



NAGYTARCSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

KÖZIGAZGATÁSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- tervi munkarészek

az Étv. 9.§ (3) bek. szerinti egyeztetési eljárás
megismételt lefolytatásához-

PESTTERV

2011. augusztus

Projektszám: 2-05-439

Nagytarcsa helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét Nagytarcsa Község Önkormányzatának megbízásából készítette:

PESTTERV**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.**

Múterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2661342, 2670508, 2677078 Telefax: (+36-1) 2667561, 2665014

E-mail: pestterv@pestterv.hu; Home page: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:**Településrendezés:****Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1É**Zöldfelületek,
környezetrendezés:****Mándi József**vezető területrendező
tervezővezető táj- és kertépítész
tervezőszakképesítés: okl. táj- és kertépítésmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-5149/12
tervezői jogosultság: TT/T, TK és TR-1**Közlekedés:****Rhorer Ádám**

műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítés- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,
KÖ-T**Közműellátás:****Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)**
vezetőtervezőszakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Örökségvédelem rész (külön dokumentálva):
Örökségvédelem része:

régészeti
kötetben

építészeti

Reményi László (KÖSZ)**Kovács Miklós**

településtervezési vezető tervező

Régész diploma száma: 1230/2001 (ELTE-BTK)

szakképesítés: okl. építésmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 13-0651/01
tervezői jogosultság: TT1

Tervlap szerkesztés, grafika:
Szövegszerkesztés:

**Gertheis Mátyás, Makkai Krisztina, Pekár Zoltán
Pekár Zoltán****Irányító tervező és projekt menedzser:****Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező (TT/1É 01-3463)

Ügyvezető igazgató:**Schuchmann Péter**

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2011. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK:

FIGYELEMFELHÍVÁS ÉS BEVEZETÉS.....	3
AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK KIEGÉSZÍTÉSE	3
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	4
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	4
TERVLAP	30

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyandó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv	m=1:4.000

Az alátámasztó szöveges és rajzi munkarészek külön, a településszerkezeti tervet tartalmazó kötetben kerültek dokumentálásra!

Budapest, 2011. augusztus

FIGYELEMFELHÍVÁS ÉS BEVEZETÉS

A tárgyi terv egyeztetési folyamata 2009 óta tart. A Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész 2011 június 27-i keltű legutóbbi észrevétele alapján feltétlenül szükség van arra, hogy az önkormányzat a teljes tervdokumentációt újra egyeztesse le az Étv. 9.§ (3), (4) és (6) bekezdéseiben rögzített egyeztetési fázisok megismétlésével. A terv jóváhagyása csak ezen egyeztetési eljárás lezárását követően válik lehetségessé.

Ennek megfelelően ez a dokumentáció a terv Étv. 9.§ (3) bekezdésében rögzített egyeztetési fázis megismételt lefolytatására készült el! E dokumentációba bedolgoztuk a korábbi egyeztetési fázisokban résztvevő szervezetek és az önkormányzat észrevételeit. A dokumentációban tehát a korábbi javaslatoknak és döntéseknek megfelelően átjavított munkarészek találhatók!

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezés során a most dokumentált HÉSZ-szel és az SZT-vel párhuzamosan külön kötetben a TSZT is készült. Mivel a két munka tartalmilag teljes átfedésben van egymással ezért az alátámasztó munkarészeket mindkét feladatra kiterjedően a TSZT kötetében dokumentáltuk, így értelemszerűen a mostani dokumentációjában külön nem ismételtük meg azokat. Az elkülönített dokumentálás célja a helyi építési szabályzat és szabályozási terv elválasztása a településszerkezeti tervtől elősegítve ezzel a tervek külön történő véleményezését, jóváhagyását és alkalmazását.

AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK KIEGÉSZÍTÉSE

Amint azt a fentiekben említettük, a most dokumentált megoldások elkészítésénél a terv eddigi egyeztetése során kapott valamennyi észrevételt figyelembe vettük. Ezt a a TSZT kötetében dokumentált alátámasztó munkarészek is ennek megfelelően tartalmazzák.

Ezen túlmenően a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész 2011 június 27-i keltű legutóbbi észrevétele további követelményként megfogalmazta, hogy mivel a HÉSZ több ponton is módosításra került, ezért a HÉSZ egészét átfogó korszerűsítés és egységesítés alá kell vonni, melyben a korábbi hatályos HÉSZ jelenlegi jogszabályokkal ellentétes megoldásait is meg kell szüntetni. Ennek megfelelően a legutóbb dokumentált HÉSZ és SZT változathoz képest további módosításokat is elvégeztük az anyagon. Ezeket a változtatásokat és az azóta felmerült önkormányzati igényű további pontosításokat a HÉSZ tervezetén az alábbi jelöléssel tettük egyértelművé:

A legutóbbi HÉSZ tervezetben szereplő, meg nem változó szövegrészlet.

