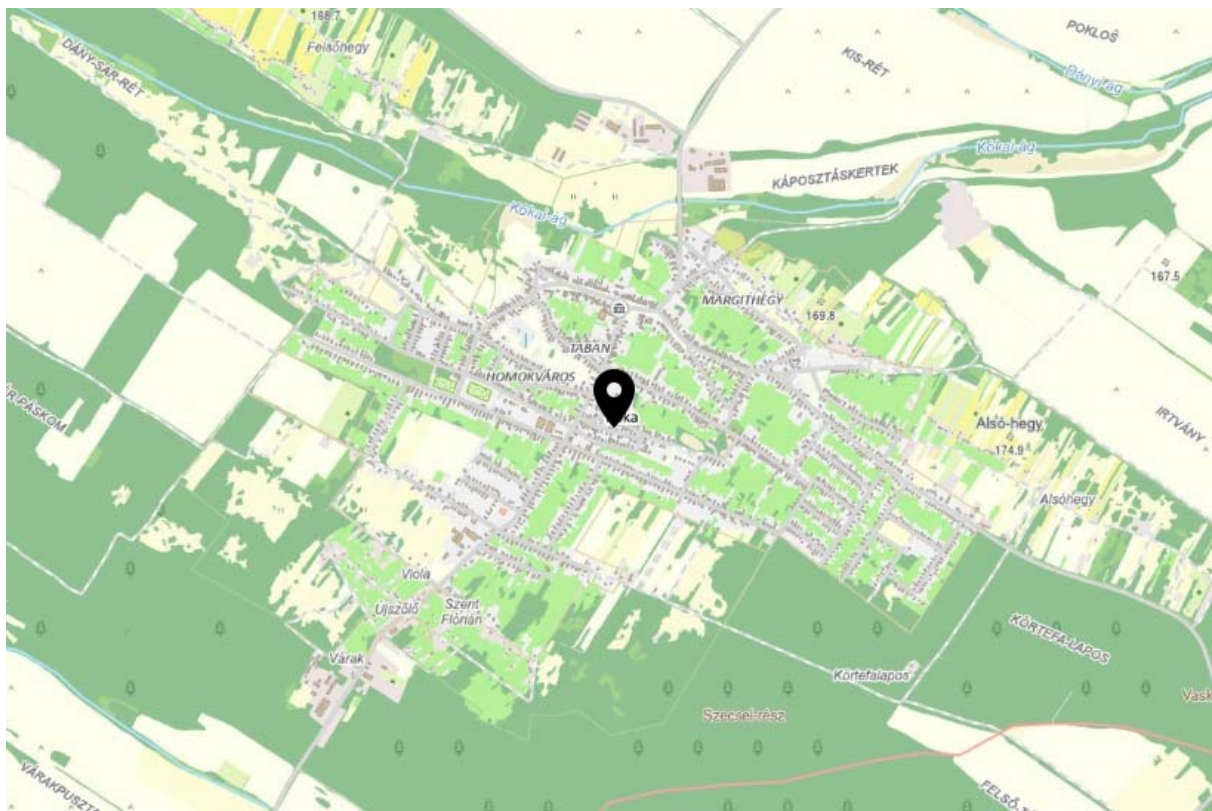




# KÓKA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK EGYES RÉSZTERÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSA 2025-2026.



**ÖSSZEFOGLALÓ KÖZMEGHALLGATÁSRA**

2026. JÚNIUS

## 1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK



Kókai Polgármesteri Hivatal Jegyzője  
2243 Kóka, Dózsa György út 1.  
Tel.:06-29-428-101  
KRID: 302202995  
email:kokaph@kokaph.hu

### Jegyzőkönyvi kivonat

**Készült:** Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 29-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

### Képviselő-testület 67/2024.(VIII. 29.) számú határozata

- 1.Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, az előterjesztés szakmai tartalmát képező lakossági kéréseket és az önkormányzati módosítási javaslatokat befogadja. A képviselő-testület támogatja Kóka Község településrendezési tervének a szakmai tartalom alapján történő módosítását, a módosítási folyamat elindítását.
2. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997.évi LXXVIII törvény 7. § (3) bek. e) pontja alapján a képviselő-testület igazolja, hogy a Lantos Lajos féle 212, 213, 213/A és 215 hrsz-t érintő módosítás kapcsán Kóka Község területén a módosítás céljának megfelelő más, beépítésre szánt terület kijelölésére alkalmas terület nem áll rendelkezésre.
3. A Képviselő-testület elfogadja Kóka Község főépítésének a módosításhoz kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bek. szerinti, jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzését.
4. A Képviselő-testület a Kókai 3416/4, 3415 hrsz.-ú ingatlanoknak a módosításban való szerepeltetését is támogatja.
5. A Képviselő-testület a településtervezői árajánlatok közül, a legkedvezőbb ajánlatot adó Archi-Profil Bt.-vel köt szerződést.  
Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására, és a szükséges egyéb intézkedések megtételére (E-TÉR szakmai véleményeztetés, partnerségi egyeztetés).  
A tervezési feladat forrásául az általános tartalék szolgál.

**Határidő:** 2024. szeptember 30. (szerződéskötés), utána folyamatos

**Felelős:** polgármester

Juhász Ildikó sk.  
polgármester



Pervainé Hangodi Ágnes sk.  
jegyző



Kóka, 2024. szeptember 03.

Kiadmány hiteles:

Pervainé Hangodi Ágnes  
jegyző



1



Kókai Polgármesteri Hivatal Jegyzője  
2243 Kóka, Dózsa György út 1.  
Tel.:06-29-428-101  
KRID: 302202995  
email:kokaph@kokaph.hu

### Jegyzőkönyvi kivonat

**Készült:** Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. november 28-án megtartott alakuló ülésének jegyzőkönyvéből.

#### Képviselő-testület 95/2024. (XI. 28.) számú határozata

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, 67/2024 (VIII.29.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja.

1. Az előterjesztés szakmai tartalmát képező, lakossági kéréseket és az önkormányzati módosítási javaslatokat befogadja. A képviselő-testület támogatja Kóka Község településrendezési tervének a szakmai tartalom alapján történő módosítását, a módosítási folyamat elindítását.
  2. A magyar építészetről szóló, 2023. évi C. törvény 7.§. (2) bek. alapján a Képviselő-testület igazolja, hogy a Lantos Lajos féle 212, 213, 213/A és 215 hrsz-t érintő módosítás kapcsán Kóka Község területén a módosítás céljának megfelelő más, beépítésre szánt terület kijelölésére alkalmas terület nem áll rendelkezésre.
  3. A képviselő-testület elfogadja Kóka Község főépítésének a módosításhoz kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bek. szerinti, jelen határozat mellékletét képező főépítész feljegyzését.
- Felhatalmazza a polgármestert a szükséges egyéb intézkedések megtételére (E-TÉR szakmai véleményeztetés, partnerségi egyeztetés).

**Határidő:** 2025. január 30. (szerződéskötés), utána folyamatos

**Felelős:** polgármester

Juhász Idikó sk.  
polgármester



Pervainé Hangodi Agnes sk.  
jegyző



Kóka, 2024. december 05.

Kiadmány hiteles:

Pervainé Hangodi Agnes  
jegyző





Kókai Polgármesteri Hivatal Jegyzője  
2243 Kóka, Dózsa György út 1.  
Tel.:06-29-428-101  
KRID: 302202995  
email:kokaph@kokaph.hu

---

### **Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült:** Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. május 29-én megtartott soros ülésének jegyzőkönyvéből.

### **Képviselő-testület 60/2025. (V. 29.) számú határozata**

1. Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, településterveinek módosítása vonatkozásában a 24/2025.(II.27.) sz. határozatában foglaltakat fenntartja.
2. A Képviselő-testület támogatja az előterjesztés szakmai tartalmát képező lakossági és Önkormányzati igényként jelentkező eddigi módosítási szándékok kiegészítését az előterjesztésben szereplő helyszínnel, az előterjesztés 1. mellékletét képező kiegészített szakmai tartalmat elfogadja.
3. Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete igazolja, hogy a 9., 10., 19. módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével járnak, és ezek a módosítások más területeken nem valósíthatóak meg a helyhez kötött voltuk miatt.



Kókai Polgármesteri Hivatal Jegyzője  
2243 Kóka, Dózsa György út 1.  
Tel.:06-29-428-101  
KRID: 302202995  
email: kokaph@kokaph.hu

### Jegyzőkönyvi kivonat

**Készült:** Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. február 18-án megtartott soros ülésének jegyzőkönyvéből.

#### Képviselő-testület 19/2026. (II.18.) számú határozata

**1.** Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 60/2025.(V.29.) Kt. sz. határozatában foglaltakat fenntartja.

**2.** Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja az előterjesztés szakmai tartalmát képező lakossági és Önkormányzati igényként jelentkező eddigi módosítási szándékok kiegészítését az alábbiak szerint:

A településrendezési terv módosítási folyamatában a létesíthető lakások számát az Lke-1, Lke-2, Lf-1, Lf-2, Lf-3, Vt-1, Vt-2 övezetekben egységesen 1 darabra korlátozza ingatlanonként, azzal, hogy a Vt-1 és Vt-2 övezetekben a létesíthető rendeltetési egységek száma 2 db marad, amelyekből csak az egyik lehet lakás. Az Lke-1, Lke-2, Lf-1, Lf-2, Lf-3 övezetekben a létesíthető rendeltetési egységek száma megegyezik a létesíthető lakások számával.

**3.** A 2000 m<sup>2</sup> feletti ingatlanok esetén engedélyezi – legfeljebb – a 2 lakást.

**Határidő:** folyamatos, a jelenleg folyó szabályozás folyamatába építeni

**Felelős:** polgármester

Juhász Ildikó sk.  
polgármester

Pervainé Hängödi Ágnes sk.  
jegyző

Kóka, 2026. február 25.

Kiadmány hiteles:

Pervainé Hängödi Ágnes  
jegyző

## 2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

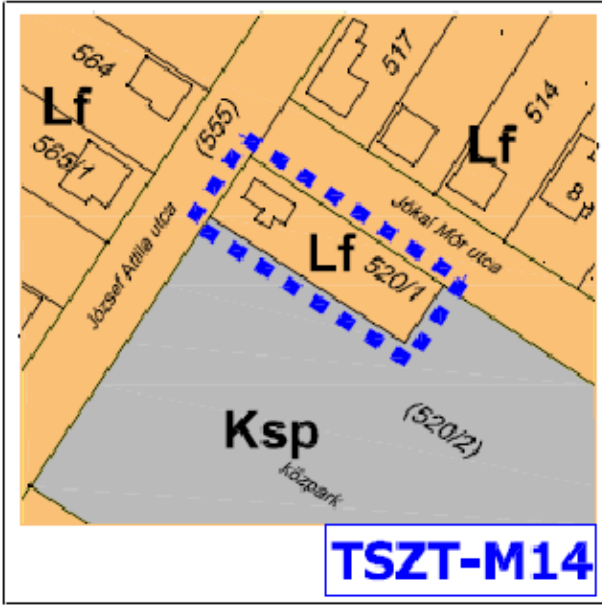
### 1. tervezési terület: 520/1 és 520/2 helyrajzi számú ingatlanok területe

Az 520/1 helyrajzi számú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint falusias lakóterület, a hatályos belterületi szabályozási terv szerint Lf-2 építési övezet. Az 520/2 helyrajzi számú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint Ksp jelű különleges sportterület, a belterületi szabályozási tervlap szerint pedig Ksp-1 építési övezetbe tartozik. Az 520/1 helyrajzi számú ingatlanon lakóház található. A meglévő épület bővítésének a feltüntetése nem lehetséges, mivel az belelóg az oldalkertbe. Amennyiben az érintett telek tulajdonosa ingatlanrészt vásárolna a szomszédos Ksp-1 besorolású 520/2 hrsz-ú ingatlanból, úgy a módosítással az önkormányzatnak lehetősége nyílik 3 db lakótelek kialakítására. Ehhez a József Attila utca mentén a Jókai és Liszt F. utca közötti teleksávot javasolt Ksp területfelhasználásból Lf falusias lakóterület területfelhasználású területté átminősíteni, valamint a Ksp-1 építési övezetből átsorolni Lf-2 építési övezetbe.



*Ortofoto - 2023 a tervezési terület és a változással érintett terület jelölésével*

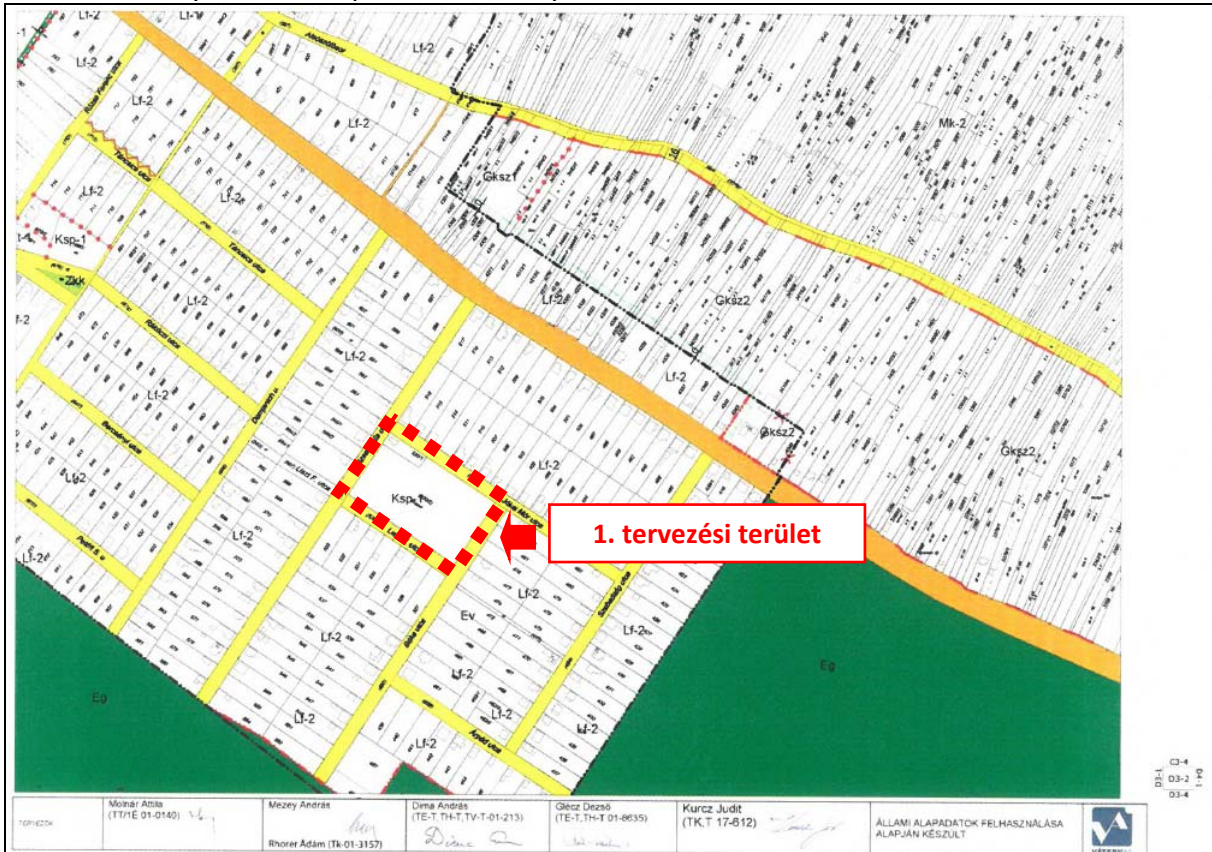
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Szabályozási Terv részlete



Érintett szabályozási tervlap: D3-2 szelvény

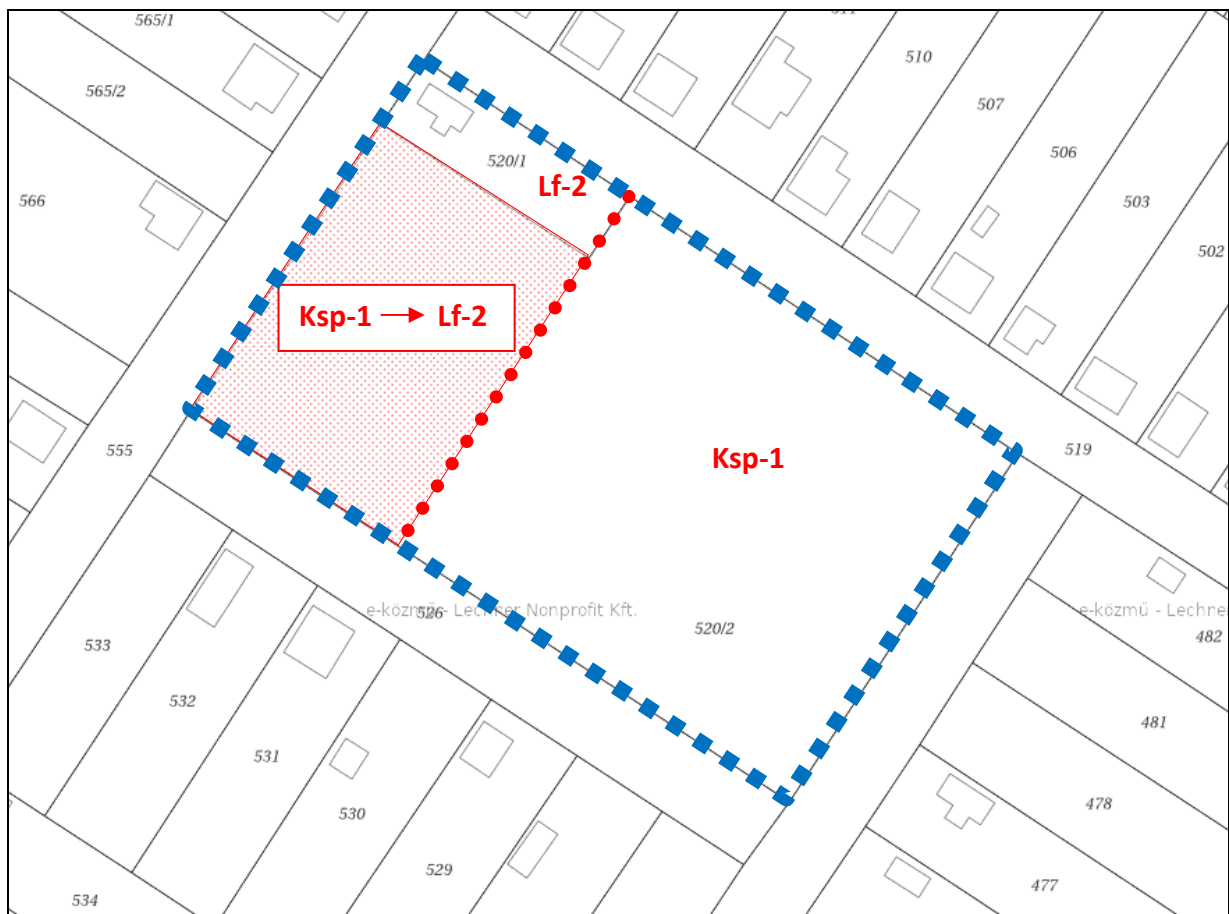




Fotók a tervezési területről

A tervezett módosítás során módosul a településszerkezeti és a szabályozási terv is, az 520/1 és 520/2 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatár-rendezési megtörténik, de nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

