záró és értelmező rendelkezések

26. Értelmező rendelkezések

37. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás:* az a lakás, amelyet munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik az önkormányzat működése szempontjából. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható.
- b) *Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás:* az a lakás, amely az igénylő személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményeihez igazodó bérlakás.
- c) *Átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás:* az a lakás, amely rendkívüli élethelyzet esetén kerül bérbeadásra.
- d) *Rendkívüli élethelyzetben lévő:* az a személy, aki méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül létesít bérleti jogviszonyt.
- e) *Névjegyzék:* olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik költségelvű lakbér mellett kiutalható bérlakásra, illetve szociális bérlakásra tartanak igényt.
- f) *Közérdekű tevékenység:* ha az üres helyiséget közérdekű célra így a) a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására,
fa) a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére,

- fb) fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bére venni.
- g) *Piaci alapú bérlakás*: az a lakás, amelynek bére úgy kerül megállapításra, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint az önkormányzat nyereséghez jusson.
- h) *Bérlőtárs*: a lakást együttesen több bérlő bérlő.
- i) *Társbérlő*: ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

27. Záró rendelkezések

38. §

- (1) E rendelet 2017. május 1. napján lép hatályba és egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/1994. (VI.22.) önkormányzati rendelete.
- (2) A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel változatlanul fennmarad.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Napirend tárgya:

4.5.Tárgy: .../2017. (...) önkormányzati rendelettervezet a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 4/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előadó: dr. Molnár Csaba jegyző

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a rendelet megalkotását.

Buza Ernő képviselő elmondja, hogy az Ügyrendi Bizottság is javasolja a rendelet megalkotását.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre:

.../2017./.../ önkormányzati rendelet-tervezet
a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának
jogkövetkezményeiről szóló 4/2013.(III.28.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 143. § (4) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi

CLXXXIX törvény 8.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 4/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 14/A. alcímmel egészül ki:

„14/A. Házsám tábla kihelyezésével kapcsolatos szabályok megsértése

14/A.§

- (1) Az az ingatlan tulajdonos, vagy -használó, aki a közterületek elnevezésének, valamint az elnevezésük megváltoztatásának és a házsámok megállapításának egyes szabályairól szóló 10/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 22. §-ában előírt rendelkezéseket megsértve
- a) a házsám tábla kihelyezését elmulasztja, cseréjéről, pótlásáról nem gondoskodik, vagy
 - b) a nem a valóságos állapotnak megfelelő, vagy nem megfelelő módon kifüggesztett házsám táblát felszólítás ellenére sem az előírásnak megfelelően helyezi ki,
- közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartást követ el, és ötvezer forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtható.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartás miatt a közterület-felügyelő a Ket. 94/A. § (4)-(8) bekezdésében foglaltak alkalmazásával húszezer forintig terjedő helyszíni bírságot szabhat ki.”

2.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal
m e g a l k o t t a a

7/2017. (IV.27.) önkormányzati RENDELETET
a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának
jogkövetkezményeiről szóló 4/2013.(III.28.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 143. § (4) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 8.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 4/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 14/A. alcímmel egészül ki:

„14/A. Házsám tábla kihelyezésével kapcsolatos szabályok megsértése

14/A.§

(1) Az az ingatlantulajdonos, vagy -használó, aki a közterületek elnevezésének, valamint az elnevezésük megváltoztatásának és a házsámok megállapításának egyes szabályairól szóló 10/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 22. §-ában előírt rendelkezéseket megsértve

- a) a házsám tábla kihelyezését elmulasztja, cseréjéről, pótlásáról nem gondoskodik, vagy*
- b) a nem a valóságos állapotnak megfelelő, vagy nem megfelelő módon kifüggesztett házsám táblát felszólítás ellenére sem az előírásnak megfelelően helyezi ki,*

közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartást követ el, és ötvezer forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtható.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartás miatt a közterület-felügyelő a Ket. 94/A. § (4)-(8) bekezdésében foglalt alkalmazásával húszezer forintig terjedő helyszíni bírságot szabhat ki.”

2.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Napirend tárgya:

4.6.Tárgy: Együtműködési megállapodás kötése az Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft.-vel

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kardos Zoltán képviselő előadja, hogy a Gazdasági Bizottság javasolja a határozati javaslat elfogadását a Képviselő-testület felé.