~~A legutóbbi HÉSZ tervezetben szereplő, törölt szövegrészlet.~~

A legutóbbi HÉSZ tervezetben még nem szereplő, új szövegrészlet.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Nagytarcsa Község Önkormányzatának/2011. (.....) Ök. rendelete a község helyi építési szabályzatáról

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazások alapján a község teljes igazgatási területére vonatkozóan megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település szabályozási tervlapját.

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében a község teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint megalkotja a község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét. A rendelet megalkotására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdésében említett szervek, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet 5. §-a (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 3. mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt közigazgatási szervek véleményezése alapján került sor.

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) A rendelet hatálya Nagytarcsa község közigazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen ~~az OTÉK~~ a jogszabályok előírásait az e rendeletben foglaltakkal (továbbiakban HÉSZ) együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.
- (4) A HÉSZ mellékletét képezi az 1. számú mellékletként a szabályozási terv (SZT) jelű tervlap, továbbiakban: SZT).
- (5) A HÉSZ függelékei:
 - F-1: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
 - F-2: A helyi védelem alatt álló művi és természeti értékek listája.
 - F-3: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.

2. A szabályozási terv (SZT) Az SZT

2.§

Kötelező szabályozási elemek: közigazgatási terület határa ~~határ~~; belterület határa ~~belterületi határ~~; tervezett belterület határa; beépítésre szánt terület határa; tervezett szabályozási vonal; megszüntető jel; övezet, építési övezet azonosítója, ~~jele~~ és határa; ~~építési vonal~~; telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv; jelentősebb védőterületek határa; nyilvántartott régészeti lelőhely; országos ökológiai hálózat területe ~~határa~~; természeti terület; helyi védelem alatt álló művi érték; lehetséges közúti feltárás helye.

3. Fogalom-meghatározások

3.§

~~E rendelet~~ A HÉSZ alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató: ~~az adott telken, építési telken meglévő és/vagy tervezett összes épület összes bruttó szintterületének és a tárgyi telek, építési telek területének a hányadosa.~~
2. Épület bruttó szintterülete: ~~az épület valamennyi építményszintjének bruttó szintterülete.~~

3. 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.
4. Terepszint alatti beépítettség mértéke: a terepszint alatti építmény(ek) ~~által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának szintterületei összegének~~ és a telek ~~sík vetületi területének~~ %-ban kifejezett aránya.
5. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

II. FEJEZET: MINDEN ÖVEZETRE VONATKOZÓ TELEKALKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁS

4. Telekalakítás

4.§

A lakó építési övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.

5. Általános építési előírások, építmények kialakítása

5.§

- (1) ~~Vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházás esetén vízrendezési (felszíni, réteg és talajvíz) vizsgálatokkal is igazolni kell az adott telek beépíthetőségét, különös tekintettel a belvíz megelőzésére, a vízelvezetés megoldására, a szomszédos ingatlanokra történő vízátervezés megelőzésére. Biztosítani kell továbbá azt is, hogy a szabad vízfelületek mentén (patakok, tavak, tározók) közelében megvalósítandó épületek legalsó padlósíntjének magassága a legmagasabb mértékadó vízszint fölött legyen.~~
- (2) ~~A felszíni és a talajvizek áramlását és/, vagy minőségét veszélyeztető építés esetén építési munka csak talajmechanikai vizsgálatok alapján és az illetékes vízügyi hatóság bevonásával készült és engedélyezett tervek alapján végezhető.~~
- (3) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz. ~~Tereprendezési tevékenység csak úgy végezhető, hogy a csapadékvizek szükség szerinti ideiglenes tározását és elvezetését saját telken belül kell biztosítani, csapadékvíz szomszédos ingatlanra nem folyhat át.~~ Az épületek melletti feltöltés, ~~illetve~~ és bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel legfeljebb 1,0 m, támfalal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen.
- (4) ~~Építési telken, épületet építeni csak akkor lehet, ha:~~
 - az övezetre meghatározott közművek az ingatlan előtti szakaszon már megépültek,
 - az ingatlanon a közműcsatlakozások már kiépültek és a megépítendő épületeket e közcsonkakozásokra kívánják rákötni,
 - az építmény és ingatlan csapadékvíz elvezetése szakszerűen telken belül megoldott,
 - az önkormányzat külön rendeletében előírt közműfejlesztési hozzájárulást a tulajdonos megfizette, és
 - az ingatlan előtti szakaszon a szilárd burkolatú úttest és járda is megépült.