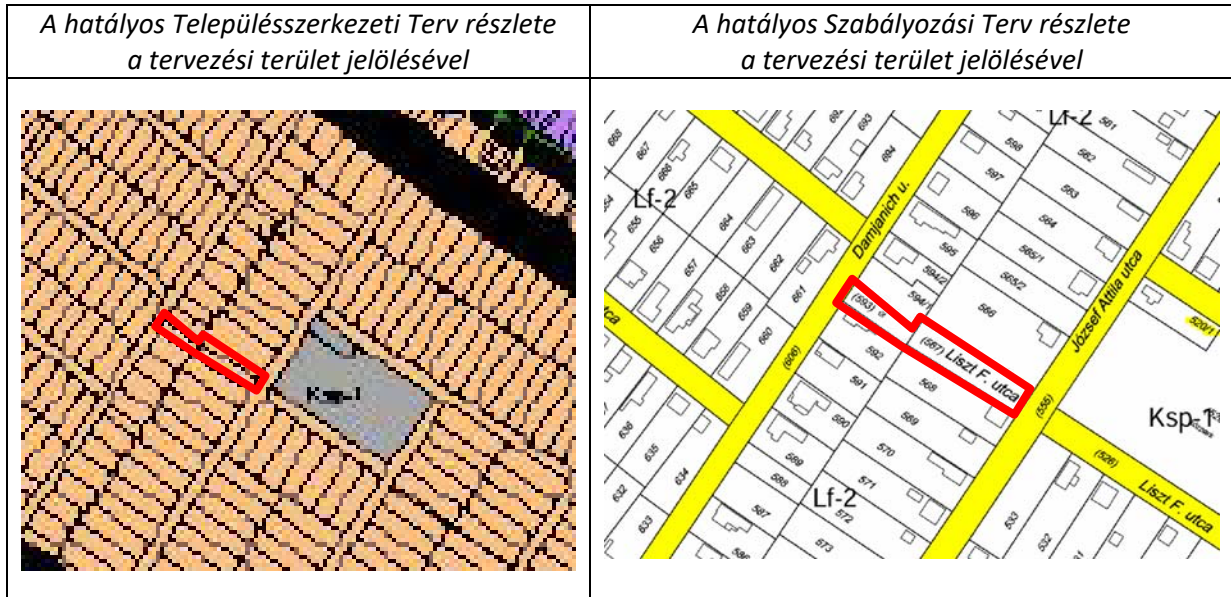
Sorszám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet
1.	különleges sportterület (Ksp)	falusias lakóterület (Lf)	520/2 hrsz. terület egy része



Az alaptérkép részlete a tervezett módosítás jelölésével

**2. tervezési terület: 567, 593 helyrajzi számú út területe, Liszt Ferenc utca**

Az 567 és 593 helyrajzi számú útként nyilvántartott ingatlanok a hatályos Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terven is lakóterületként jelöltek.



A tervezett változás a Településszerkezeti Terv módosítását nem eredményezi, nem történik területfelhasználás-változás, és nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére sem.

Érintett szabályozási tervlap: D3-2 szelvény



A tervezett módosítás jelölése az érintett szabályozási tervlapon



A tervezett módosítás: a Szabályozási Terven közlekedési övezet jelölése a két érintett területre vonatkozóan a jelenlegi területhasználatnak megfelelően, „II. rendű közterület – közlekedés és közmű célú” jelöléssel a Szabályozási Terv jelmagyarázata alapján:

**a) a szabályozási tervlapok jelkulcsa**

FELÜLETEK

Közterületek

I. rendű közterület - közlekedés és közmű célú

II. rendű közterület - közlekedés és közmű célú

I. rendű közterület - Közpark (Zkp)



Fotó a József Attila utca felől

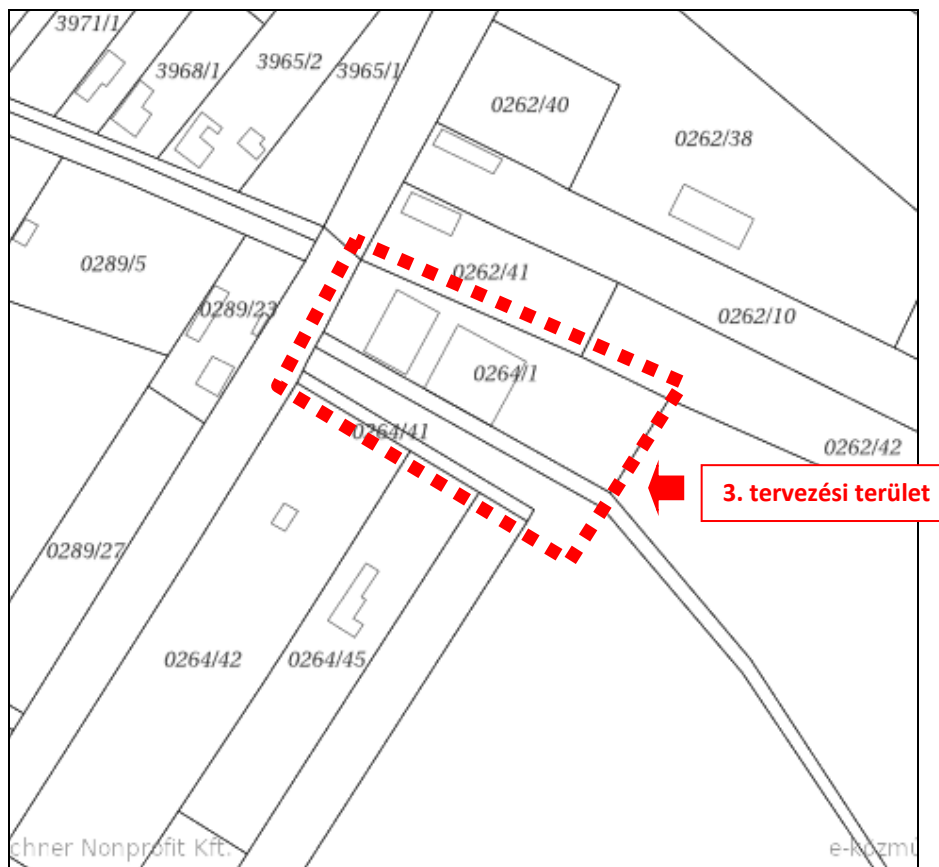
Fotó a Damjanich utca felől



Az érintett területek jelenlegi területhasználata indokolja a tervezett módosítást.



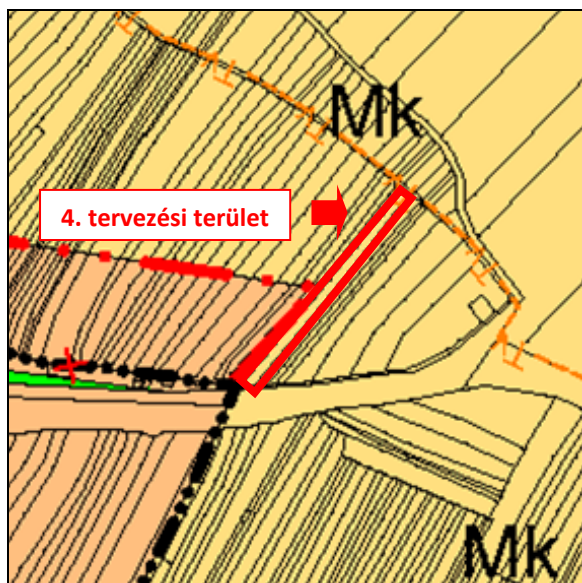
Érintett szabályozási tervlap: D2-4 szelvény



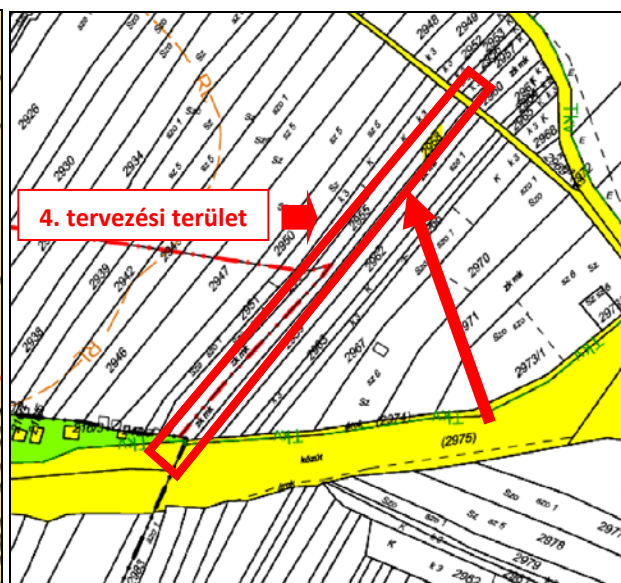
Az alaptérkép részlete

#### 4. tervezési terület: 2958 helyrajzi számú ingatlan

A 2958 helyrajzi számú ingatlan a Településszerkezeti Terven kertes mezőgazdasági területfelhasználással és a Szabályozási Terven MK-2 övezeti besorolással szerepel. Az ingatlanon meglévő épület ingatlannyilvántartásban történő feltüntetéséhez szükséges lenne az övezetben a beépíthetőség növelése a jelenlegi 3 %-ról 6 %-ra, amely módosításra a kertes mezőgazdasági terület MK-2 övezetre vonatkozóan a magasabb rendű jogszabályok lehetőséget adnak.

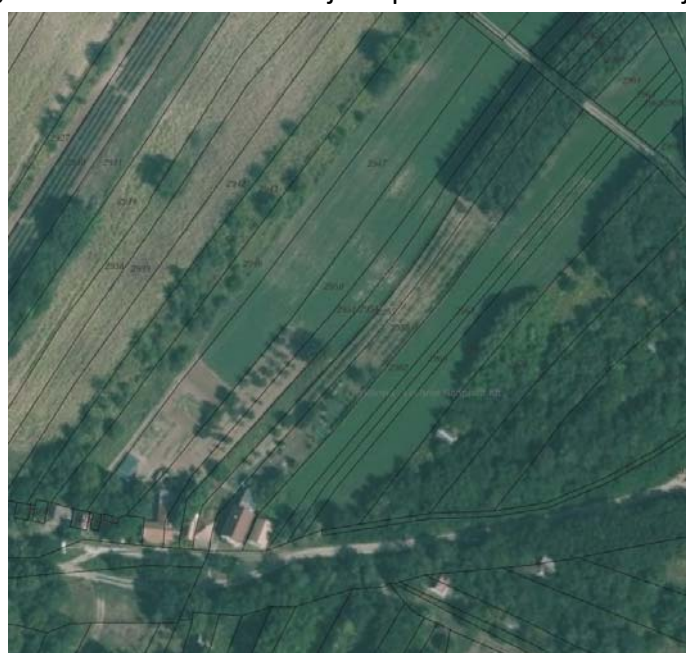


A hatályos Településszerkezeti Terv részlete az érintett terület jelölésével



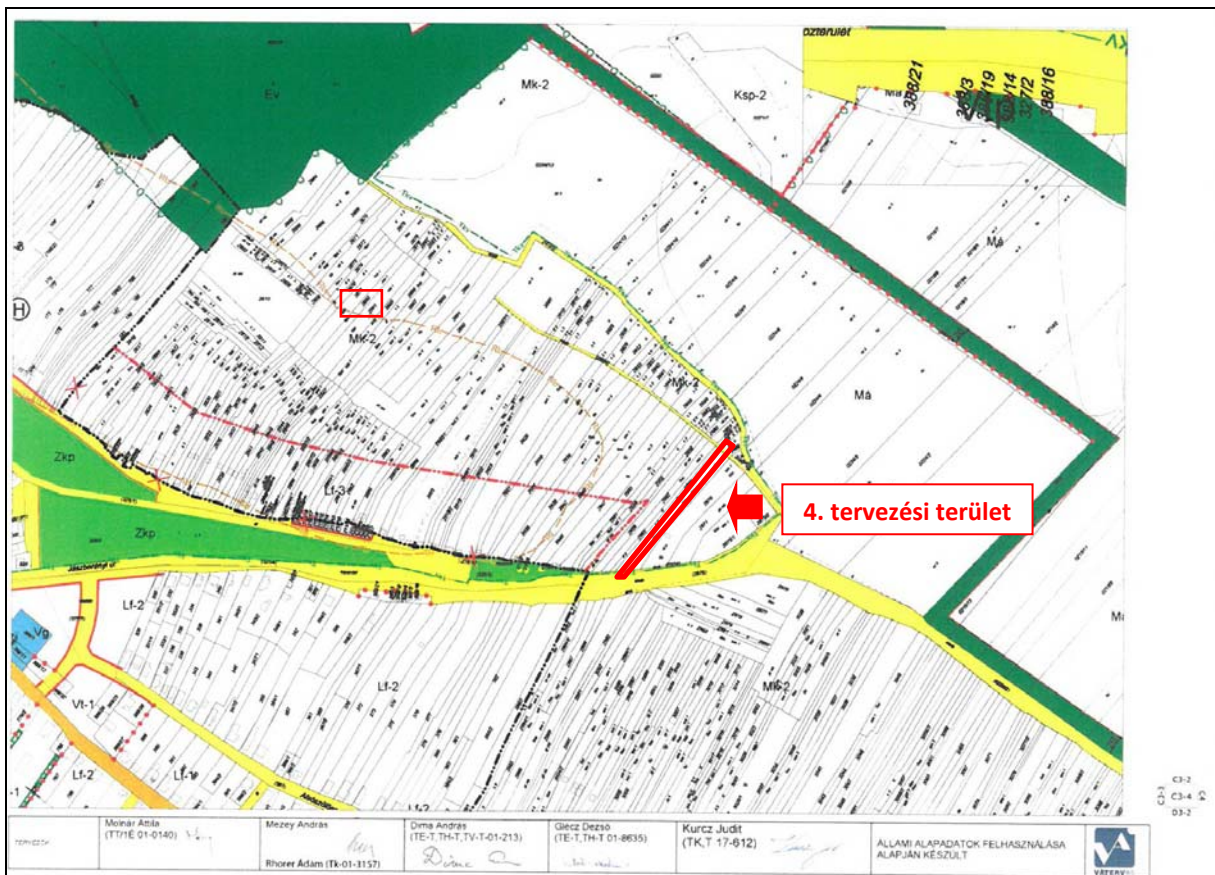
A hatályos Szabályozási Terv részlete az érintett terület jelölésével

A tervezett változással nem szükséges módosítani a Településszerkezeti Tervet és a Szabályozási Tervet, valamint nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése sem.



Ortofotó a tervezési területről

## Érintett szabályozási tervlap: C3-4 szelvény



A tervezett módosítás során a helyi építési szabályzat vonatkozó előírása változására kerül sor az alábbiak szerint:

### **2/J. Az Mk-2 jelű mezőgazdasági övezet**

**48. § (1)<sup>6</sup>** Az övezetben a létesíthető beépítés paraméterei az alábbiak szerint alakulnak:

- a) övezet jele: Mk-2
- b) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- c) beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) legnagyobb beépítettség: ~~3%~~ 6%
- e) legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 80%

(2) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 10 m, legkisebb mélysége 40 m lehet.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

a) kert- és szőlőművelés, borászat, borturizmus, kisállattartás, ezen belül a méhészet építményei,

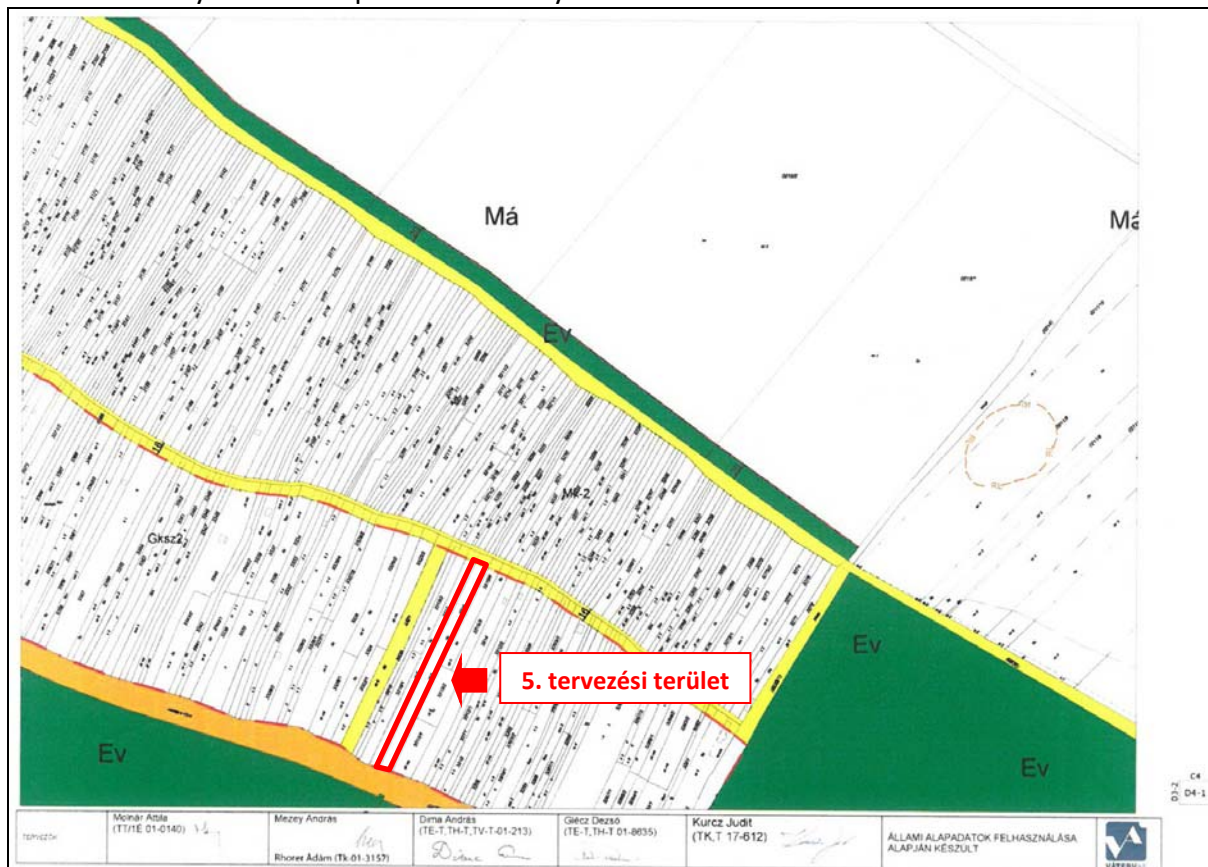
b) valamint az ezekhez a funkcióhoz kapcsolódó építmények.