Buza Ernő képviselő tájékoztatást ad arról, hogy az Ügyrendi Bizottság javasolja a határozati javaslat elfogadását a testületnek.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben foglalt kötelező és egyéb feladatok hatékonyabb ellátása érdekében 2017. május 1. napjától határozatlan időre szóló együtműködési megállapodást köt az Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft.-vel a mellékelt csatolt „Együtműködési megállapodás” elnevezésű dokumentumban foglaltak szerinti tartalommal és feltételekkel,
- 2.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.) pontban foglaltak szerinti együtműködési megállapodás aláírására.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

101/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben foglalt kötelező és egyéb feladatok hatékonyabb ellátása érdekében 2017. május 1. napjától határozatlan időre szóló együttműködési megállapodást köt az Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft.-vel a mellékelten csatolt „Együttműködési megállapodás” elnevezésű dokumentumban foglaltak szerinti tartalommal és feltételekkel,
- 2.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.) pontban foglaltak szerinti együttműködési megállapodás aláírására.

Határidő: 1.)-2.) azonnal és 2017. április 30.

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Napirend tárgya:

4.7. Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan társasházzá nyilvánításáról

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kardos Zoltán képviselő előadja, hogy a Gazdasági Bizottság javasolja a határozati javaslat elfogadását a Képviselő-testület felé.

Kánai Gergely képviselő tájékoztatást ad arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a határozati javaslat elfogadását a testületnek.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kifejti abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant – amely természetben 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. szám alatt fekszik – társasházzá kívánja nyilvánítani,
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy az 1.) pontban foglaltak alapján szükséges adminisztrációs feladatokat tegye meg, továbbá a társasházi alapító okirat elkészítéséről ügyvéd útján gondoskodjon,
- 3.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.)-2.) pont szerint elkészített társasházi alapító okirat aláírására, továbbá a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

102/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kifejti abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant – amely természetben 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. szám alatt fekszik – társasházzá kívánja nyilvánítani,
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy az 1.) pontban foglaltak alapján szükséges

adminisztrációs feladatokat tegye meg, továbbá a társasházi alapító okirat elkészítéséről ügyvéd útján gondoskodjon,
3.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.)-2.) pont szerint elkészített társasházi alapító okirat aláírására, továbbá a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

Határidő: 1.)-3.) folyamatos

Felelős: 1.)---, 2.)-3.) polgármester

Napirend tárgya:

4.8.Tárgy: Döntés az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola vezetőségének támogatási kérelméről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő tájékoztatást ad arról, hogy az Oktatási Bizottság nem alakított ki álláspontot a napirenddel kapcsolatban.

Kardos Zoltán képviselő előadja, hogy a Gazdasági Bizottság javasolja átcsoportosítani az összeget.

Bukodi Károly polgármester szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola vezetősége által írt 2017. április 12. napján kelt levelében foglalt kérelmét elutasítja, azaz Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésében céljelleggel juttatott támogatások keretében a Monori Tankerületi Központ részére támogatásként megállapított 1.500.000 Ft keretösszeg felhasználását nem engedélyezi egyéb – a kérelemben megfogalmazott – célokra.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen, 1 nem és 1 tartózkodó szavazattal a következő határozatot hozta:

103/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola vezetősége által írt 2017. április 12. napján kelt levelében foglalt kérelmét elutasítja, azaz Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésében céljelleggel juttatott támogatások keretében a Monori Tankerületi Központ részére támogatásként megállapított 1.500.000 Ft keretösszeg felhasználását nem engedélyezi egyéb – a kérelemben megfogalmazott – célokra.

Határidő: ----

Felelős: ----

Napirend tárgya:

4.9.Tárgy: Döntés az Egressy Gábor Nonprofit Kft. ügyvezetőjének az Egressy Gábor Szabadidőközpont épületének belső átalakítása tárgyában írt kérelméről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő tájékoztatást ad arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság támogatja a kérelmet.

Kardos Zoltán képviselő előadja, hogy a Gazdasági Bizottság is támogatja a kérelmet.