6.§

- (1) A kötelező előkertek mélységét az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával, ~~illetve~~ az övezeti előírások hiányában az adott építési telek környezetben kialakult beépítésnek megfelelően esetileg kell meghatározni.
- (2) Oldalhatáros beépítés esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának a környezetben kialakult állapothoz igazodva, az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie.
- (3) Hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében az új kialakítású magastetőknél csak agyagcserép, betoncserép és hasított pala alkalmazható. A homlokzatszínezéseknél rikító színek nem alkalmazhatóak, a színválasztásnál a környezetben kialakult színekhez illeszkedni kell.
- (4) Önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetenként meghatározott melléképítmények, földdel borított pince építhető. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény csak az elő-, oldal- és hátsókertra vonatkozó szabályok betartásával helyezhető el.
- (5) Antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Önálló antenna oszlop nem telepíthető. Az antennaoszlopokat az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet elhelyezni.
- (6) A belterületi építési telkek közterülettel határos telekhatárát egyértelműen, növényzettel, vagy műtárggyal (kerítéssel) jelölni kell.
- (7) A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetbe való illeszkedés általános szabályának megtartásával és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas,

legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, legalább 50%-os átláthatóságot biztosító utcai kerítést szabad létesíteni. Lemez és hullámlemez kerítés nem építhető. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló nem engedélyköteles kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

7.§

- (1) Lakókocsi, üdülőszátor csak a ~~vonatkozó~~ **magasabbrendű** jogszabályoknak megfelelően helyezhető el.
- (2) A melléképtípmények közül:
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop a telken belül bárhol elhelyezhető,
 - b) a közműpótló műtárgy, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló pedig csak az építési helyen belül, vagy az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.
- (3) Állattartás céljára szolgáló építmény csak az állattartási rendelettel összhangban építhető.

8.§

- (1) A településképi jelentőségű területeken a 420x597 mm felületnagyságot meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, valamint közparkban nem helyezhetők el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen, valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények.
- (2) Legfeljebb 1 m² felületű hirdető berendezések és, egyéb reklámhordozó felületek létesíthetők, és tarthatók fenn kivéve:
 - a) az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen;
 - b) a közterületen elhelyezett reklámcélú építményeken, utcabútorokon, ha azok elhelyezését sztr kifejezetten tartalmazta;
 - c) új épületen, valamint meglévő épületen a rendeltetés részleges vagy teljes megváltoztatása esetén az épület architektúrájához igazodó olyan homlokzati cégér vagy egyéb hirdetőtábla esetén, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, **illetőleg** vagy annak tevékenységére vonatkozik;
 - d) a külön reklámrendeletben meghatározott helyen.
- (3) Falon kívül szerelt kéményt tűzfal külső oldalára nem szabad elhelyezni. Szerelt kémény csak a tetősíkot áttörő homlokzati képpel jelenhet meg az épületen.

6. Általános közlekedési előírások

9.§

- (1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) M0 és M31 gyorsforgalmi utak: K.I.
 - b) A település területén áthaladó országos mellékutak (települési főutak): külterületen K.V., belterületen (beépítésre szánt területen) B.IV.c.; a déli tehermentesítő út: külterületen K.VI., belterületen (beépítésre szánt területen) B.IV.c.
 - c) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
 - d) Kiszolgáló (lakó) utcák: B.VI.d.
- (2) Az állami úthálózat részét képező utaknál a közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterület értéke külterületen gyorsforgalmi utak mentén, az összekötő utak és a déli tehermentesítő út mentén az úttengelytől mérve a ~~vonatkozó~~ **egyéb** jogszabályokban rögzített érték. Az utak kezelőjének a település érintő általános felmentése alapján a települést érintő országos mellékutak esetében az utak védőterületén belül az úttengelytől mért 20-20 méterre kerítés, 30-30 méterre egyéb építmény elhelyezhető.
- (3) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 12-12 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A község beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.
- (5) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a **magasabb szintű** jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. **E rendeletben A HÉSZ-ben** biztosított kötelező eltérés:
 - a) Gazdasági övezetben a kiszolgáló utak minimális szabályozási szélessége 16,0 méter.
 - b) Önálló kerékpárút: min. 4,0 méter.
 - c) Az egyéb külterületi önkormányzati utak szabályozási szélessége min. 12 m (amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi

közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani). A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.

10.§

- (1) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. 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.
- (2) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (3) A Szilas-patakot keresztező közúti útszakaszok kialakításánál olyan megoldást kell választani, amely a patak menti ökológiai rendszert nem veszélyezteti, illetve nem károsítja.