(4) Az övezetben a meglévő préházakon felújítás, átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés, bővítés végezhető az övezeti előírásoknak megfelelő mértékig.

## 5. tervezési terület: 3316 helyrajzi számú ingatlan

Az ingatlant két részre történő megosztásához, valamint új épület 6,0 m-nél nagyobb előkerttel történő elhelyezhetősége miatt, a HÉSZ telekalakítási szabályainak és a 28. § (1) bekezdés módosítása szükséges.

Érintett szabályozási tervlap: D4-1 szelvény



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete az érintett terület jelölésével



A hatályos Szabályozási Terv részlete az érintett terület jelölésével

A tervezett változással nem módosul a hatályos Településszerkezeti Terv és a hatályos Szabályozási Terv sem, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése sem.

A tervezett módosítás során a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásainak kiegészítésére kerül sor az alábbiak szerint.

1. Részlet a hatályos HÉSZ-ből:

**1/E. Gazdasági funkciójú építési övezetek általános előírásai**

**28. § (1)** Az építési övezetek területén az előkert 6 m, az oldalkert országos előírások szerinti, a hátsókert 6 m legyen.

Tervezett HÉSZ kiegészítés:

**1/E. Gazdasági funkciójú építési övezetek általános előírásai**

**28. § (1)** Az építési övezetek területén az előkert 6 m – kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik -, az oldalkert országos előírások szerinti, a hátsókert 6 m legyen.

2. Részlet a hatályos HÉSZ-ből:

**30. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, Gksz-2 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:

a) övezet jele: Gksz-2

b) beépítési mód: szabadonálló

c) kialakítható legkisebb telekterület: ~~1500 m<sup>2</sup>~~ 1000 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 30%

e) legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

(2) Az építési övezetben az OTÉK 19. § (1)-(2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m, legkisebb mélysége 40 m lehet.

Tervezett HÉSZ kiegészítés:

**30. § (4)** A Gksz-2\* építési övezetben épület 6,00 méternél nagyobb előkerttel is elhelyezhető.

VAGY (4) A Gksz-2\* építési övezetben az előkert 15,00 méter

## 6. tervezési terület: 3399, 3400/1, 3400/2, 3401 helyrajzi számú ingatlanok

Az ingatlanok összevonása tervezett, azonban az így kialakuló telek 28,5 m-es szélessége nem éri el a Gksz-2 építési övezetben előírt minimális 30 m-es telekszélességet.

Ehhez a telekalakítási szabályok módosítása szükséges, mely szerint az összevonás ilyen esetekben is lehetséges, mint a jó irányba tett lépés.



### Részlet a hatályos HÉSZ-ből:

**30. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, Gksz-2 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Gksz-2

b) beépítési mód: szabadonálló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 30%

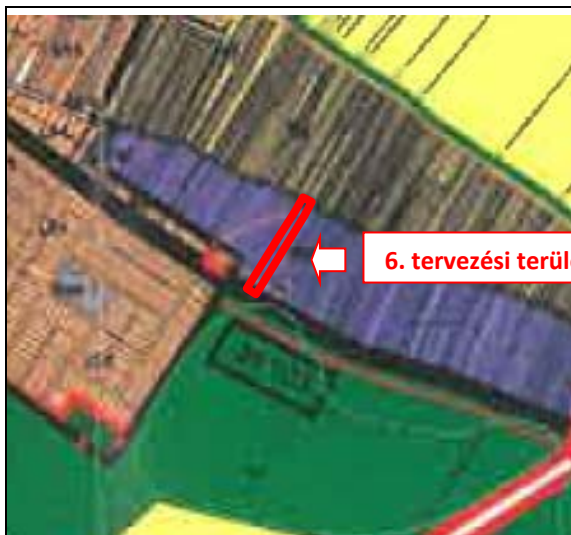
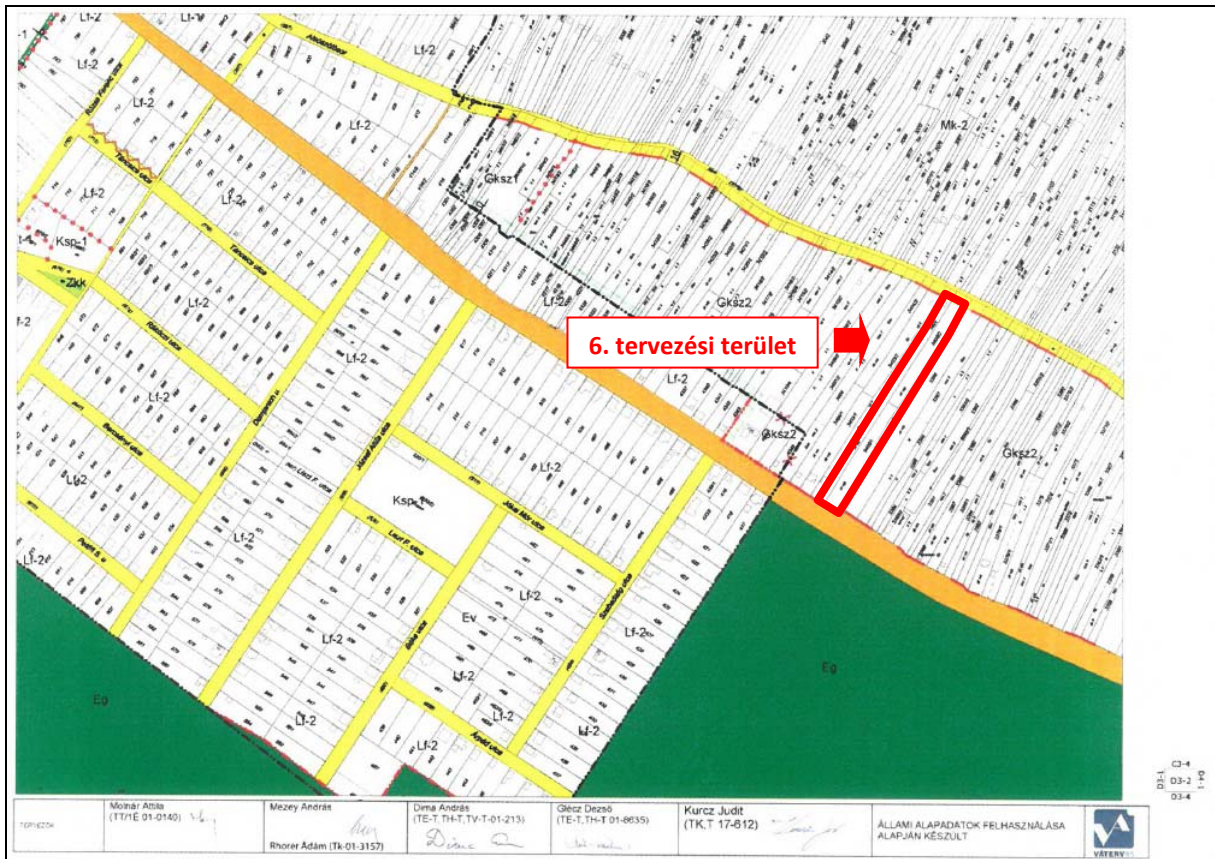
e) legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

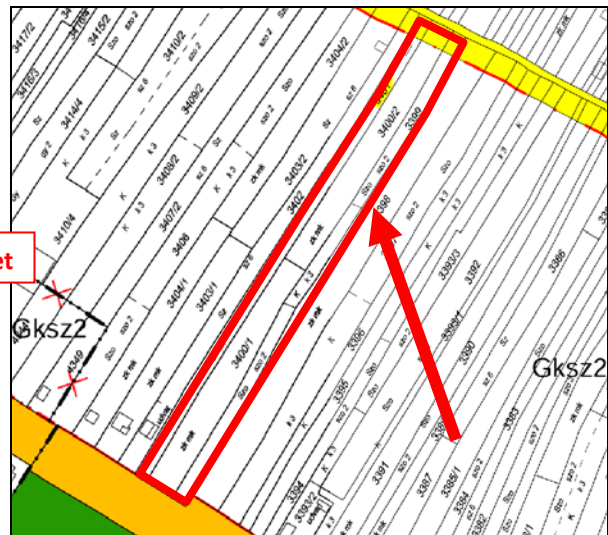
(2) Az építési övezetben az OTÉK 19. § (1)-(2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m, legkisebb mélysége 40 m lehet.

Érintett szabályozási tervlap: D3-2 szelvény



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete az érintett terület jelölésével



A hatályos Szabályozási Terv részlete az érintett terület jelölésével

A tervezett változással nem módosul a településszerkezeti és a szabályozási terv, valamint nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése sem.



Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet: **23/E. §** "(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel. (4) **Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.**"

A tervezett módosítás során a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásainak kiegészítésére kerül sor.

Részlet a hatályos HÉSZ-ből:

#### 7. Az építés és telekalakítás általános előírásai

**15. §** (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás végezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Nyúlványos telek kialakítható, ha

- a) az adott építési övezetben a kialakítandó telkek építési övezetben előírt legkisebb telekméretei biztosíthatók,
- b) a telek mérete minimum 17 m szélességű, és ha ebből 3 méter a teleknyúlvány,
- c) ha építési övezetre vonatkozó egyéb előírások betarthatók.

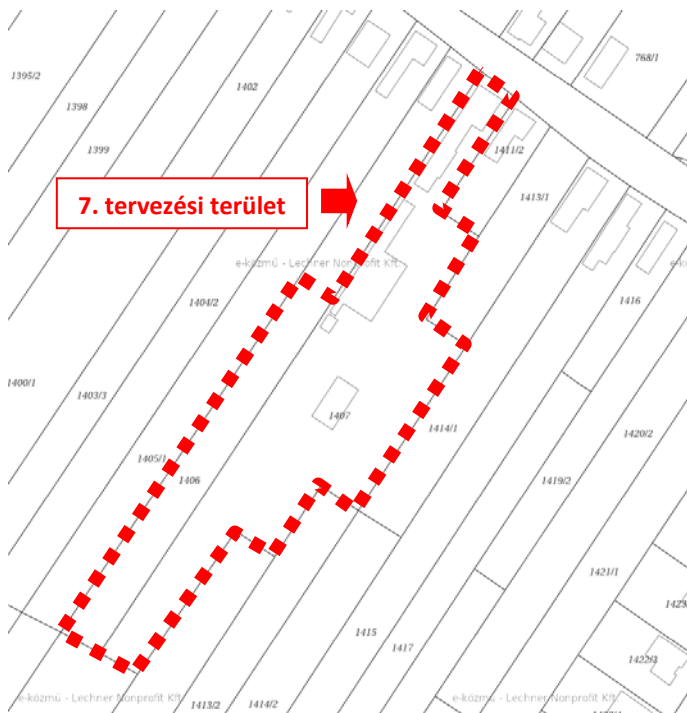
(3) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadóak minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

Tervezett HÉSZ kiegészítés:

**15. §** (4) Telekalakítás akkor végezhető, ha

- a) az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza,
- b) a kialakuló telek paraméterei e rendelet előírásainak jobban megfelelnek, mint az eredeti állapot.

## 7. tervezési terület: 1406 és 1407 helyrajzi számú ingatlanok - fatelep

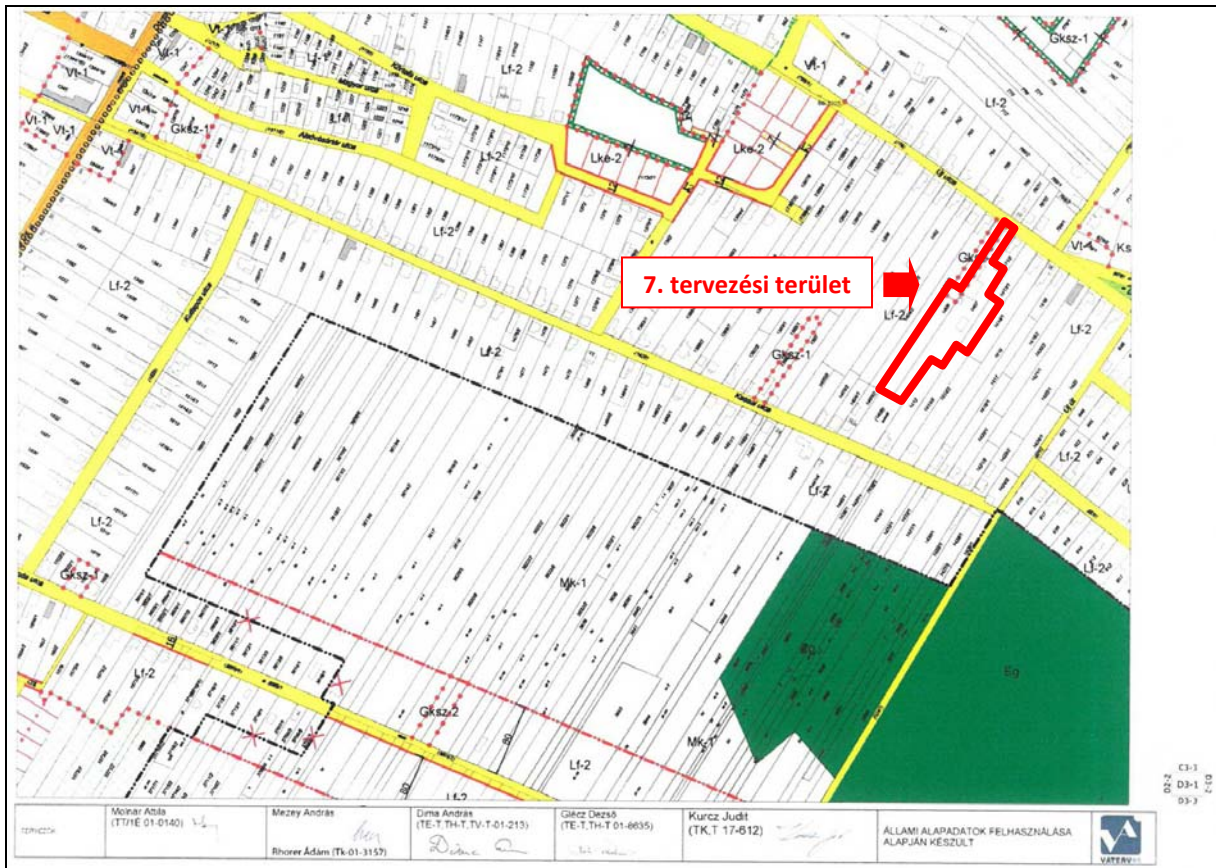


A jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és falusias lakóterület területfelhasználású, Gksz-1 és Lf-2 építési övezeti besorolású 1407 helyrajzi számú ingatlan tervezett bővítéséhez szükséges az 1406 és 1407 helyrajzi számú telkek egy részének az átminősítése falusias lakóterület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre és Lf-2 építési övezetből Gksz-1 építési övezetbe, a részben már megvalósult telekalakítás alapján.

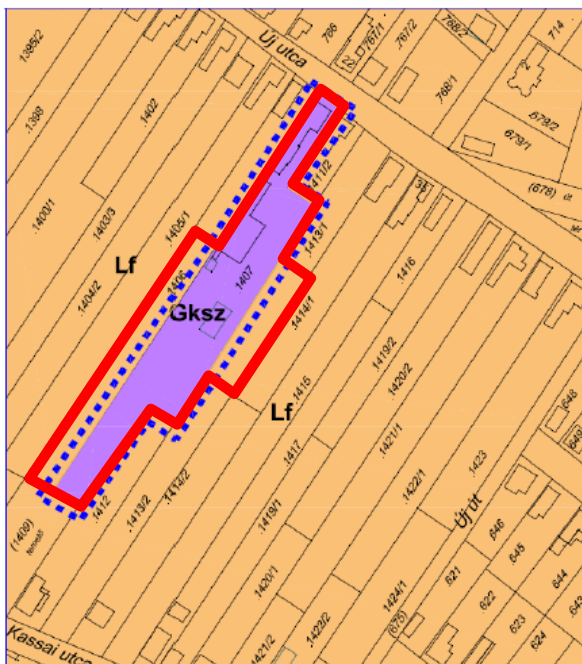


Ortofotó – 2023. a 7. tervezési terület jelölésével

Érintett szabályozási tervlap: D3-1 szelvény

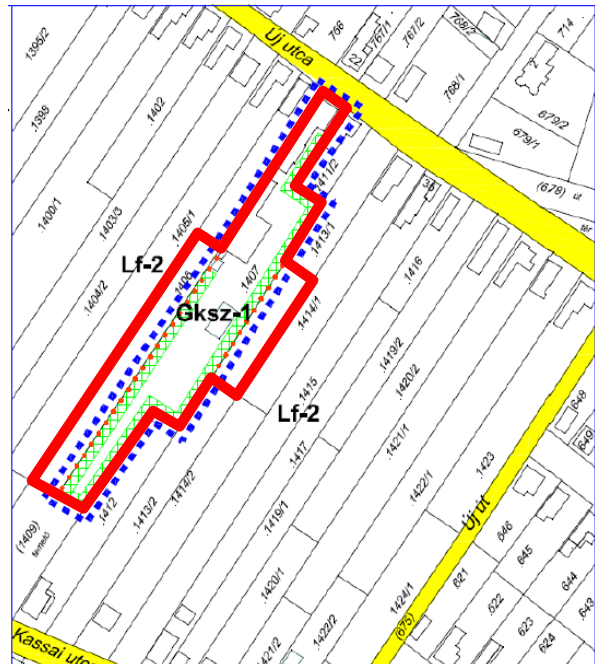


A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



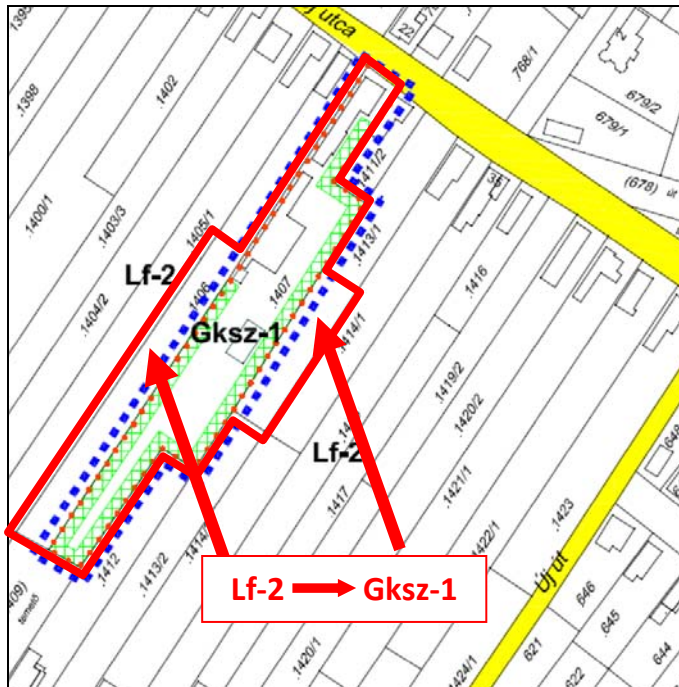
TSZT-M13

A hatályos Szabályozási Terv részlete

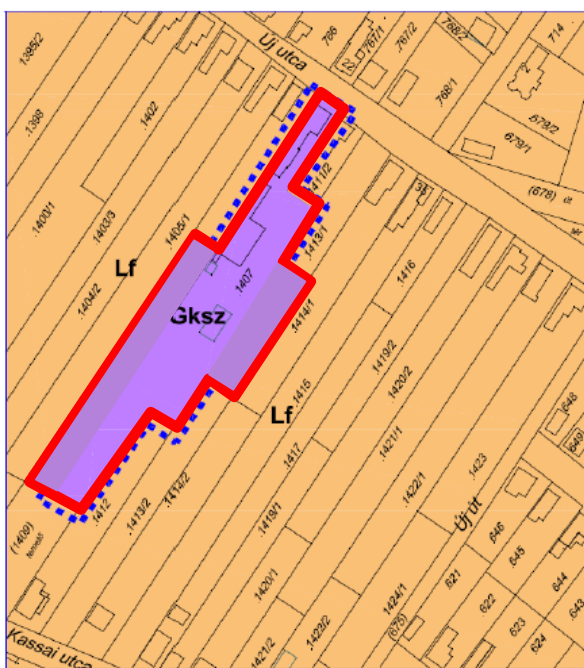


SZT-M13

A tervezett változással módosul a településszerkezeti terv területfelhasználása és a szabályozási terven az építési övezetek határa is, de nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, mivel a tervezett módosítással érintett terület már a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben is beépítésre szánt terület.