Bukodi Károly polgármester szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Egressy Gábor Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa

- 1.) támogatja az Egressy Gábor Nonprofit Kft. ügyvezetőjének az irányú kérelmét, mely szerint a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1458 hrsz. alatt nyilvántartott Egressy Gábor Szabadidőközpont épületében lévő 12-es és 13-sz helyiségeik egybenyitását az optimálisabb helykihasználás érdekében,
- 2.) felkéri a polgármestert, hogy az 1.) pontban foglaltak megvalósítása érdekében szerezzen be árajánlatokat tervezői költségbecslést is tartalmazó tervdokumentáció elkészítésére,
- 3.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2.) pontban foglaltak alapján beérkező árajánlatok közül a legalacsonyabb árat adó tervezőt bízta meg,
- 4.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben szükséges, akkor statikai szakvéleményt készíttesse el,
- 5.) felhatalmazza a Polgármestert az építési engedélyezési eljárással kapcsolatos adminisztrációs feladatok ellátására,
- 6.) felkéri a Polgármestert, hogy a 2.)-4.) pontban foglaltak ismeretében kérjen be három vállalkozótól/cégtől árajánlatot a kivitelezési munkálatok elvégzésére és felhatalmazza a legolcsóbb árajánlatot adó Vállalkozóval/céggel a vállalkozási szerződés előkészítésére és aláírására. A vállalkozási díj mértékét Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének általános tartalékából történő átcsoportosítást követően a beruházási kiadások terhére biztosítja.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

104/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Egressy Gábor Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa

- 1.) támogatja az Egressy Gábor Nonprofit Kft. ügyvezetőjének az irányú kérelmét, mely szerint a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1458 hrsz. alatt nyilvántartott Egressy Gábor Szabadidőközpont épületében lévő 12-es és 13-sz helyiségeik egybenyitását az optimálisabb helykihasználás érdekében,
- 2.) felkéri a polgármestert, hogy az 1.) pontban foglaltak megvalósítása érdekében szerezzen be árajánlatokat tervezői költségbecslést is tartalmazó tervdokumentáció elkészítésére,
- 3.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2.) pontban foglaltak alapján beérkező árajánlatok közül a legalacsonyabb árat adó tervezőt bízta meg,
- 4.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben szükséges, akkor statikai szakvéleményt készíttesse el,

5.) felhatalmazza a Polgármestert az építési engedélyezési eljárással kapcsolatos adminisztrációs feladatok ellátására,

6.) felkéri a Polgármestert, hogy a 2.)-4.) pontban foglaltak ismeretében kérjen be három vállalkozótól/cégtől árajánlatot a kivitelezési munkálatok elvégzésére és felhatalmazza a legolcsóbb árajánlatot adó Vállalkozóval/céggel a vállalkozási szerződés előkészítésére és aláírására. A vállalkozási díj mértékét Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének általános tartalékából történő átcsoportosítást követően a beruházási kiadások terhére biztosítja.

Határidő: 1.)-6.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)---, 2.)-6.) polgármester

Napirend tárgya:

4.10.Tárgy: Ócsa Város Településközpont területén egynyári növények ültetése

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő előadja, hogy a Városfejlesztési Bizottság támogatja a legolcsóbb árajánlatot tevővel való szerződéskötést.

Kardos Zoltán képviselő elmondja, hogy a Gazdasági Bizottság is támogatja a legkedvezőbb ajánlatot adóval való szerződéskötést.

Bukodi Károly polgármester szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) "Ócsa Város Településközpont területén nyári növények beszerzése és ültetése" tárgyában benyújtott árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Gál Attila egyéni vállalkozót (2364 Ócsa, Vágóhid u. 7/A, adószám: 60170288-1-33, váll. ig. száma: ES-481483) bízta meg a mellékelten csatolt "Összesített növénylista" elnevezésű dokumentumban szereplő valamennyi növény (3956 db) beszerzésére és a kiültetési tervdokumentáció szerinti ültetési tevékenység ellátására. A vállalkozási szerződés 2017. május 31. napjáig terjedő határozott időre jön létre. A vállalkozási díj mértéke összesen: 792.080,- Ft, amely összeget Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének dologi kiadások terhére biztosítja.
- 2.) felhatalmazza a polgármestert az 1.) pontban foglalt vállalkozási szerződés előkészítésére és aláírására.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

105/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) "Ócsa Város Településközpont területén nyári növények beszerzése és ültetése" tárgyában benyújtott árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Gál Attila egyéni vállalkozót (2364 Ócsa, Vágóhid u. 7/A, adószám: 60170288-1-33, váll. ig. száma: ES-481483) bízta meg a mellékelten csatolt "Összesített növénylista" elnevezésű dokumentumban szereplő valamennyi növény (3956 db) beszerzésére és a kiültetési

tervdokumentáció szerinti ültetési tevékenység ellátására. A vállalkozási szerződés 2017. május 31. napjáig terjedő határozott időre jön létre. A vállalkozási díj mértéke összesen: 792.080,- Ft, amely összeget Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének dologi kiadások terhére biztosítja.