7. Általános közműellátás közmű- és közművesítési, valamint és elektronikus hírközlési előírások

11.§

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél ~~e-rendelet a HÉSZ és az egyéb magasabbrendű a~~ jogszabályok előírásait, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműveket és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni. Azok ágazati előírások szerinti védőtávolságának helyigényét is közterületen ~~illetve~~, vagy közműterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt ágazati előírások lehetővé teszik- a helyet szolgálmi jogi bejegyzéssel, kell fenntartani. A szolgálmi joggal terhelt területen és a vezeték védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén végezhető.

12.§

- (1) Beépített, illetve beépítésre szánt területen valamennyi építési övezetben épületet építeni illetve rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll, valamint csapadékvíz elvezetés vonatkozásában ~~jelen szabályozás a HÉSZ~~ beépített és beépítésre szánt területre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- (2) A beépítésre nem szánt területen lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, és egyéb gazdasági célú épület elhelyezése, ill. Meglevő épület rendeltetésének megváltoztatása csak akkor lehetséges, ha az ~~ÁNTSZ~~ illetékes közegészségügyi hatóság által elfogadott, egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a ~~jelen szabályozás HÉSZ~~ beépítésre nem szánt területen a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- (3) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatorna hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembe helyezését követően lehet.

13.§

- (1) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (2) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ~~is~~, továbbá a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) A hivatalos földhivatali térképen vízgazdálkodási területként (folyó, patak, tó, ér, vízfolyás, mocsár, árok, vízmosás, forrás, kút, stb.) lejegyzett területet mindaddig vízgazdálkodási területként kell kezelni, amíg annak vízjogi-létesítési engedély alapján a törlése nem kezdeményezhető. Megszűnt, felhagyott vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása -a terület funkcióváltása, beépítése- csak a földhivatali térképen történő törlését követően lehetséges.

14.§

- (1) Vízbázis védelem érdekében a vízműutak hidrogeológiai védőterületének a ~~vonatkozó egyéb~~

- jogszabályok szerinti lehatárolása folyamatban van. Annak jóváhagyását követően azt a szabályozási tervbe tovább kell vezetni. Az előzetesen javasolt hidrogeológiai védőterületen építési munkát végezni csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával szabad.
- (2) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelmé érdekében a belterületen szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem **engedélyezhető lehetséges**.
 - (3) A település NY-i és D-i részén kijelölt hidrológiai védőidommal határos. ~~(Ezért a 800-/1995. (K.H.V.ért.22.) KHVM-tájékoztató a sérülékeny környezetű vízbázisok területén lévő települések közé sorolja, a 8006/1998.(K.H.V.ért.21.) Khvm-tájékoztatóban rögzített támogatási rangsor szerint az 1-es prioritású csoportba tartozik.)~~ Vízbázis védelem érdekében a település közcsatorna hálózatát ki kell építeni. A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
 - (4) Meg kell szüntetni a nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt szennyvízbevezetéseket.
 - (5) A vállalkozási területen keletkező, a megengedettől eltérő szennyezettségű szennyvizeket telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.), a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
 - (6) A Vízig kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
 - (7) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítenő és az építésbe vont területeken, a rekonstrukciós területeken és az átalakuló területeken a csapadékvíz elvezetést már annak megfelelően kell kiépíteni.
 - (8) A 12 m-nél keskenyebb utaknál az útrekonstrukciónál, az utak szilárd burkolatának a kiépítésekor -a kedvezőbb utcakép kialakítása, az utcafásítás és a közművesztethetőség érdekében- zárt csapadékvíz elvezető csatornahálózatot kell építeni.
 - (9) Zárt csapadékvíz csatornába, illetve élővízbe történő vízbevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

15.§

- (1) Új villamos energia -közép- és kífeszültségű, közvilágítási- hálózatokat építeni csak földkábelbe fektetve szabad.
- (2) A közép- és kífeszültségű elektromos hálózat oszlopaira egyéb vezeték elhelyezésén nem lehetséges. Az egyes ingatlanokra történő bevezetés is csak földkábellel lehetséges.
- (3) A gázelosztás középnyomású, ezért a szabályozási tervek készítése során az új és a meglévő utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (4) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (5) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, Antenna Hungária Rt.-vel egyeztetett magassági korlátozás betartandó.
- (6) Közszolgálati antenna elhelyezésére csak akkor kerülhet sor, ha azt a **HÉSZ e-rendelet** megengedi. Mikrohullámú létesítményeket lakóépülettől legalább 20 m-re lehet elhelyezni.
- (7) A távközlési hálózat szilárd burkolatú utcákban is csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (8) A Malom-árok feletti területen a következő előírásokat is be kell tartani:
 - Az ivóvíz ellátó hálózatot körvezetéként kell megépíteni.
 - Az esésvonal jellegű utcákon tervezett árkokat a nagyobb vízsebesség elkerülése érdekében lépcsőzni kell.
 - A terület délkeleti oldalán, a külvizek elleni védelem céljából övárkot kell építeni.

8. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

16.§

- (1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) Létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
 - 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
 - 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
 - 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

- b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (2) Az egyes telken belül kötelezően **kialakítandó létesítendő** védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (3) Belterületen fakivágás csak az önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (4) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (5) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (6) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

III. FEJEZET: BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETHASZNÁLATI ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

9. A lakóövezetek általános előírásai

17.§

- (1) Lakóövezetek telekalakítása során csak olyan nagyságú telkek alakíthatók ki, amelyek területe az adott övezetre meghatározott legkisebb telekterület háromszorosát nem éri el.
- (2) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor az övezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.
- (3) Azon az építési telken, ahol a telek közvetlen környezetben nem alakult még ki beépítés -, azaz az illeszkedési szabályok nem alkalmazhatók-, vagy az övezeti szabályok sem írnak elő egyéb mértéket az előkert mélysége minimum 5 m, maximum 7 m.
- (4) Az épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.
- (5) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerter építési határvonalának felel meg. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (6) A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazható. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A tető hajlásszöge a szomszédos beépítéshez igazodva 15-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.
- (7) Az épületek melletti feltöltés és bevágás mértéke legfeljebb 1,5 m lehet.
- (8) Ha telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó részének legalább 50%-os átláthatóságot biztosító kell lennie.
- (9) A lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy forgalmú, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) és /vagy környezeti hatástanulmány készítésére kötelezett tevékenységek nem végezhetők.

18.§

- (1) A nagyvárosias, a kisvárosias és a kertvárosias lakóövezetekben állattartó, **illetve vagy** növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (2) A nagyvárosias, a kisvárosias és falusias lakó építési övezetekben antenna oszlop elhelyezhető.
- (3) A nagyvárosias, a kisvárosias és a kertvárosias lakóövezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.
- (4) A kertvárosias lakóövezetekben önálló, a fő funkciót kiegészítő épületként járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkács műhely, műterem, pince, présház is létesíthető. Amennyiben a telek mérete a minimális telekméret kétszeresét meghaladja, az egyéb előírások betartásával az építmények különállóként is építhetőek.
- (5) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető legfeljebb négylakásos lakóépület; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény. A

kertvárosias lakóövezetekben a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásainak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület helyezhető el. A kertvárosias lakóövezetekben nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével; egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület; önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (6) A kertvárosias lakóövezetekben a kialakított építési telek nagyságától függően 900 m² telekterületig csak egylakásos lakóépület, 900-1.600 m² közötti telekterületig legfeljebb kétlakásos társasházias lakóépület, 1.600 m² feletti telekterületig maximum 4 lakásos társasházias lakóépület építhető. A telekterület minimum értékektől lefelé legfeljebb 5%-kal el lehet térni, ha az ingatlan tulajdonosa hitelt érdemlően igazolja, hogy ingatlanához nem tudja a szükséges többlet területet megszerezni.
- (7) A falusias lakóövezetekben lakóépület; mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; szálláshely szolgáltató épület; kézműipari építmény; helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület sportépítmény helyezhető el.
- (8) A falusias lakóövezetekben terepszint alatti építmény a telek beépíthető területének 100%-a és a be nem építhető területének 50%-a alatt létesíthető.
- (9) A falusias lakóövezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladék-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

10. Az Ln-1 jelű lakóövezet

(a Sztéhlo u. mentén lévő paneles kislakótelep nagyvárosias lakóterületei <új lakótelep>)

19.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,4
Legkisebb építménymagasság (m)	7,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	13,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Egy építési telken több lakóépület is építhető.

(3) Az övezetben elhelyezhető lakóépület; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület; igazgatási épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) Az épületek homlokzati megjelenését érintő bármely építési munkát (pl. Klíma, konvektor, kémény, tető, nyílászáró) csak úgy lehet végezni, hogy azzal a teljes épület homlokzatának egységes megjelenése kedvezőtlen irányban nem változhat, egységessége nem bomolhat meg.

11. Az Lk-1 jelű lakóövezet

(a Rákóczi u. K-i végénél lévő kislakótelepek kisvárosias lakóterületei <régi lakótelep, HEMO melletti terület>)

20.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
Legkisebb építménymagasság (m)	7,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Egy építési telken több lakóépület is építhető.

(3) Az övezetben elhelyezhető lakóépület; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,

szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület; igazgatási épület. A lakó funkciótól eltérő funkció csak az épületek földszintjén telepíthető.

- (4) Az épületek homlokzati megjelenését érintő bármely építési munkát (pl. Klíma, konvektor, kémény, tető, nyílászáró) csak úgy lehet végezni, hogy azzal a teljes épület homlokzatának egységes megjelenése kedvezőtlen irányban nem változhat, egységessége nem bomolhat meg.