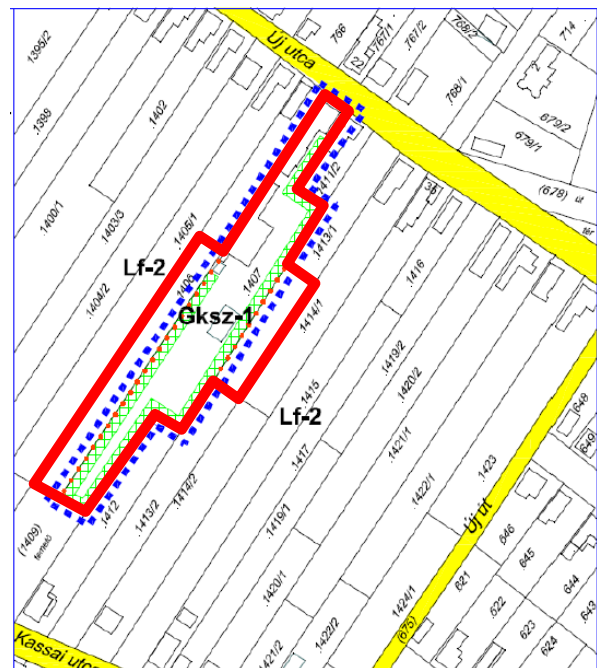


A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



TSZT-M13

A hatályos Szabályozási Terv részlete

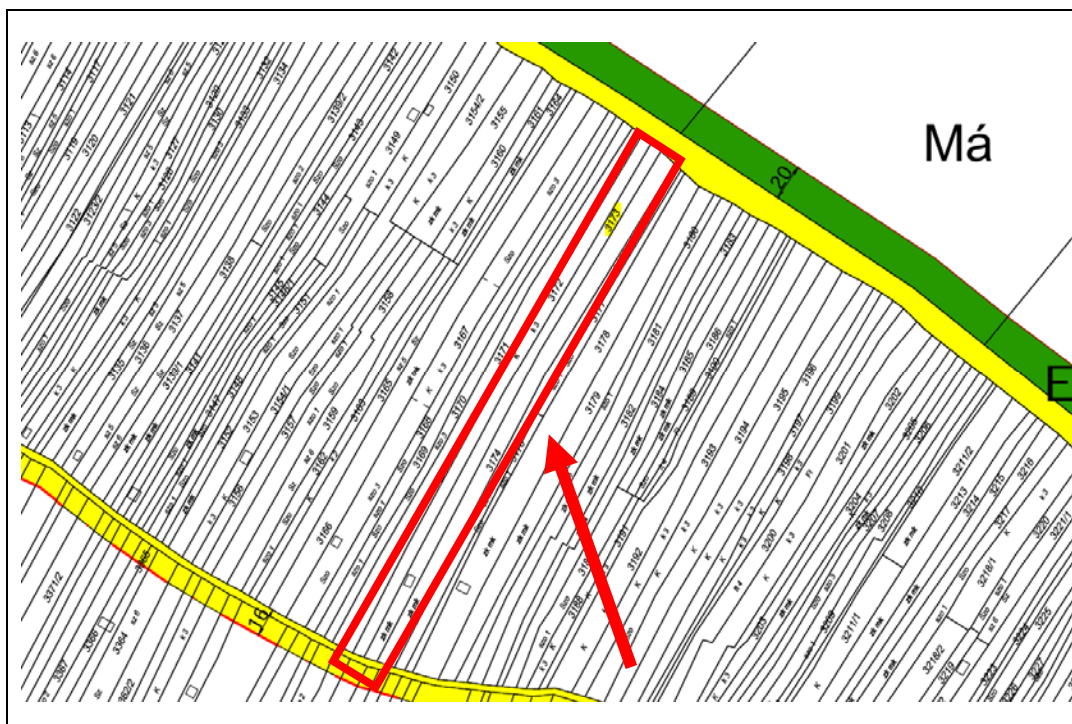
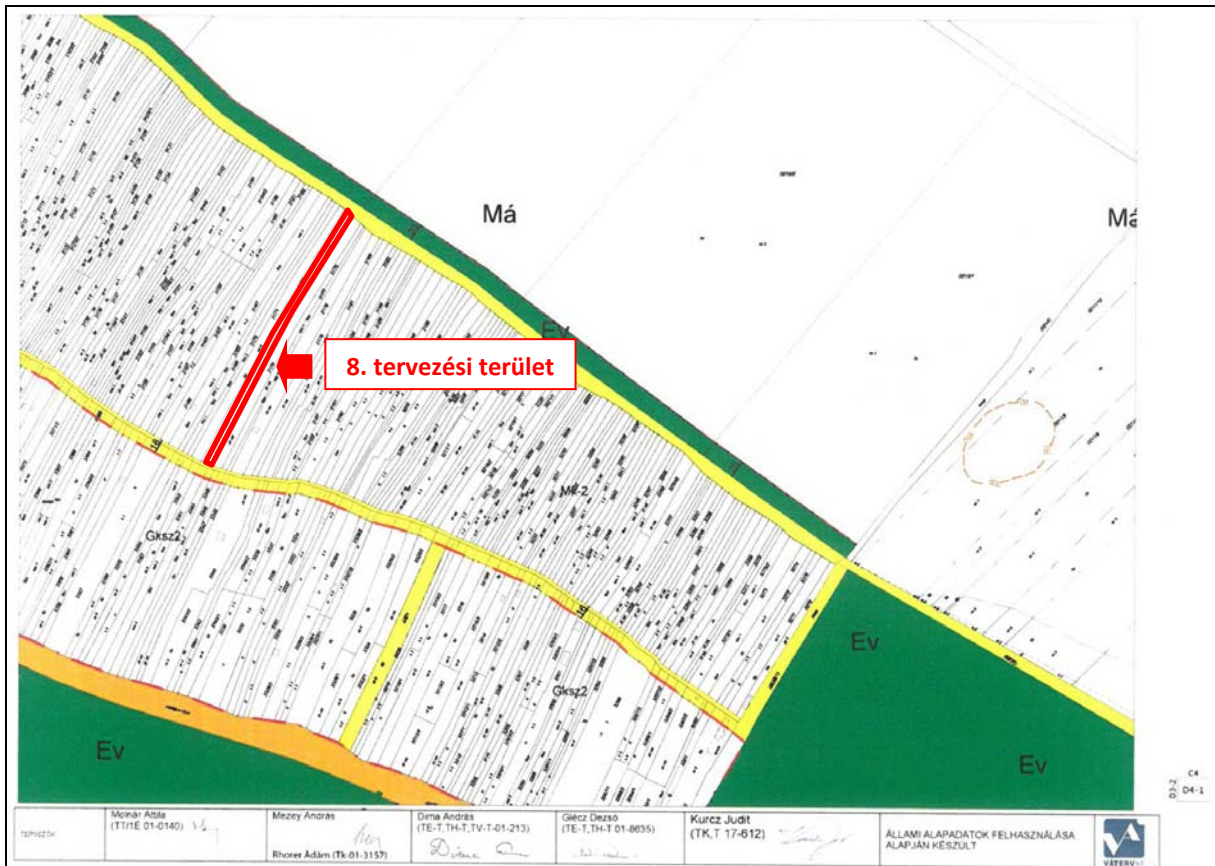


SZT-M13

## 8. tervezési terület: 3173 helyrajzi számú ingatlan

Az ingatlan Mk-2 övezetben van, ahol a lakófunkció nem megengedett. Lakóépület a területen olyan módon teljesíthető, ha az ingatlan átsorolásra kerül „Tanya” övezetbe, amire az OTÉK és a TÉKA is lehetőséget ad.

Érintett szabályozási tervlap: D4-1 szelvény



Az érintett terület általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként kerül feltüntetésre az alábbi - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírások alapján:

**29. § (10)** Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.

(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.

(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.

(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.

(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.

#### Tervezett HÉSZ kiegészítés:

##### **2/JA. Az Mk-3 jelű mezőgazdasági tanya övezet**

**48/A. § (1)** Az övezetben a létesíthető beépítés paraméterei az alábbiak szerint alakulnak:

a) övezet jele: Mk-3

b) kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>

c) beépítési mód: oldalhatáron álló

d) legnagyobb beépítettség: 30%, a lakó rendeltetést tartalmazó épület a beépíthetőség 45 %-át nem haladhatja meg;

e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

f) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban

lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.

(2) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 10 m, legkisebb mélysége 40 m lehet.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

a) kert- és szőlőművelés, borászat, borturizmus, kisállattartás, ezen belül a méhészet építményei,

b) valamint az ezekhez a funkcióhoz kapcsolódó építmények,

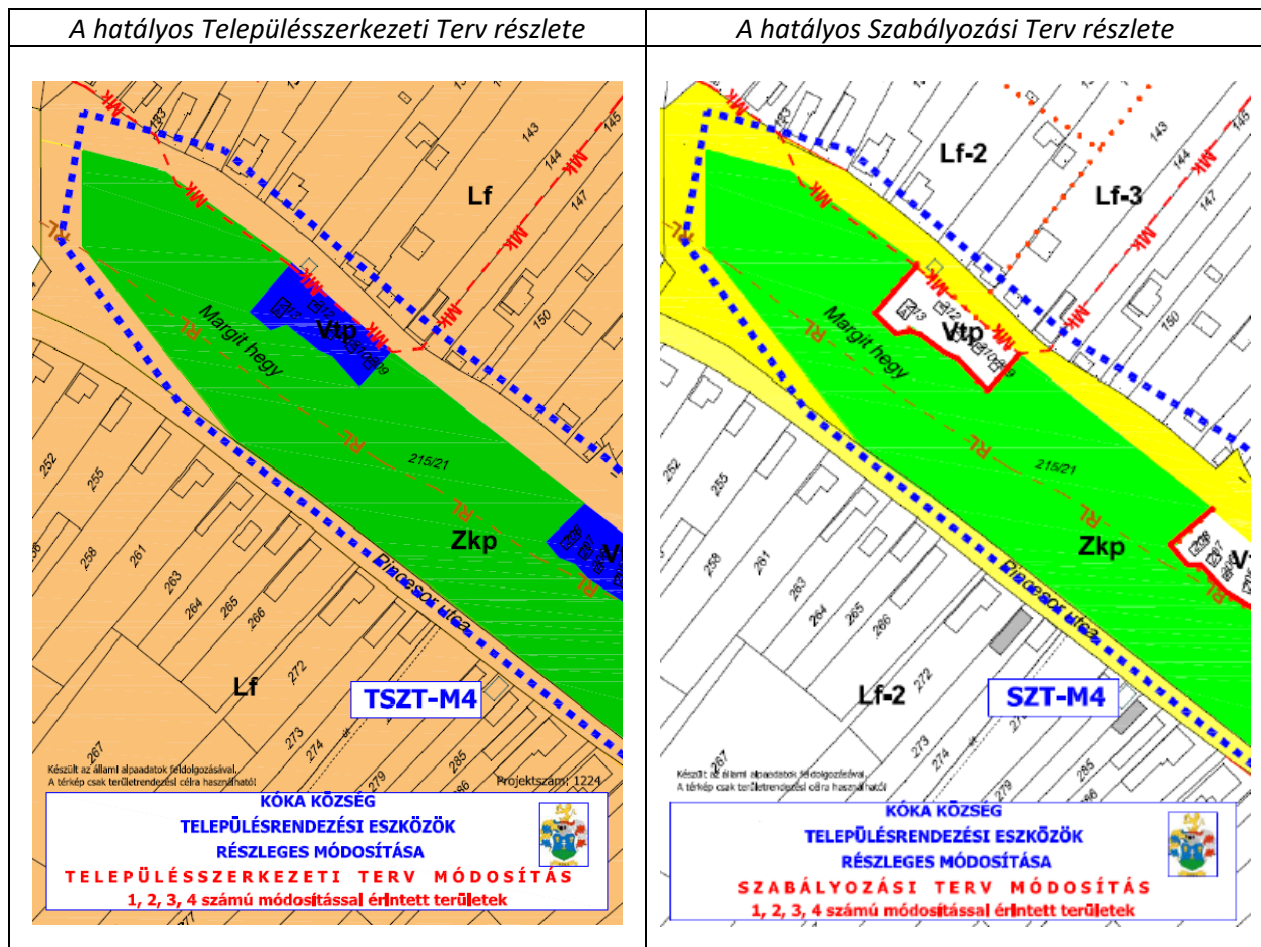
c) legfeljebb 2 önálló lakórendeltetést tartalmazó épület.

(4) Az övezetben a meglévő prэшázakon felújítás, átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés, bővítés végezhető az övezeti előírásoknak megfelelő mértékig.

MK-3

### 9. tervezési terület: 212, 213, 213/A, 215 helyrajzi számú ingatlanok

A 212, 213, 213/A helyrajzi számú ingatlanok előtt fekvő 215 helyrajzi számú ingatlanból körbekerített és használatban lévő terület területfelhasználásának módosítása Zöldterület közpark övezetből Vtp jelű településközponti vegyes pince építési övezetre.



**Részlet a hatályos HÉSZ-ből:**

**27. § (1) A településközponti vegyes pince, Vtp jelű építési övezetben a meglévő épületek körül telekrendezés lehetséges. A telekrendezésnél, épületbővítésnél, felújításnál az alábbi előírásokat figyelembe kell venni:**

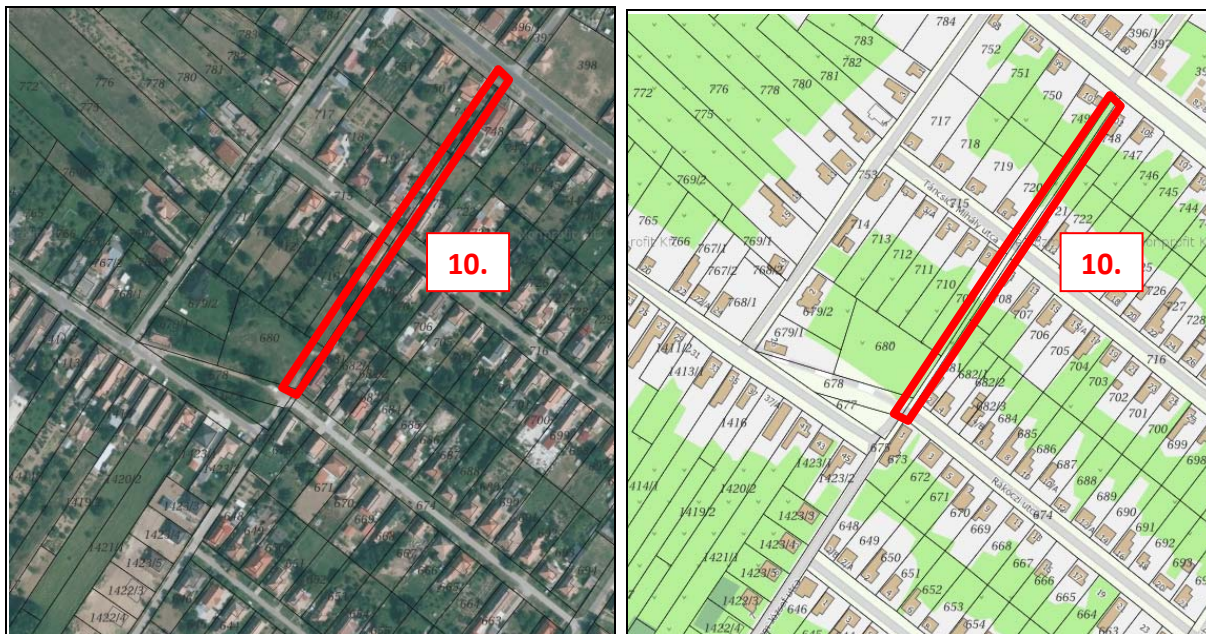
- a) övezet jele: Vtp
  - b) beépítési mód: kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
  - c) a kialakítható telekterület: nem lehet nagyobb, mint 120 m<sup>2</sup>, és nem lehet kisebb, mint 40 m<sup>2</sup>
  - d) legnagyobb beépítettség: nem lehet nagyobb, mint 80%
  - e) legnagyobb épületmagasság: új építés és bővítés esetén legfeljebb 3,5 m
  - f) zöldfelület legkisebb mértéke: 10%
- (2) Az (1) bekezdés szerinti telekrendezéseket követően új telek nem alakítható ki.  
(3) A bővítés során
- a) lakás, kereskedelmi és intézményi funkciójú épület nem létesíthető,
  - b) pince építhető.
- (4) Kerítés nem építhető.