2.) felhatalmazza a polgármestert az 1.) pontban foglalt vállalkozási szerződés előkészítésére és aláírására.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Napirend tárgya:

4.11.Tárgy: Az Ócsai Polgári Kulturális Egyesület támogatási kérelme

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő beszámol arról, hogy a Kulturális Bizottság támogatja a kérelmet és a Gazdasági Bizottsághoz delegálták az összeg javaslatát.

Kardos Zoltán képviselő elmondja, hogy a Gazdasági Bizottság 200.000.- Ft összegű támogatást javasol a Képviselő-testület felé.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az Ócsai Polgári Kulturális Egyesület részére – Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésében céljelleggel juttatott támogatások képviselő-testületi keretösszeg terhére – 200.000,- Ft, azaz kétszázezer forint összegű támogatást nyújt Ócsa város születésnapjához tartozó díj elkészítése céljából.
- 2.) felhatalmazza a polgármestert a támogatási szerződés megkötésére, illetve aláírására.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

106/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) az Ócsai Polgári Kulturális Egyesület részére – Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésében céljelleggel juttatott támogatások képviselő-testületi keretösszeg terhére – 200.000,- Ft, azaz kétszázezer forint összegű támogatást nyújt Ócsa város születésnapjához tartozó díj elkészítése céljából.

2.) felhatalmazza a polgármestert a támogatási szerződés megkötésére, illetve aláírására.

Határidő: 1.) azonnal 2.) azonnal

Felelős: 1.)-- 2.) polgármester

Napirend tárgya:

4.12.Tárgy: Döntés a D. Szabó Károly utca közvilágításának kiépítéséről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő elmondja, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a közvilágítás kiépítését.

Kardos Zoltán képviselő előadja, hogy a Gazdasági Bizottság is javasolja a közvilágítás kiépítését és a legkedvezőbb árajánlatot adó Tromos E Mérnöiroda Bt-t a tervdokumentáció elkészítésével megbízni.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) úgy dönt, hogy a belterületen elhelyezkedő ócsai 871/1 869, 868 hrsz. alatt nyilvántartott D. Szabó Károly utca közvilágítását ki kívánja építtetni a megfelelő köz- és közlekedés-biztonsági feltételek biztosítása érdekében,
- 2.) az 1.) pontban foglaltakkal összhangban megbízza a Tromos E Mérnökiroda Bt.-t (1047 Budapest, Perényi Zs. u. 7/B., adószám: 21397657-3-41, cégjegyzékszám: 01-06-750765) a D. Szabó Károly utca közvilágítás tervezés munkálatainak elvégzésével. A vállalkozási díj: 725.000,- Ft+ÁFA, amelyet Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének céltartalékából történt átcsoportosítást követően a beruházási kiadások terhére biztosítja.
- 3.) felkéri a Polgármestert a 2.) pontban megnevezett céggel kötendő vállalkozási szerződés előkészítésére és a szerződés aláírására.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

107/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) úgy dönt, hogy a belterületen elhelyezkedő ócsai 871/1 869, 868 hrsz. alatt nyilvántartott D. Szabó Károly utca közvilágítását ki kívánja építtetni a megfelelő köz- és közlekedés-biztonsági feltételek biztosítása érdekében,
- 2.) az 1.) pontban foglaltakkal összhangban megbízza a Tromos E Mérnökiroda Bt.-t (1047 Budapest, Perényi Zs. u. 7/B., adószám: 21397657-3-41, cégjegyzékszám: 01-06-750765) a D. Szabó Károly utca közvilágítás tervezés munkálatainak elvégzésével. A vállalkozási díj: 725.000,- Ft+ÁFA, amelyet Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének céltartalékából történt átcsoportosítást követően a beruházási kiadások terhére biztosítja.
- 3.) felkéri a Polgármestert a 2.) pontban megnevezett céggel kötendő vállalkozási szerződés előkészítésére és a szerződés aláírására.