**12. Az Lk-2 jelű lakóövezet
(a Petőfi S. utcában lévő kisvárosias lakóterület)**

21.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,75
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az övezetben elhelyezhető lakóépület; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény; a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület; igazgatási épület; a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

**13. Az Lke-1 jelű lakóövezet
(meglévő kertvárosias lakóterületek)**

22.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

**14. Az Lke-2 jelű lakóövezet
(a Szilas-patak menti terület új kertvárosias lakóterületei)**

23.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető legfeljebb hatlakásos lakóépület.

- (3) Az építési telkeken 300 m²-enként 1 db lombos fát kell ültetni.

**15. Az Lke-3 jelű lakóövezet
(A volt HM. bázis mentén lévő tervezett kertvárosias lakóterület, Szilas-patak, Malom-árok mellett, Öregszőlők Kistarcsával határos területén egy teleksor szélességben)**

24.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700

Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Előkert mélysége 5 m, a volt HM bázis mellett 3 m, hátsókert legkisebb mélysége 6 m.

(3) Az építési övezetben a legalább 48 m-es telekszélességű, legalább 1.600 m² telekterületű építési telken legfeljebb 6 lakásos társasházias lakóépület építhető. ebben az esetben az érintett telken elhelyezhető épületek száma = a telekterület/500-zal az egyéb építési előírások betartása mellett.

16. Az Lke-4 jelű lakóövezet (a Malom-Árok feletti terület új kertvárosias lakóterületei)

25.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Előkert mélysége 5 m, az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 m, a hátsókert legkisebb mélysége 6 m, külterület felé forduló hátsókert esetében a telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv 6 m.

(3) Az övezet zöldfelületein háromszintes - 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa, 40 db cserje telepítése és a talajfelszínen gyp, ill. gyepszintű - növényállomány telepítendő. **A szabályozási tervben Az SZT-n jelölt telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sávban belüli kötelező zöldfelületek** 5-6 m szélességben (1 ill. 2 sor min. 3,00 m-enként ültetett fasorból és 2 cserjesávból ültetett) védő zöldsáv létesítendő. Minden a telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sávban előírás szerint kialakított zöldfelület a területre meghatározott min. 50% zöldfelületi arányba beleszámít.

17. Az Lf-1 jelű lakóövezet (kialakult falusias lakóterületek)

26.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is engedélyezni kell, ha egyidejűleg fennáll, hogy legalább 18 m telekszélesség rendelkezésre áll, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi és utcafépí szempontból szükségessé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

18. A településközpont vegyes övezetek általános előírásai

27.§

(1) Az építési övezetekben lakóépület; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény helyezhető el. Az építési övezetekben kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető.

(2) Amennyiben egy építési telken csak lakófunkció került telepítésre, akkor egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

- (3) Azon az építési telken, ahol a telek közvetlen környezetben nem alakult még ki beépítés -, azaz az illeszkedési szabályok nem alkalmazhatók-, vagy az övezeti szabályok sem írnak elő egyéb mértéket az előkert mélysége 5 m.
- (4) Az épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (5) A településközpont vegyes építési övezetek telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70%-áig terjedő része számít építési helynek, vagyis ennek a résznek a hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (6) Az épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. A magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.
 - különleges funkcionális, vagy esztétikai esetben a tető egyes részei 45 foknál nagyobb hajlásszöggel is rendelkezhetnek.
- (7) A lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem folytathatók.
- (8) Állattartó, **illetve vagy** növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (9) A melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

19. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a COOP Rt. vegyes funkciójú területe)

28.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

20. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet (meglévő és tervezett általános intézményi és egyéb szolgáltató területek)

29.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható lakó célú építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható más (szolgáltató, kereskedelmi) célú építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság lakóépület esetén (m)	5,5
Legnagyobb építménymagasság egyéb funkciójú építmény esetén (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

**21. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet
(a jelenlegi és tervezés alatt lévő községháza és környezetének, az új óvoda, illetve a HM.
művelődési ház meglévő vegyes területei)**

30.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	45
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	45
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

**22. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet
(az ún. Kastély területe)**

31.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	4.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,55
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

**23. A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet
(az iskola területe)**

32.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

**24. A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet
(templomok)**

33.§

Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Kialakult (k)
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult (k)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	10

25. Gazdasági építési övezetek általános előírásai

34.§

A gazdasági területeken az előírt zöldfelületi arálynak megfelelően kialakítandó telekrészek minimum felén többszintes növényállományt kell kialakítani, melyeket elsősorban a **lakóterületek felé eső** telekhatárok mentén kell elhelyezni. A telekhatárok mentén kialakított többszintes növényállomány szélessége minimum 5 méter kell legyen. Az egyszintű (gyepszint) növényzettel borított felületek aránya legfeljebb a zöldfelület negyed részét teheti ki.