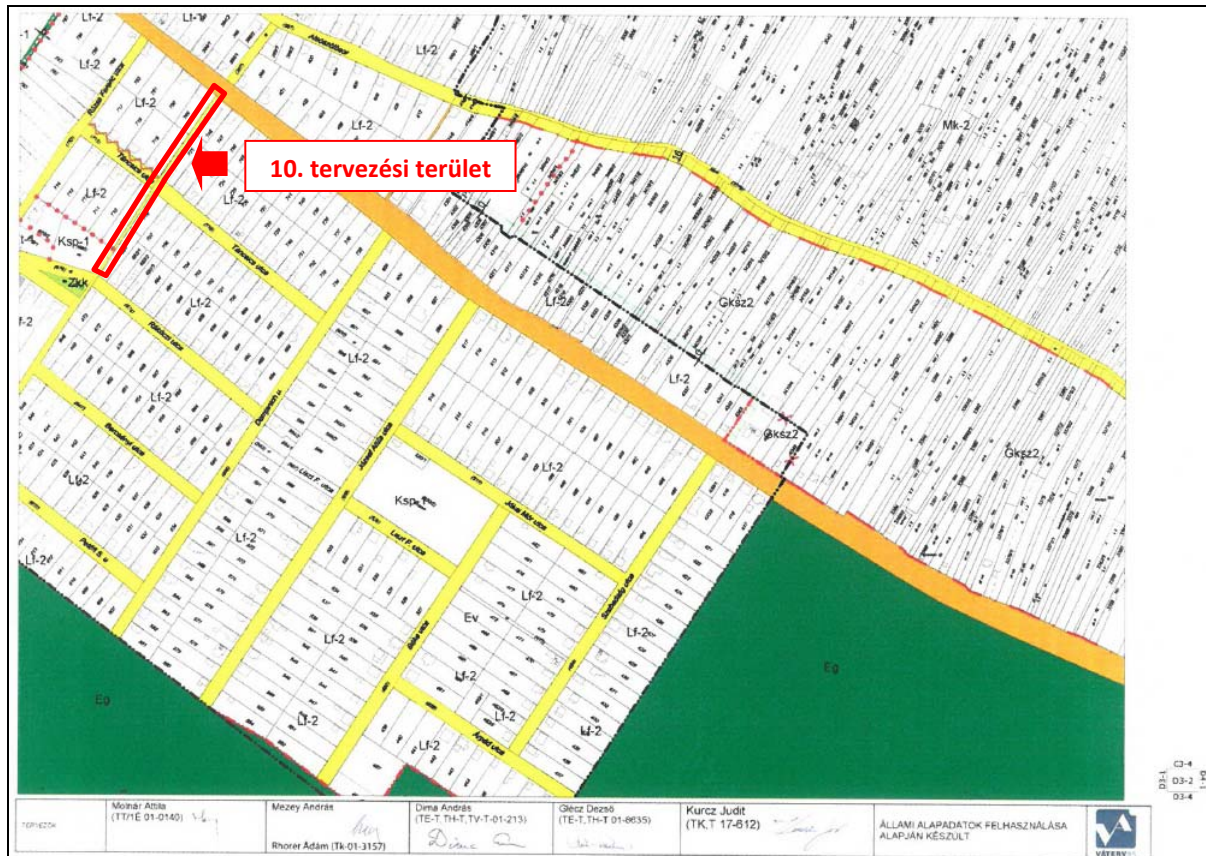
Ortofotó a tervezési területről

## 10. módosítás: 675 helyrajzi számú terület

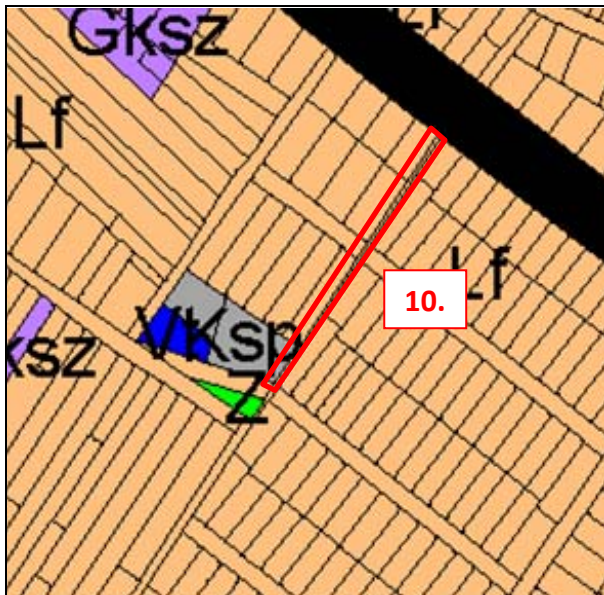
A Nagykátai út és a Rákóczi utca közötti útszakasz megszüntetése és Lf-2 falusias lakóterület építési övezetbe sorolása. A valóságban ezt a területet jelenleg sem útként használják.



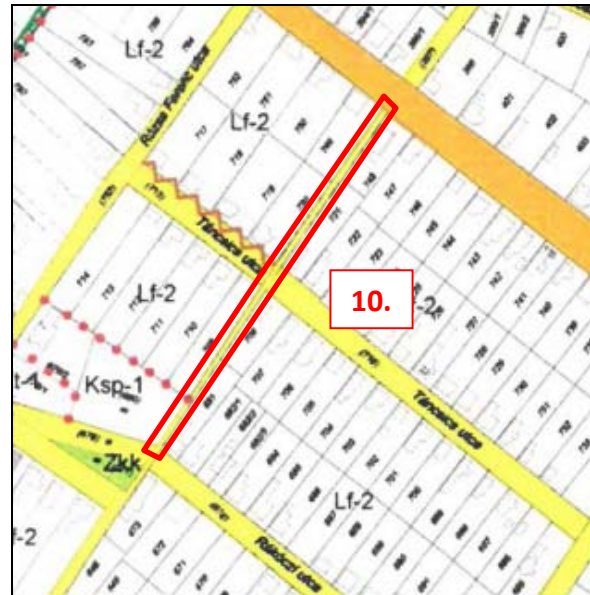
Érintett szabályozási tervlap: D3-2 szelvény



A hatályos Településszerkezeti Terven jelenleg is falusias lakóterületként jelölt az érintett terület, ezért annak módosítására nincs szükség.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



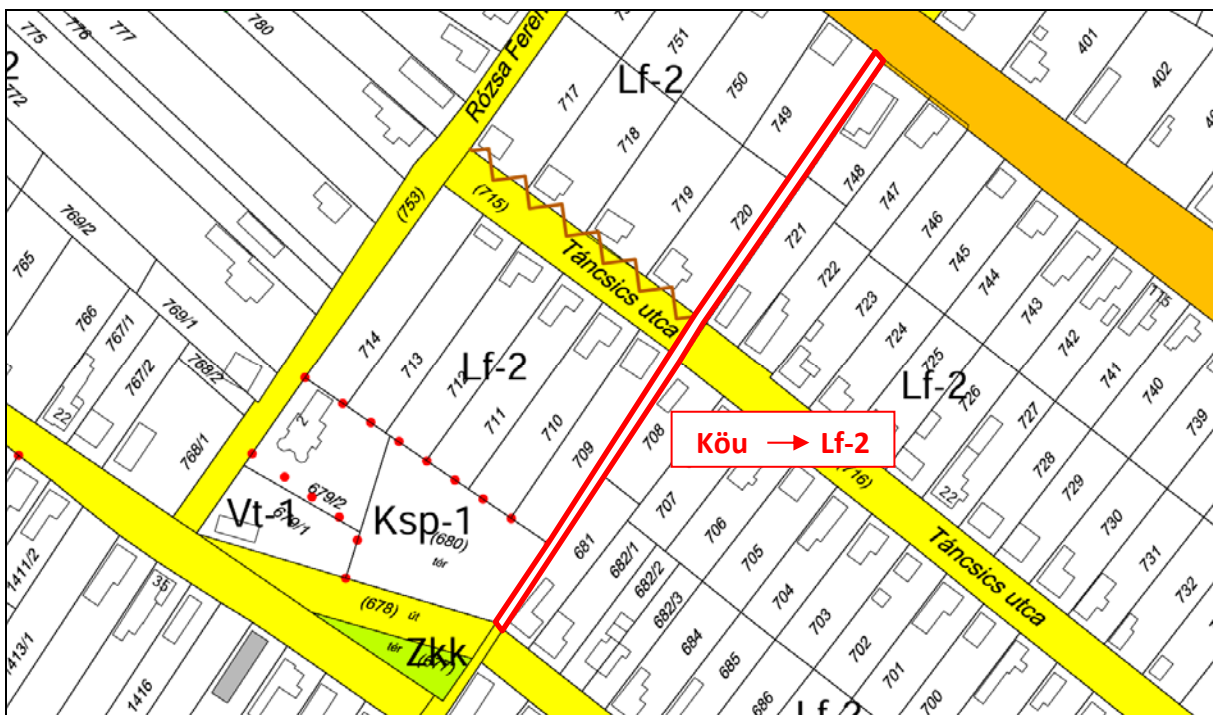
A hatályos Szabályozási Terv részlete

A 419/2021. Korm. rendelet alábbi előírását figyelembe véve a tervezett módosítás nem számít új beépítésre szánt területnek:

**78/D. § (4)** Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A tervezett változás a jelenlegi közúti közlekedési övezet módosítása Lf-2 jelű falusias lakóterület övezetre.



Tervezett módosítás jelölése a Szabályozási Terv érintett részletén

## 11. tervezési terület: 399/1 és 399/2 helyrajzi számú ingatlanok tömbje



A tervezett módosítás során – a 399/1 és 399/2 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatár-rendezés érdekében – szükséges módosítani az érintett területen hatályos építési övezetet Lf-2 építési övezetről Lf-1 építési övezetre a Szabályozási Terven.

A tervezett változás miatt a Településszerkezeti Terv módosítására, területfelhasználás-változásra nincs szükség és nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére sem.

### Tervezett módosítás:

Az Alsószőlősor utca – 397 helyrajzi számú utca – Nagykátai út – 413 helyrajzi számú utca által határolt területen a jelenleg hatályos Lf-2 építési övezet módosul Lf-1 építési övezetre, valamint a 413 helyrajzi számú utca jelölés pótlása a Szabályozási Terven közlekedési övezet jelölése a két érintett területre vonatkozóan a jelenlegi területhasználatnak megfelelően, „II. rendű közterület – közlekedés és közmű célú” jelöléssel a Szabályozási Terv jelmagyarázata alapján:

#### **a) a szabályozási tervlapok jelkulcsa**

##### FELÜLETEK

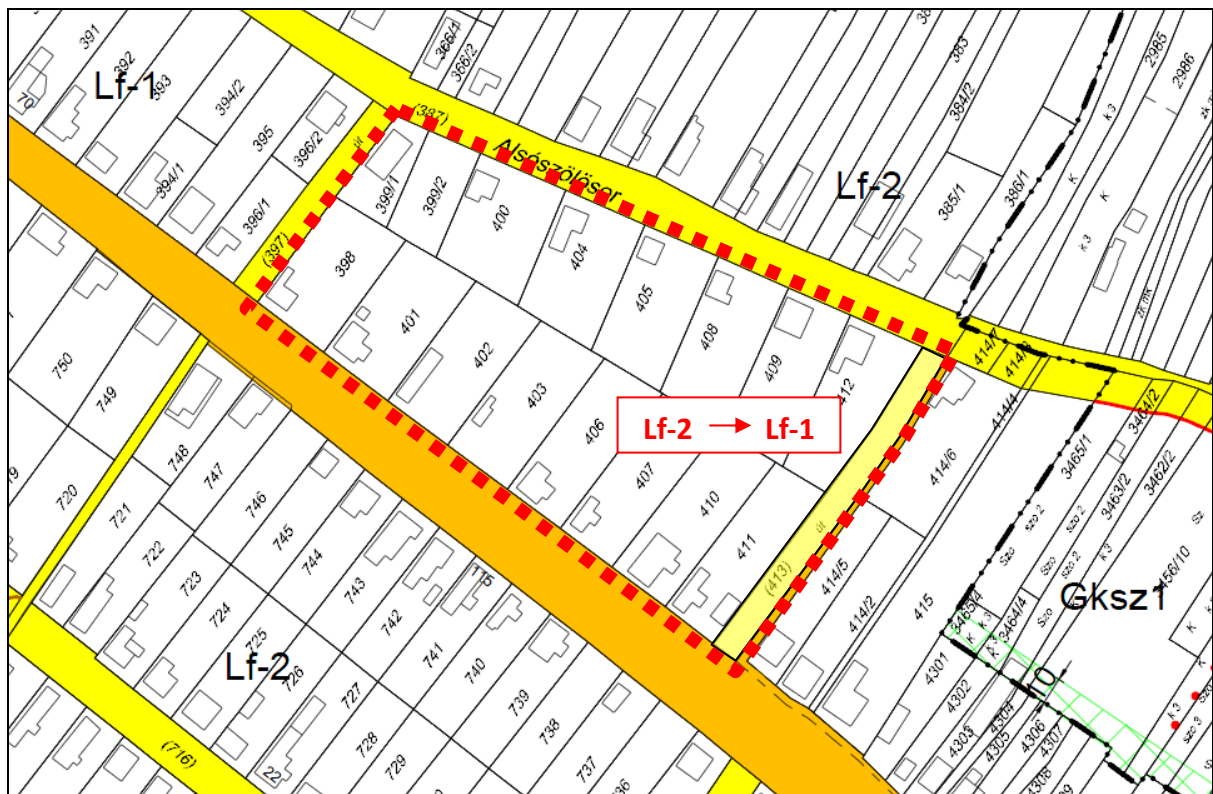
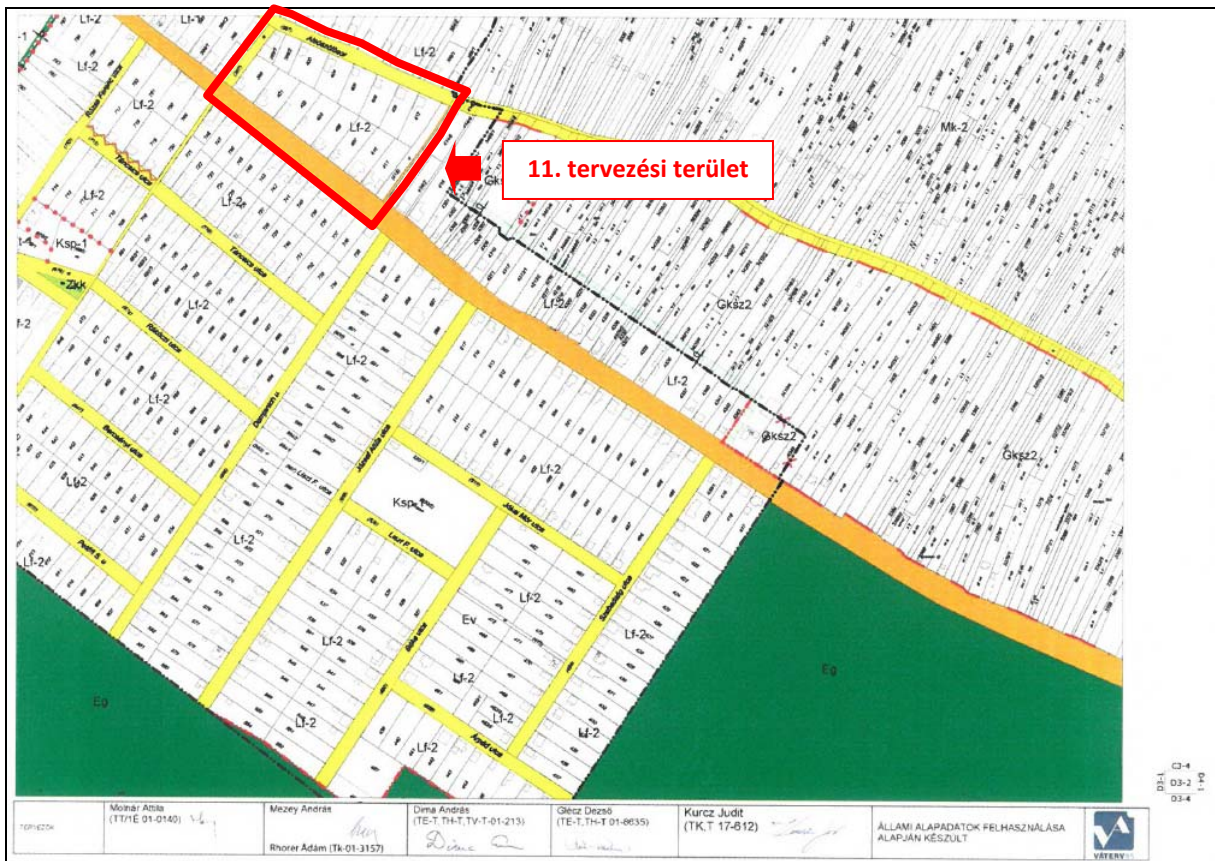
##### Közterületek