Határidő: 1-3.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)-2.)--, 3.) polgármester

Napirend tárgya:

4.13. Tárgy: Döntés villanyhálózat bővítése tárgyában érkezett lakossági kérelemről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő tájékoztatást ad arról, hogy a Városfejlesztési Bizottság nem támogatja a kérelmet.

Kardos Zoltán képviselő előadja, hogy a Gazdasági Bizottság sem támogatja a kérelmet.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Viola László 2364 Ócsa, Kiss E. u. 8/B. szám alatti lakos kérelmét elutasítja, azaz megállapítja, hogy az Üllői közben az elektromos hálózat bővítése nem önkormányzati feladat, azt a Kérelmezőnek ELMŰ Hálózati Kft.-nél kell kezdeményeznie.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

108/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Viola László 2364 Ócsa, Kiss E. u. 8/B. szám alatti lakos kérelmét elutasítja, azaz megállapítja, hogy az Üllői közben az elektromos hálózat bővítése nem önkormányzati feladat, azt a Kérelmezőnek ELMŰ Hálózati Kft.-nél kell kezdeményeznie.

Határidő: azonnal

Felelős: ---

Napirend tárgya:

4.11.Tárgy: Döntés az Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatása című pályázaton való részvételről

Előadó: Bukodi Károly polgármester

Kánai Gergely képviselő előadja, hogy a Városfejlesztési Bizottság javasolja a határozati javaslat elfogadását a Képviselő-testület felé.

Kardos Zoltán képviselő elmondja, hogy a Gazdasági Bizottság szintén javasolja a határozati javaslat elfogadását a testületnek.

Bukodi Károly polgármester ezt követően szavazást kér a következőkre: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) úgy dönt, hogy helyi önkormányzatokért felelős miniszter az államháztartásért felelős miniszterrel közösen meghirdetett a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény (továbbiakban: költségvetési törvény) 3. melléklet II. 2. pont a), b) és c) pontok szerinti "Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására" A pályázati alcél: "c) belterületi utak, járdák, hidak felújítása" elnevezésű pályázaton indulni kíván,

2.) kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a saját forrás összegét, azaz bruttó 3.007.280 Ft összeget Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének a – céltartalékból történő átcsoportosítást követően – felújítási kiadások terhére biztosítja,

3.) felkéri a Polgármestert, hogy az 1.) pontban foglalt pályázaton való induláshoz szükséges adminisztrációs intézkedéseket tegye meg.

A döntéshozatalban 8 fő képviselő vett részt.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

109/2017. (IV. 26.) sz. ÖK. Határozat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) úgy dönt, hogy helyi önkormányzatokért felelős miniszter az államháztartásért felelős miniszterrel közösen meghirdetett a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény (továbbiakban: költségvetési törvény) 3. melléklet II. 2. pont a), b) és c) pontok szerinti "Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására" A pályázati alcél: "c) belterületi utak, járdák, hidak felújítása" elnevezésű pályázaton indulni kíván,

2.) kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a saját forrás összegét, azaz bruttó 3.007.280 Ft összeget Ócsa Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének a – céltartalékból történő átcsoportosítást követően – felújítási kiadások terhére biztosítja,

3.) felkéri a Polgármestert, hogy az 1.) pontban foglalt pályázaton való induláshoz szükséges adminisztrációs intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 1.)-3.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)-2.)----, 3.) polgármester

Napirend tárgya:

7. Egyebek

Szűcs Jánosné óvodavezető a tűzoltósági beszámolóhoz kapcsolódóan megjegyzi, hogy valóban volt az óvodában többször téves tűzriasztás, egyszer ki is vonultak a tűzoltók. Azóta orvosolták a megfelelő emberekkel a problémákat.

Bukodi Károly polgármester beszámol arról, hogy a hétvégén lezajlott sikeresen a virágvásár, 2540 db virágot értékesítettek. Megköszöni mindenkinek a munkáját, aki részt vett ebben. Elmondja még, hogy az általános iskola szigetelése félig készen van. A polgármesteri hivatalnál ma volt a munkaterület átadása, hamarosan kezdik a nyílászárók cseréjét. Felhívja a képviselők figyelmét, hogy jövő hét csütörtökön rendkívüli testületi ülés lesz, mivel beérkeztek a polgármesteri hivatal tetőcseréjéhez az árajánlatok, és döntés szükséges.

A napirendek megtárgyalása után a polgármester az ülést bezárta.

K.m.f.

Bukodi Károly
polgármester

Dr. Molnár Csaba
jegyző