**26. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(a Vadvirág u. mentén, a Jókai Mór és a Petőfi utcák végeinél-kialakult és tervezett
kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek)**

35.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (2) Az övezetben elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület; a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; igazgatási, egyéb irodaépület; parkolóház; sportépítmény. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladék-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**27. A Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet
(tervezett új kereskedelmi szolgáltató gazdasági telephelyek-területei)**

36.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	14,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) A kialakítható nyúlványos (nyeles) telek nyúlványának (nyelének) legkisebb szélessége 16 m.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 12 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület; a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; igazgatási, egyéb irodaépület; üzemanyag-töltő; sportépítmény. Az övezetben egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (5) Az építési hely határa az elő- oldal- és hátsó kert vonatkozásában egységesen 8,0 m.
- (6) Az előírt tűztávolság és egyéb előírások betartásával telken belül több önálló épület, rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (7) Telken belül kialakított parkolóhelyek esetében, amennyiben a tervezett parkolóhely a 20 db személygépkocsihoz szükséges területet meghaladja, a keletkező csapadékvizet gyűjteni, vagy elszívárogtatni csak megfelelő kapacitású olajfogó (szűrő) berendezéssel keresztül szabad.

37.§

- (1) A zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják az övezetet. Ennek érdekében az egyes építési telkek szegélyein magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes védőzöld sávokat kell kialakítani.
- (2) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz. E szabályt a közterületi határokon (szabályozási vonalak mentén) nem szabad figyelmebe venni akkor, ha a közút keresztmetszeti kialakítása folytán a természetes terepszint és a közút szintje közötti szintkülönbség az 1,5 métert eléri.

Ebben az esetben, ezeken a telekhatár szakaszokon, telken belül az érintett építési telek tulajdonosának saját költségére megfelelő műszaki biztonságot nyújtó támfalat kell létesítenie. A támfal közterületi felülete egy-egy utcaszakaszon csak azonos anyagú és színű lehet. A támfal magasságának igazodnia kell a telekhatár két oldalán csatlakozó terepszintek közötti különbséghez. A támfal legnagyobb magassága általános esetben a csatlakozó terepszintek közötti különbség + 0,5 m lehet.

- (3) Haszonállattartó épület építése tilos.
- (4) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, valamint legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

28. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (meglévő mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, volt majorok területei)

38.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (2) Az övezetben elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés (állattartás, növénytermesztés, terménytárolás, mezőgazdasági géptárolás és javítás), a különlegesen veszélyes (pl. Tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények. Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a magasabb szintű jogszabályban meghatározott melléképítmények közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (4) Minden építési engedélyköteles építési munka végzése előtt a területileg illetékes környezetvédelmi valamint közegészségügyi hatóságot meg kell keresni.

29. A Gip-2 jelű ipari gazdasági építési övezet (településgazdálkodási és közmű telephelyek területei)

39.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Kialakult (k)
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult (k)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) Az övezetben csak településgazdálkodási építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, valamint legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

30. A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet (tervezett új ipari telephelyek területei)

40.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	14,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) A kialakítható nyúlványos (nyeles) telek nyúlványának (nyelének) legkisebb szélessége 16 m.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 12 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Az övezetben elhelyezhetők az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények. Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, illetve egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(5) Az építési hely határa az elő- oldal- és hátsókert vonatkozásában egységesen 8,0 m. E méretek és az építési hely meghatározásánál az SZT-n rögzített 20 m szélességű, **telken belül kötelezően létesítendő végőzöld sávok zölksávok** mentén azonban az övezethatártól legalább a terven jelölt távolságot meg kell tartani.

(6) Az előírt tűztávolságok és egyéb előírások betartásával telken belül több önálló épület, rendeltetési egység is elhelyezhető.

(7) Telken belül kialakított parkolóhelyek esetében, amennyiben a tervezett parkolóhely a 20 db személygépkocsihoz szükséges területet meghaladja, a keletkező csapadékvizet gyűjteni, vagy elszívárogtatni csak megfelelő kapacitású olajfogó (szűrő) berendezésen keresztül szabad.

41.§

(8) A zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják az övezetet. Ennek érdekében az egyes építési telkek szegélyein magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes védőzöld sávokat kell kialakítani.

(9) Az SZT-n jelölt telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sávok kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, illetve a gyorsan növekvő és szennyszennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.

(10) A csapadékvizek elhelyezéséről, gyűjtéséről, elszívárogtatásáról telken belül kell gondoskodni.