I. rendű közterület - közlekedés és közmű célú

II. rendű közterület - közlekedés és közmű célú

I. rendű közterület - Közpark (Zkp)

Érintett szabályozási tervlap: D3-2 szelvény

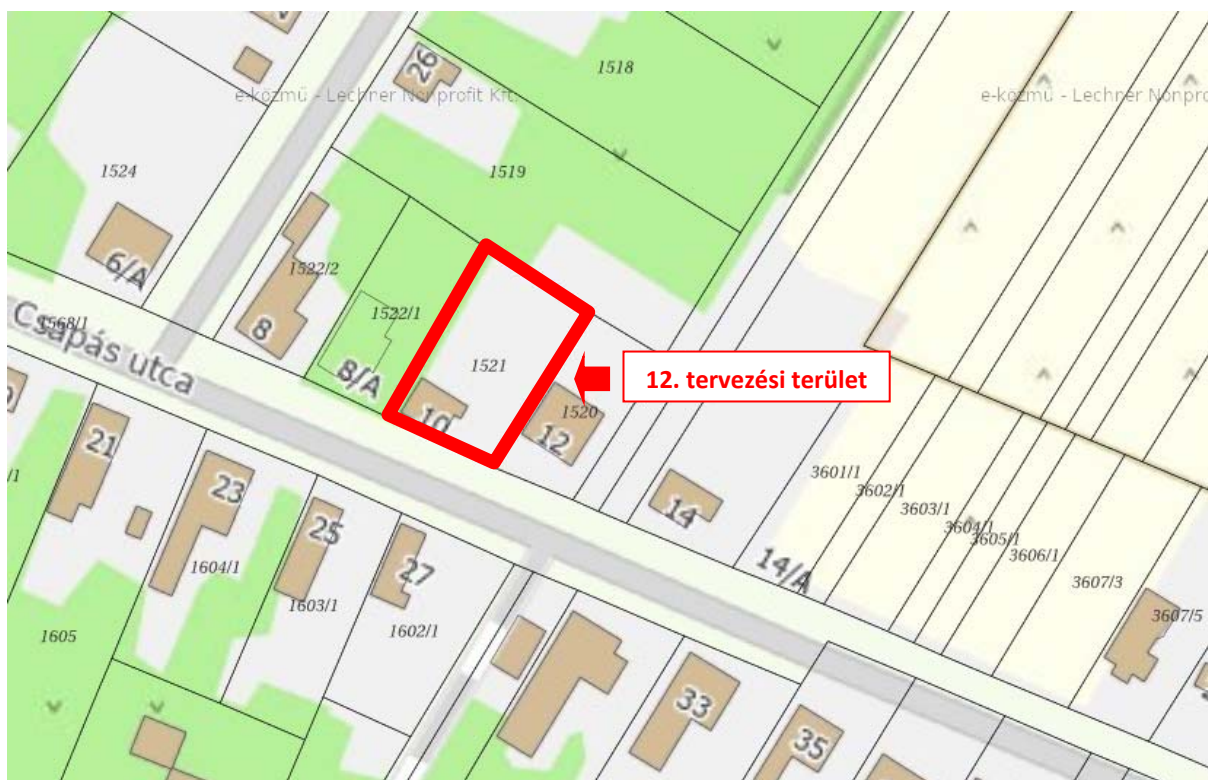


Tervezett módosítás jelölése a Szabályozási Terv érintett részletén

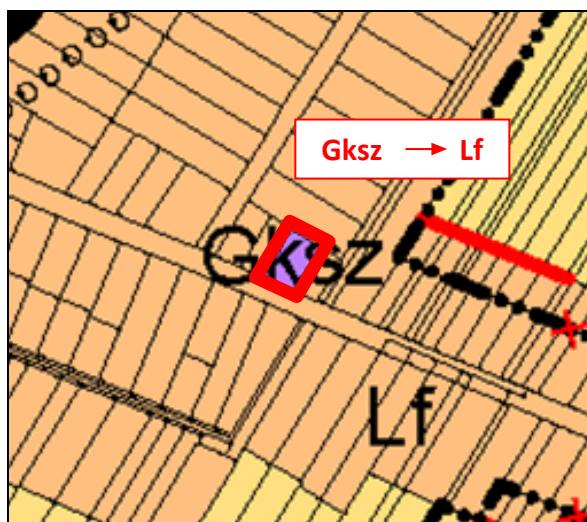


*Ortofoto a tervezési területről*

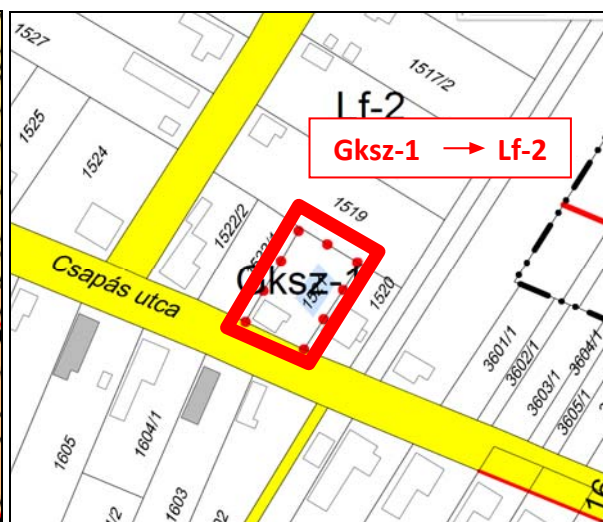
## 12. tervezési terület: 1521 helyrajzi számú ingatlan



A hatályos Településszerkezeti Terv szerint az 1521 helyrajzi számú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználással (Gksz) falusias lakóterületi (Lf) környezetben található. A hatályos Szabályozási Terv alapján Lf-2 építési övezetbe ékelődik be a Gksz-1 jelű ingatlan.



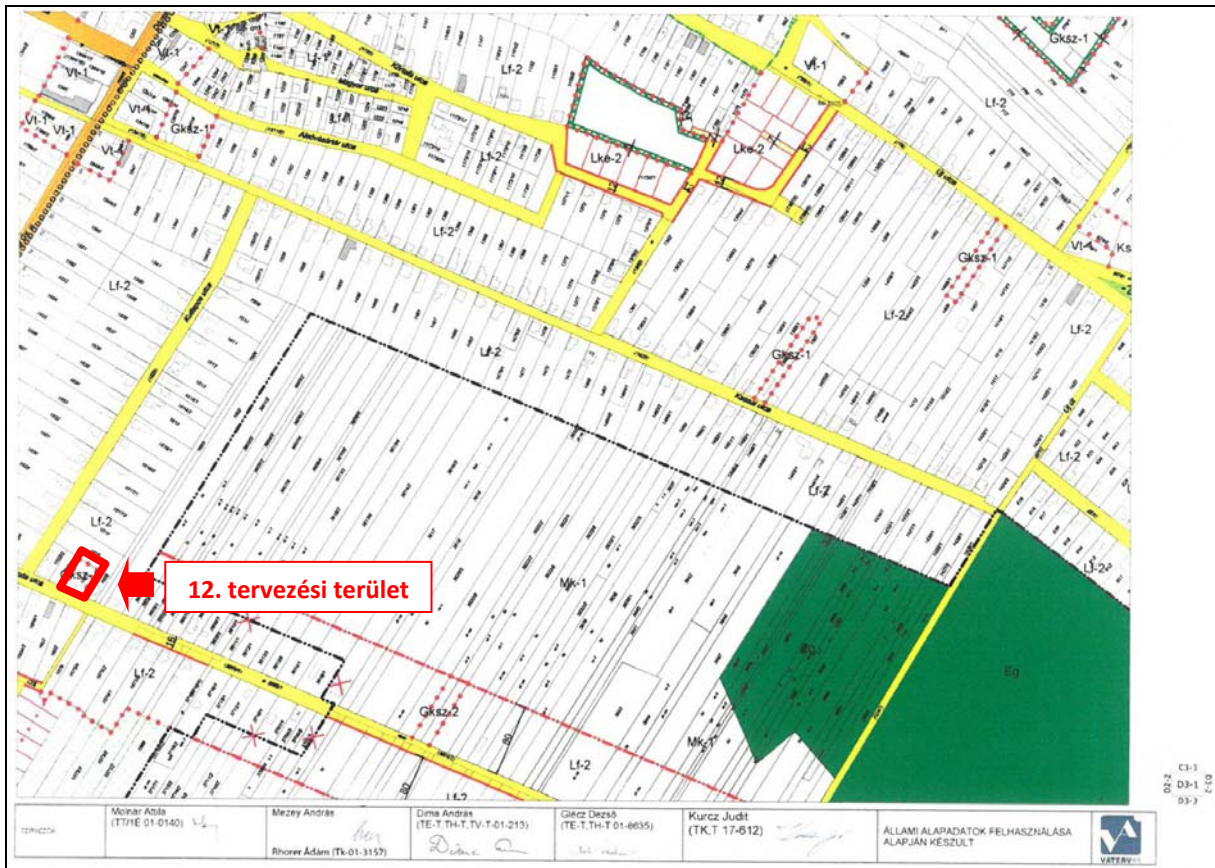
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



A hatályos Szabályozási Terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

A változtatási szándék a szóban forgó ingatlan jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz-1 építési övezeti besorolása falusias lakóterületbe, Lf-2 építési övezetbe történő módosítása a jelenlegi területhasználat alapján, amely településrendezési szempontból kedvező az egységes lakóövezet kialakítása szempontjából.

## Érintett szabályozási tervlap: D3-1 szelvény



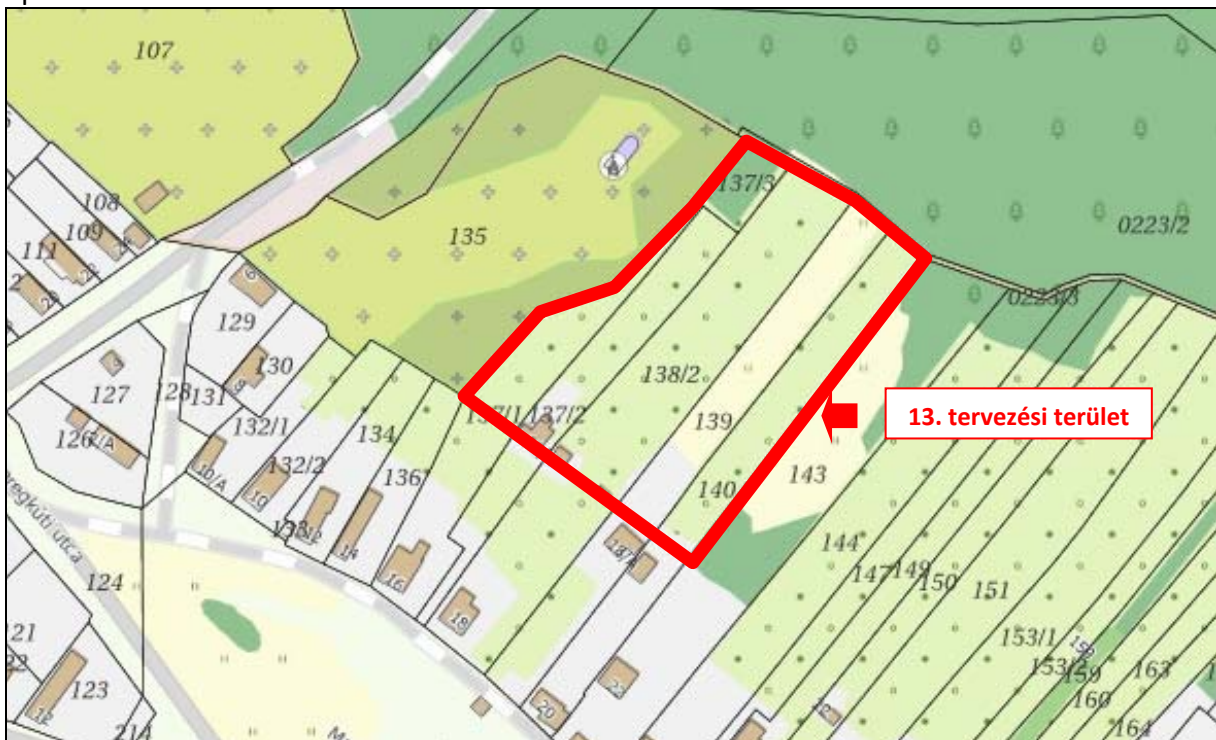
*Az ortofotó részlete a tervezett módosítással érintett terület jelölésével*

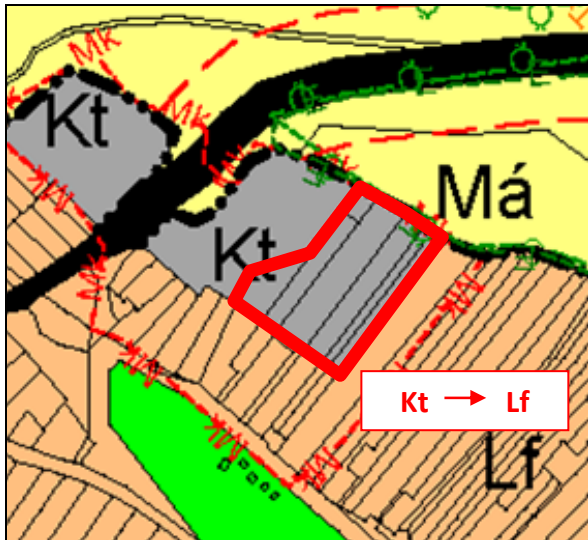
A tervezett módosítás során módosul a Településszerkezeti Terv (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás változik falusias lakóterületre) és a Szabályozási Terv is (Gksz-1 építési övezetről Lf-2 építési övezetre), de nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, mivel az érintett terület a hatályos településrendezési tervben már jelenleg is beépítésre szánt terület.

**13. tervezési terület: 137/1, 137/2, 137/3, 138/2, 139 és 140 helyrajzi számú ingatlanok**

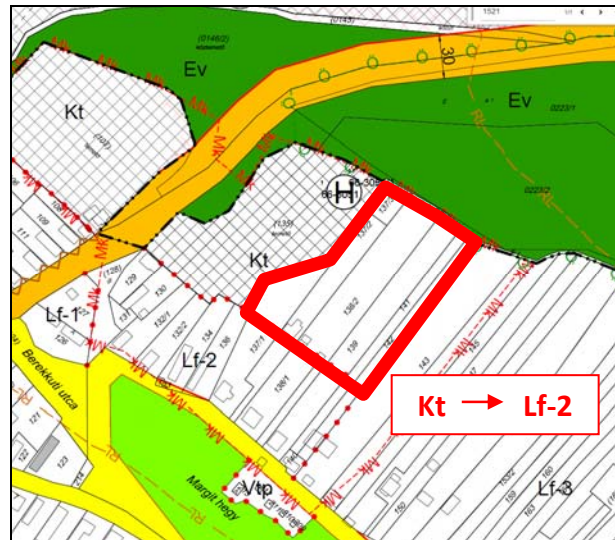


A tervezési terület a hatályos településrendezési terv szerint a temető tartalékterülete, Kt építési övezetben.





A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A hatályos Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével

A módosítási szándék – mivel a temető fejlesztése ebben az irányban nem várható – a hatályos Településszerkezeti Terven az érintett ingatlanokra vonatkozó különleges temető területfelhasználás módosítása falusias lakóterületre, továbbá ezzel összhangban a hatályos Szabályozási Terven a Kt építési övezet módosítása Lf-2 építési övezetre.

A tervezett módosítás során módosul a Településszerkezeti és a Szabályozási Terv is, de nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, mivel a módosítással érintett terület a jelenleg hatályos településrendezési tervben is beépítésre szánt terület.

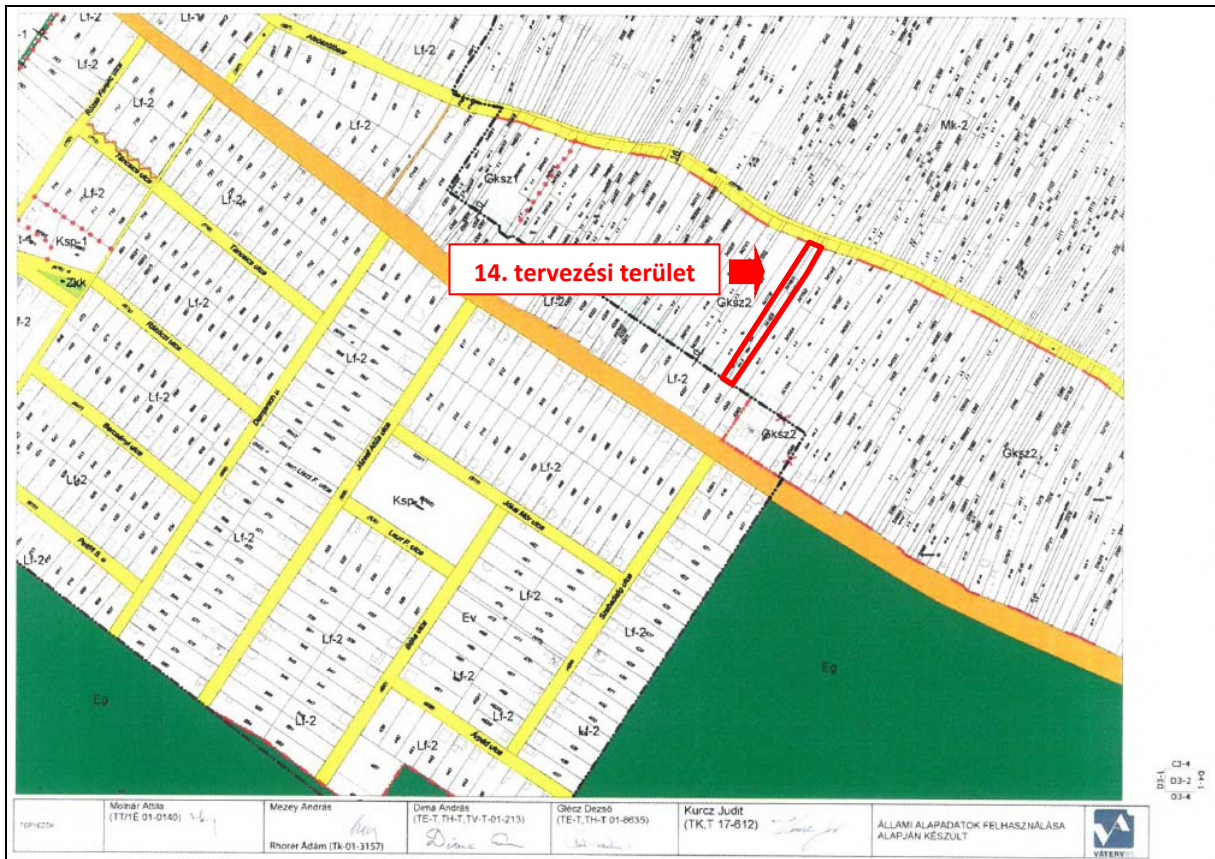
#### 14. tervezési terület csereterület biztosítása zöldterület kijelölésével

A tervezett 9. sz. módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében a település közigazgatási területén ennek megfelelően új zöldterület kijelölése szükséges a Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ban foglalt előírásai alapján, megfelelő területnagyságban.

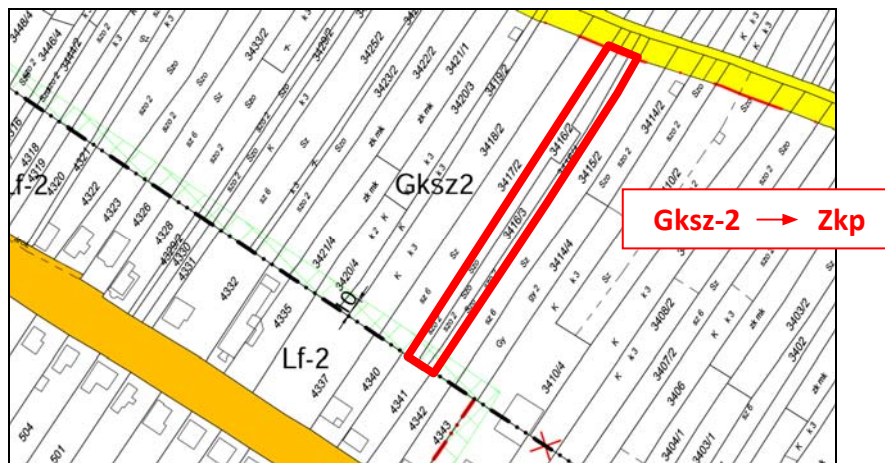


A hatályos Településszerkezeti Terv részlete az érintett terület jelölésével

Érintett szabályozási tervlap: D3-2 szelvény



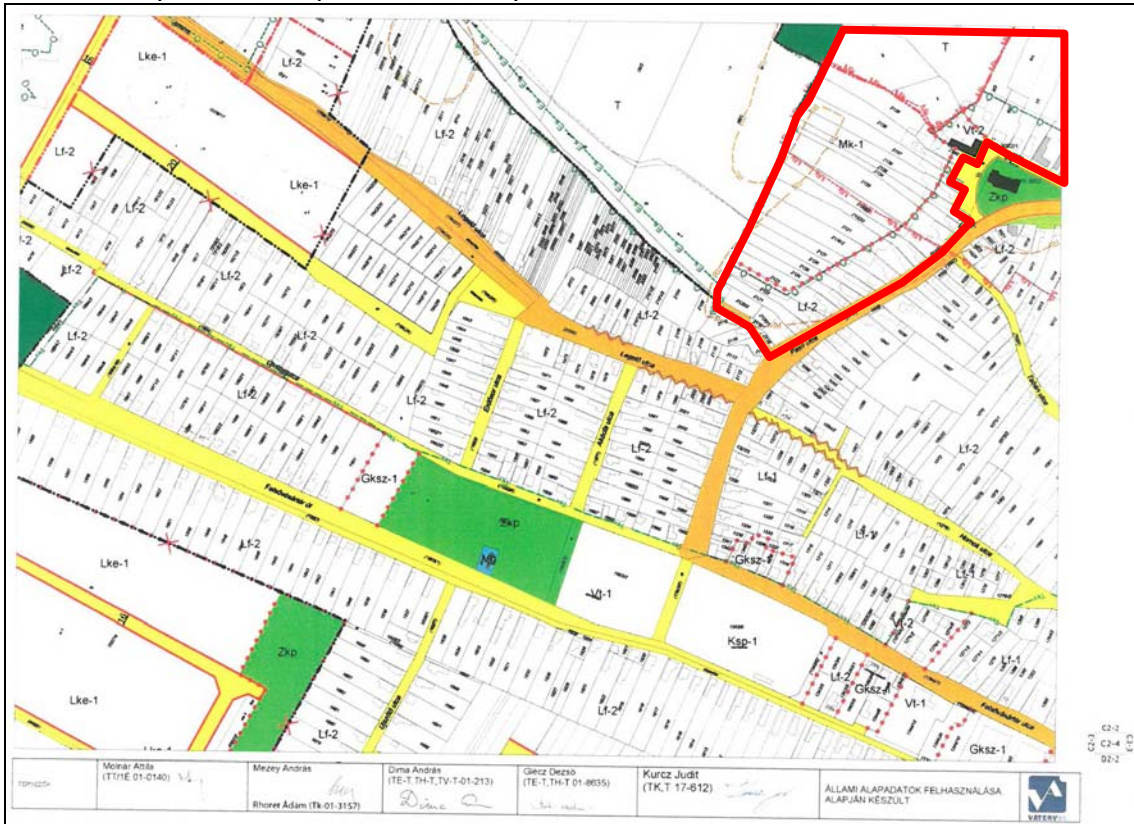
A tervezett módosítás során módosul a Településszerkezeti és a Szabályozási Terv is, de nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, mivel a módosítással érintett terület a jelenleg hatályos településrendezési tervben beépítésre szánt terület. Zöldterület kialakítására a 3416/2, 3416/3, 3416/4 helyrajzi számú területeken kerülhet sor.



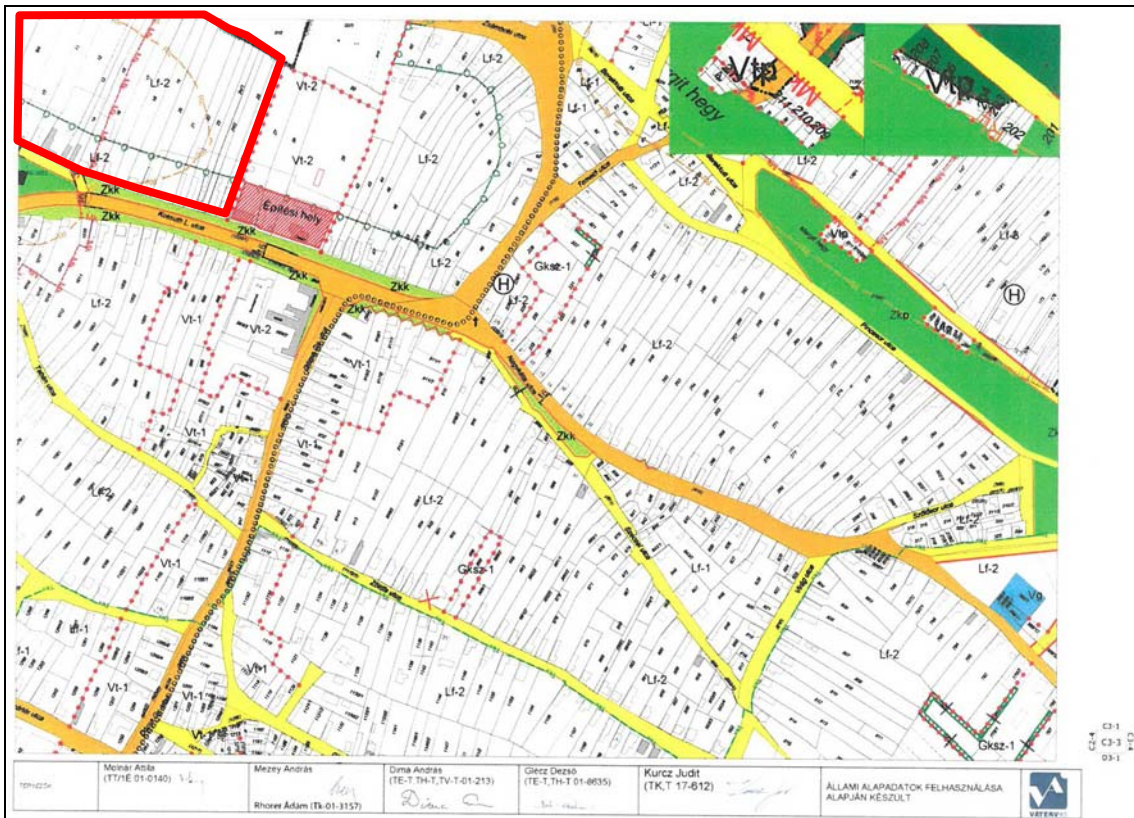
A tervezett módosítás jelölése a Szabályozási Terv vonatkozó részletén

**15. Az adatszolgáltatás szerinti ökológiai hálózat ökológiai folyosó határának módosítása**

Érintett szabályozási tervlap: C2-4 szelvény



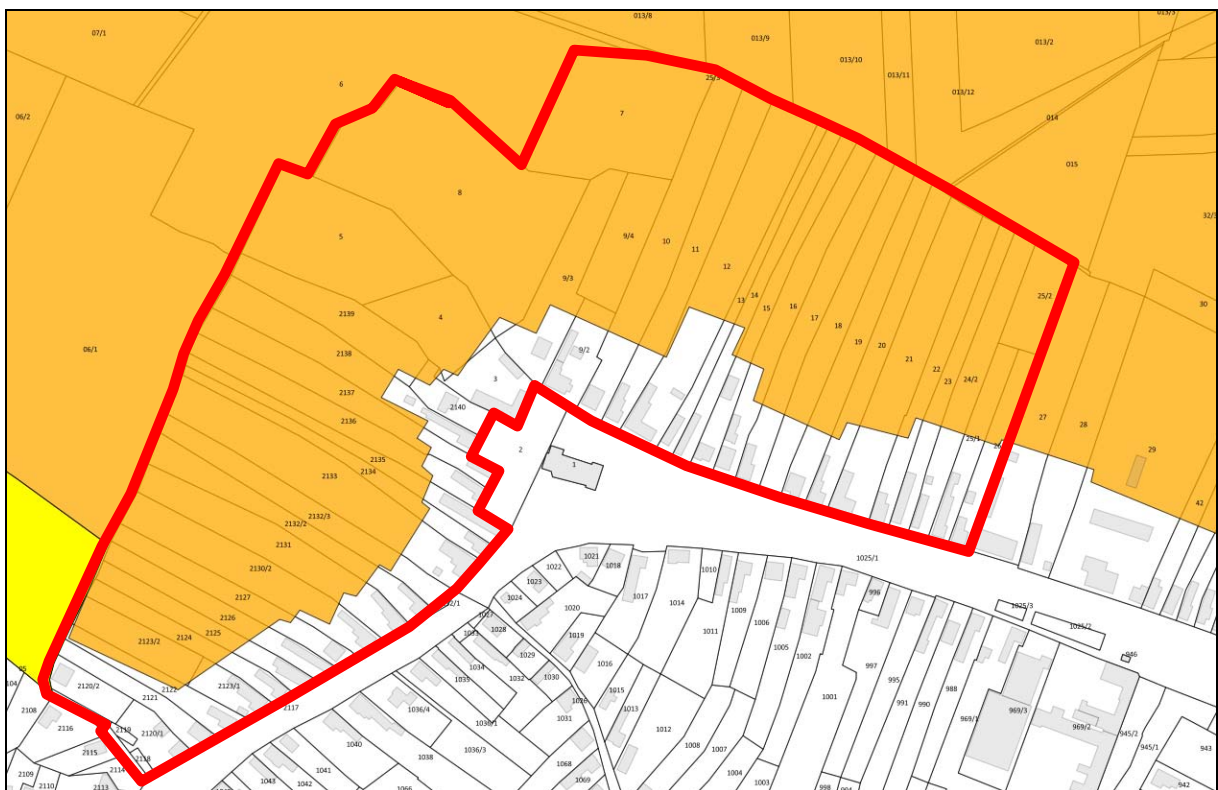
Érintett szabályozási tervlap: C3-3 szelvény



A hatályos településrendezési terveken ábrázolt ökológiai folyosó határa a kertés mezőgazdasági terület és a falusias lakóterület között nem felel meg a hivatalos adatszolgáltatásnak.



A Szabályozási Terv részlete a tervezési terület jelölésével



A 2025. évi adatszolgáltatás az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának a tervezési területre vonatkozó részlete

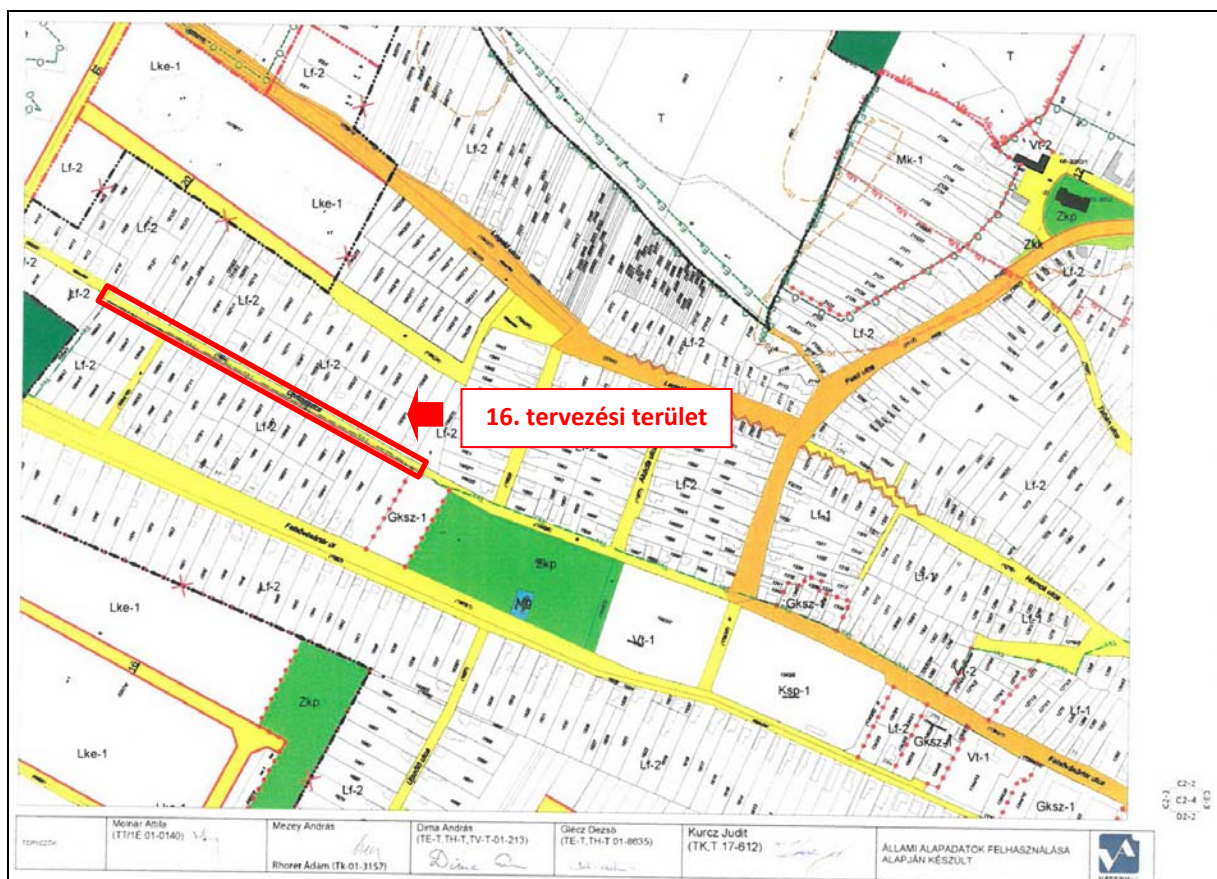
Az ingatlanokon ábrázolt cikk-cakkos vonal - az E-TÉR-ben rendelkezésre álló adatszolgáltatás szerinti határvonal a helyes, ezért a területfelhasználás határát (kertes mezőgazdasági terület – falusias lakóterület) és az építési övezet – övezet határát (Lf-2 és MK-1), valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határát ennek megfelelően módosítani kell.

A tervezett változás eredményeképpen módosulni fog a beépítésre szánt és a beépítésre szánt terület határa, ami új beépítésre szánt terület kijelölésével járhat. A pontos határvonal az adatszolgáltatás alapján határozható meg.

## 16. Újvilág utca

Az Újvilág utca tervezett szélesítésére a déli oldalon nincs szükség, ugyanis a földhivatali alaptérkép nem megfelelően ábrázolja az utca területét. A valóságban az utca megfelelő szélességű, ezért a szabályozási vonal törlése tervezett. A későbbiekben az önkormányzat kéri az alaptérkép korrekcióját.

Érintett szabályozási tervlap: C2-4 szelvény

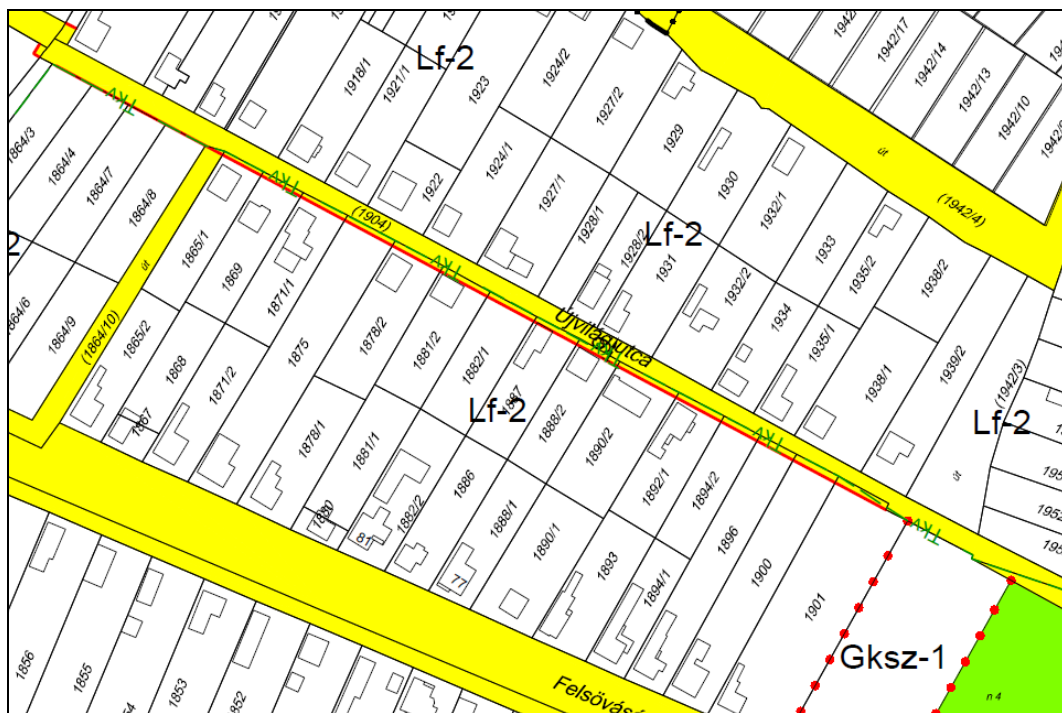




A 419/2021. Korm. rendelet 78/D. § szerint:

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.



A Szabályozási Terv részlete

A tervezett módosítás az Újvilág utca szabályozási vonalának törlése, amely a fenti előírás alapján nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.



## 18. Meglévő épületek fennmaradásának elősegítése

Az Mk-2 kertes mezőgazdasági övezetben meglévő épületek feltüntetésének elősegítése HÉSZ módosításával, az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség növelésével.

A tervezett módosítás során a helyi építési szabályzat vonatkozó előírása változására kerül sor az alábbiak szerint:

### 2/J. Az Mk-2 jelű mezőgazdasági övezet

48. § (1)<sup>6</sup> Az övezetben a létesíthető beépítés paraméterei az alábbiak szerint alakulnak:

a) övezet jele: Mk-2

b) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

c) beépítési mód: oldalhatáron álló

d) legnagyobb beépítettség: ~~3%~~ 6%

e) legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 80%

(2) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 10 m, legkisebb mélysége 40 m lehet.

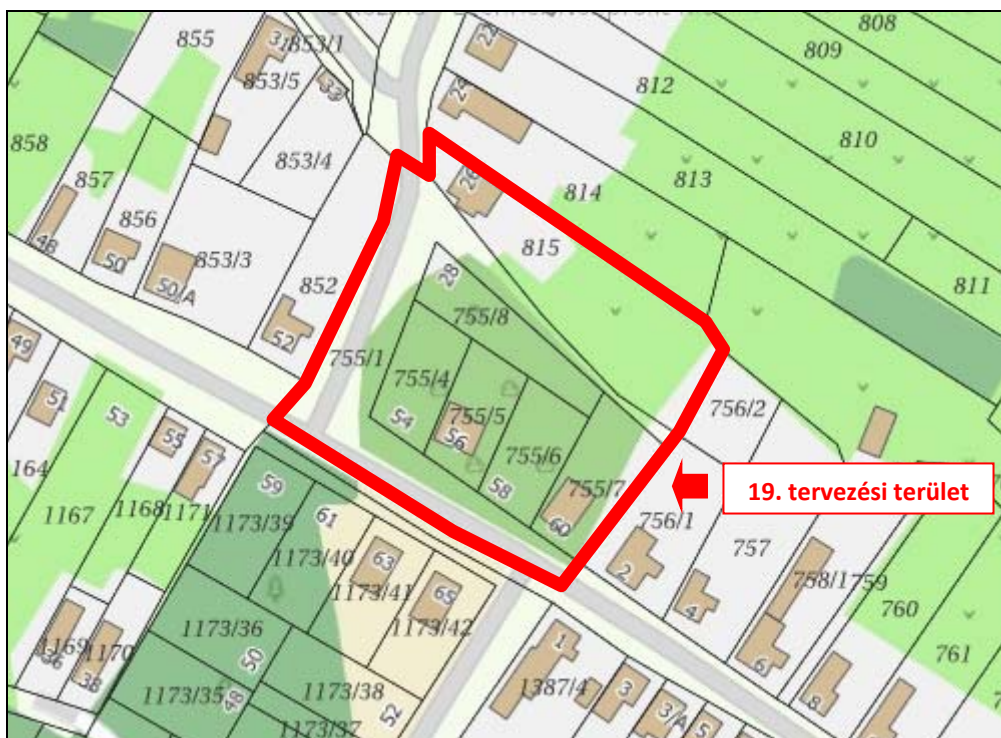
(3) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

a) kert- és szőlőművelés, borászat, borturizmus, kisállattartás, ezen belül a méhészet építményei,

b) valamint az ezekhez a funkcióhoz kapcsolódó építmények.

(4) Az övezetben a meglévő préházakon felújítás, átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés, bővítés végezhető az övezeti előírásoknak megfelelő mértékig.

**19. tervezési terület: a 755/1 helyrajzi számú útterület a 755/8 helyrajzi számú és a 815 helyrajzi számú ingatlanok közötti közterületi részének átsorolása lakóövezetbe**

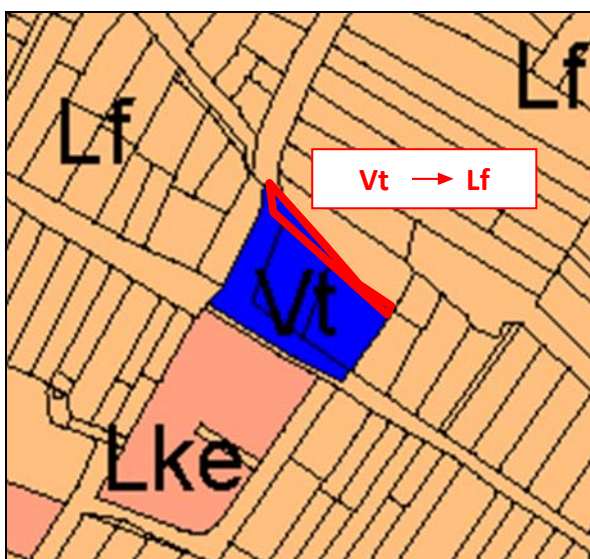


A változással érintett terület a hatályos Településszerkezeti Tervben településközpont vegyes területfelhasználással szerepel. A hatályos Szabályozási Terv szerint pedig közúti területként, közterületként a 755/8 és a 815 helyrajzi számú ingatlanok között.

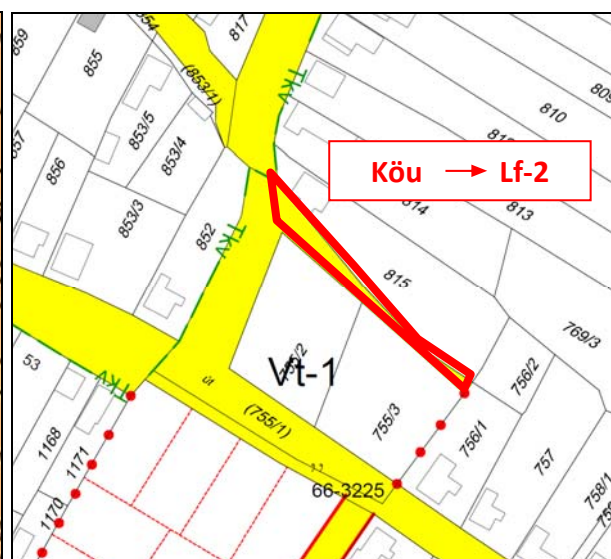


Ortofotó a tervezési területről

A változtatási szándék a hatályos Településszerkezeti Terven az érintett területrészt településközpont vegyes területfelhasználásból falusias lakóterület területfelhasználásra módosítani, valamint ezzel összhangban a hatályos Szabályozási Terv szerinti közúti terület jelölést Lf-2 építési övezetre módosítani.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



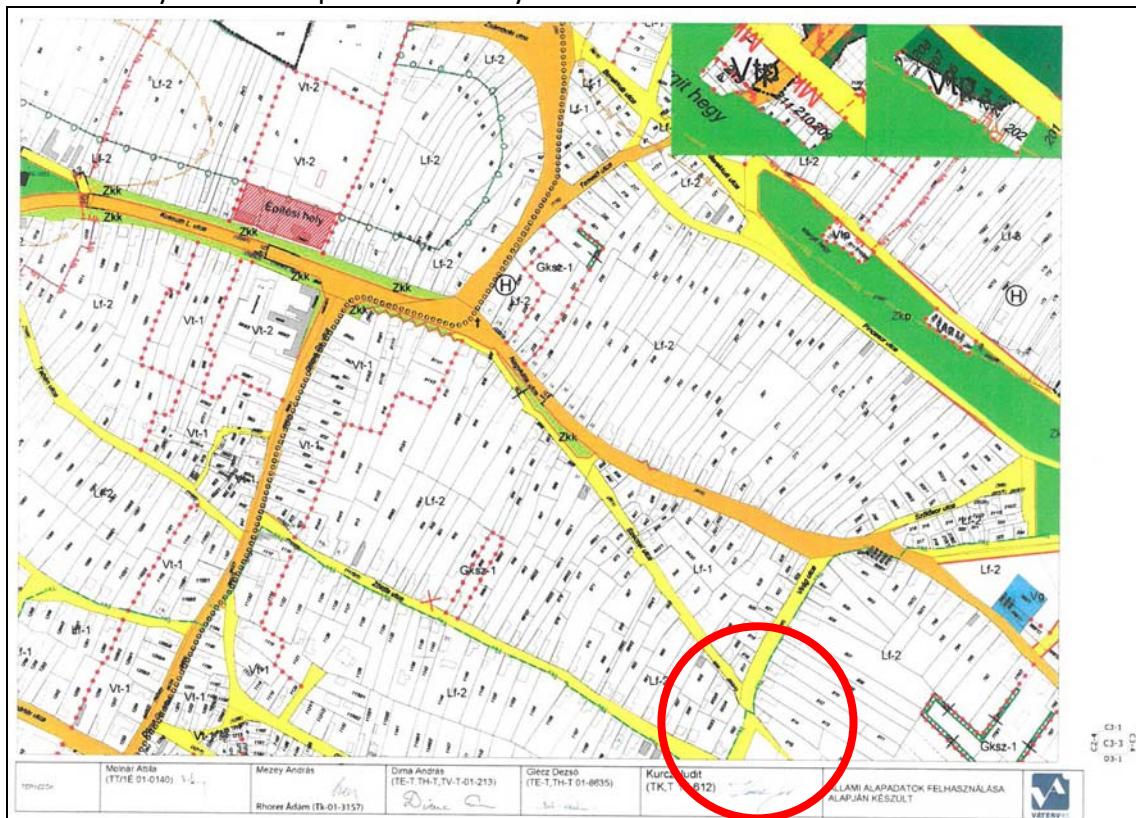
A hatályos Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével

A tervezett módosítás során szükséges a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv módosítása is, de nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, mivel a hatályos településszerkezeti terv szerint már beépítésre szánt terület módosításáról van szó.



A hivatalos alaptérkép részlete a tervezési terület és a változással érintett terület jelölésével

#### Érintett szabályozási tervlap: C3-3 szelvény

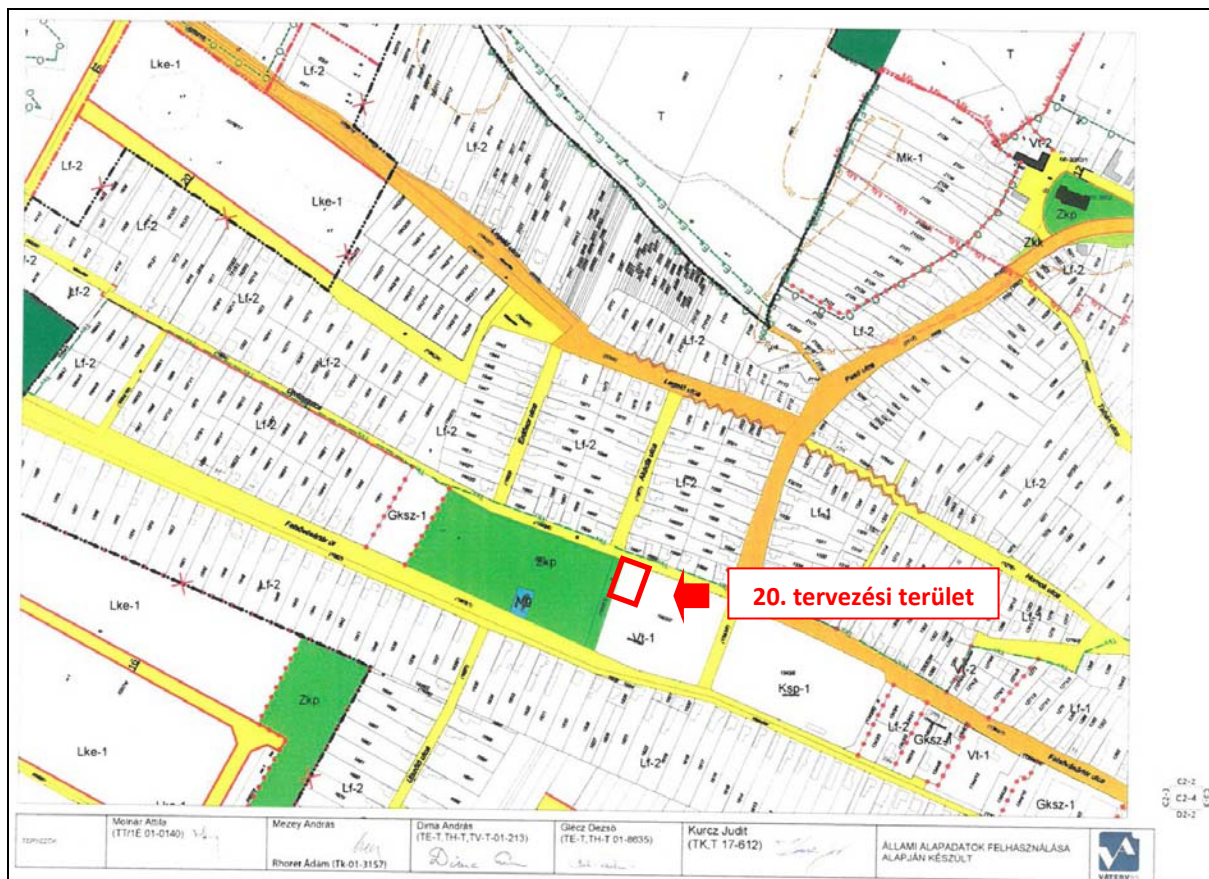


## 20. tervezési terület: csereterület biztosítása zöldterület kijelölésével

A tervezett módosítások eredményeképpen néhány esetben új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében a település közigazgatási területén ennek megfelelően új zöldterület kialakítása szükséges a Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ban foglalt előírásai alapján, megfelelő területnagyságban.

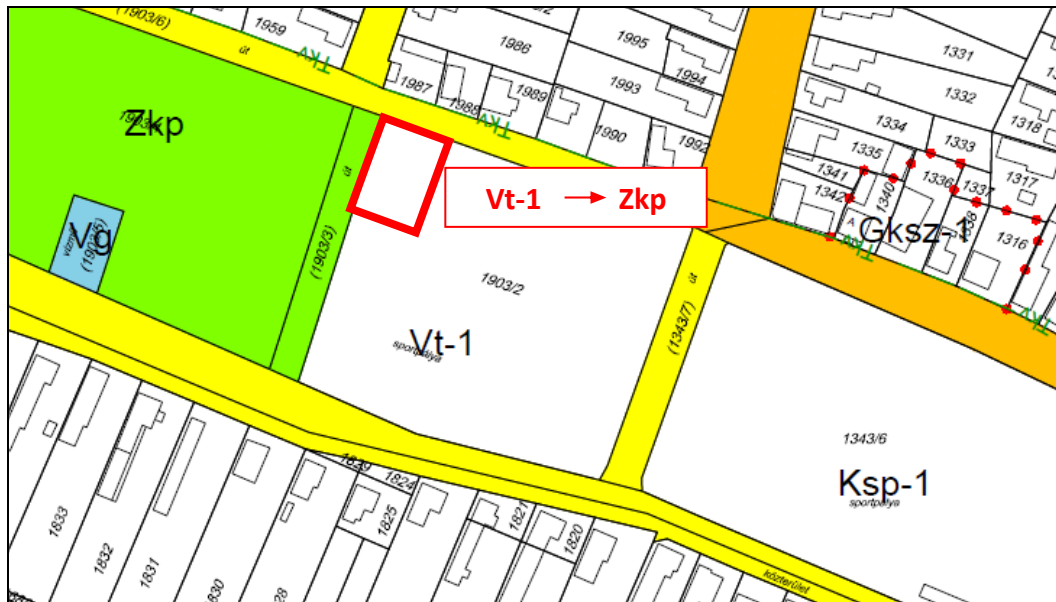


Érintett szabályozási tervlap: C2-4 szelvény



A szükséges zöldterület megfelelő területnagyságban tervezett kijelölése az 1903/2 helyrajzi számú területen valósítható meg, amely terület jelenleg településközpont vegyes terület területfelhasználású, a Szabályozási Terv szerint Vt-1 építési övezetbe sorolt terület.

A tervezett módosítás során módosul a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is, de nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.



## 21. tervezési terület: helyi építési szabályzat módosítása a lakó rendeltetésre vonatkozóan

A településen jellemzően egy telken egy lakóház áll. Annak ellenére, hogy a helyi építési szabályzat megengedi két lakás építését is egy ingatlanon, eddig ez mégsem volt jellemző Kókán. Az utóbbi időben azonban több esetben is előfordult, hogy egy telekre két lakást is terveztek. Ezeket a házakat jellemzően vállalkozók tervezik, építik, értékesítés céljából. Kóka hagyományos településképeinek megőrzése érdekében javasolt korlátozni az egy ingatlanon építhető lakások, rendeltetési egységek számát egységesen minden érintett építési övezetben.

Kóka Község Önkormányzata Polgármesterének 4/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendeletének részlete:

### 1/B. A lakó építési övezetek részletes előírásai

**19. § (1) A kertvárosias lakó, Lke-1 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

- a) övezet jele: Lke-1
- b) beépítési mód: szabadonálló
- c) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- d) legnagyobb beépítettség: 30%
- e) legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

(2) Az építési övezetben **legfeljebb négylakásos lakóépületek** egy telken egy rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület vagy továbbá az OTÉK 13. § (2) bekezdése a)-e) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

**20. § (1) A kertvárosias lakó, Lke-2 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Lke-2

b) beépítési mód: szabadonálló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 20%

e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

(2) Az építési övezetben **legfeljebb négylakásos lakóépületek** egy telken egy rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület vagy továbbá az OTÉK 13. § (2) bekezdése a)-e) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

**21. § (1) A falusias lakó, Lf-1 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Lf-1

b) beépítési mód: oldalhatáron álló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 30%

e) legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

(2) Az építési övezetben **legfeljebb kétlakásos lakóépületek**, egy telken egy rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület vagy továbbá az OTÉK 14. § (2) bekezdése a)-g) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

**22. § (1) A falusias lakó, Lf-2 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Lf-2

b) beépítési mód: oldalhatáron álló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 30%

e) legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

(2) Az építési övezetben **legfeljebb kétlakásos lakóépületek**, egy telken egy rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület vagy továbbá az OTÉK 14. § (2) bekezdése a)-g) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

**23. § (1) A falusias lakó, Lf-3 jelű építési övezetben a létesíthető beépítés paraméterei és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Lf-3

b) beépítési mód: oldalhatáron álló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 30%

e) legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

(2) Az építési övezetben **legfeljebb kétlakásos lakóépületek, egy telken egy rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület vagy továbbá** az OTÉK 14. § (2) bekezdése a)-g) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

(3) Az övezetben a meglévő pincék megtarthatók, felújíthatók.

### **1/C. Településközponti vegyes építési övezet általános előírásai**

**24. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.**

(2) Az előkert mélységére vonatkozó előírások:

a) Az előkert mélysége újonnan beépülő telek esetén 5 m,

b) a már beépült változó méretű előkertes területeken, bővítés esetén, az előkert méretét a két szomszédos telek előkertjei közül a kisebb méret alapján kell meghatározni.

c) Meglévő előkert, amennyiben az 5 m vagy annál kisebb, épületbővítés esetén az előkert mérete nem csökkenthető.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül elhelyezhetők:

a) gépkocsitároló, vagy az utcafronti kerítéssel egybeépítve, vagy meglévő oldalhatáros beépítésnél a főépítmény oldalán,

b) műhely, raktárépület.

(4) Az övezetben használat tartására szolgáló építmény közegészségügyi indokok miatt nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben az építési helyen kívül is elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy, ahol nincs szennyvízcsatorna szolgáltatás,

c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

d) kirakatszekrény (legfeljebb 0.4 m-es mélységgel)

e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

f) kerti víz- és fürdőmedence. Napkollektor,

g) kerti épített tűzrakóhely,

h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,

i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

#### 1/D. Településközponti vegyes építési övezet részletes előírásai

**25. § (1) A településközponti vegyes, Vt-1 építési övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Vt-1

b) beépítési mód: oldalhatáron álló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 40%

e) legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

(2) Az építési övezetben **egy telken** legfeljebb **kétlakásos lakóépületek két rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület**, továbbá az OTÉK 16. § (2) bekezdése a)-f) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el, **kivéve a 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeket, ahol 2 lakás is elhelyezhető.**

**26. § (1) A településközponti vegyes, Vt-2 építési övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek mérete az alábbiak szerint alakul:**

a) övezet jele: Vt-2

b) beépítési mód: szabadonálló

c) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

d) legnagyobb beépítettség: 30%

e) legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

(2) Az építési övezetben **egy telken** legfeljebb **kétlakásos lakóépületek két rendeltetési egység, egy egylakásos lakóépület**, továbbá az OTÉK 16. § (2) bekezdése a)-f) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el, **kivéve a 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeket, ahol 2 lakás is elhelyezhető.**