(11) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz. E szabályt a közterületi határokon (szabályozási vonalak mentén) nem szabad figyelembe venni akkor, ha a közút keresztmetszeti kialakítása folytán a természetes terepszint és a közút szintje közötti szintkülönbség az 1,5 métert eléri. Ebben az esetben, ezeken a telekhatár szakaszokon, telken belül az érintett építési telek tulajdonosának saját költségére megfelelő műszaki biztonságot nyújtó támfalat kell létesítenie. A támfal közterületi felülete egy-egy utcaszakaszon csak azonos anyagú és színű lehet. A támfal magasságának igazodnia kell a telekhatár két oldalán csatlakozó terepszintek közötti különbséghez. A támfal legnagyobb magassága általános esetben a csatlakozó terepszintek közötti különbség + 0,5 m lehet.

(12) Haszonállattartó épület építése tilos.

(13) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

(14) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, valamint legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

(15) Minden építési engedélyköteles építési munka végzése előtt a területileg illetékes környezetvédelmi valamint közegészségügyi hatóságot meg kell keresni.

31. A Ksp jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe.)**42.§**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Nagyterjedésű sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; szabadon álló és legfeljebb 12,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, valamint legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

32. A Kt jelű különleges építési övezet (a temető területe)**43.§**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezetben temető létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el. Az övezetben templom illetőleg egyéb egyházi építmény is elhelyezhető.

(3) Az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, de egyesíthetők.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, valamint legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

33. A Kht jelű különleges építési övezet (a honvédelmet szolgáló területek)**44.§**

(1) Az övezetben honvédelmi terület létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el a vonatkozó magasabbszintű egyéb jogszabályok előírásaival összhangban.

(2) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében történő építési munka végzése előtt az illetékes honvédelmi szervezetet meg kell keresni.

(3) Amennyiben az övezetbe tartozó telkek természeti védelmi alatt álló területen találhatók, akkor az építési és telekalakítási ügyekben az illetékes természetvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre.

34. A Kn jelű különleges építési övezet (a Cinkotai út mentén lévő dísznövény kertészet területe)**45.§**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (k)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	75

(2) Az övezetben dísznövény kertészet és állattartó telephely létesíthető, továbbá az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el. Az állattartó épületek közül csak lóistálló építhető.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence,

húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

35. A Kd jelű különleges -beépítésre nem szánt- építési övezet (agyagbánya)

46.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,05
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben föld, homok, kavics és építőanyag törmelék elhelyezés és feldolgozás céljára anyagdepónia létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

IV. FEJEZET: BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETHASZNÁLATI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

36. A beépítésre nem szánt területek általános szabályozása

47.§

(1) A zöldterületi, erdő, mezőgazdasági, vagy vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Köu jelű közlekedési övezet előírásai vonatkoznak.

(2) Az erdő, vagy mezőgazdasági, övezetekbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban vízügyi területként nyilvántartott telkekre, telekrészekre a V jelű vízgazdálkodási övezet előírásai vonatkoznak.

(3) Az erdő övezetekbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban mezőgazdasági területként nyilvántartott telkekre, telekrészekre az Má-á jelű mezőgazdasági övezet előírásai vonatkoznak.

(4) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőterületként nyilvántartott telkekre, telekrészekre az Ev jelű erdőövezet előírásai vonatkoznak.

37. A Köu-1 jelű közlekedési övezet (jellemzően közúti közlekedési területek)

48.§

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, ~~illetve~~ és utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

38. A Köu-2 jelű közlekedési övezet (gépjármű várakozóhely területek)

49.§

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	20.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebbmértéke (%)	20

(2) Az övezetben gépjármű várakozóhely épületei, építményei, valamint az ezt a funkciót kiegészítő gazdasági funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az elő- oldal- és hátsókert egységesen minimum 10 méter.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;

hulladéktartály-tároló; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

39. A Zkp jelű zöldterületi övezet (közpark területe)

50.§

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szinterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,02
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor is elhelyezhető.
- (3) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (4) Az övezet telkeit legalább 60%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (6) Zöldterületen és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása - kertészeti szakvélemény alapján - csak akkor **lehetséges engedhető meg**, ha
- a fa egészségi állapota,
 - balesetelhárítás,
 - c) közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.
- (7) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (8) Az övezetben a melléképítmények közül, közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

40. Az erdőövezetek általános előírásai

51.§

- (1) Az övezet telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az övezetben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.
- (3) Új védelmi célú erdősávok kialakítása esetén az erdősítéshez csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazhatók.
- (4) Erdőterület igénybevételevel járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.
- (5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.

41. Az Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterület)

52.§

Az övezetben sem lakó, sem gazdasági célú épület nem helyezhető el.

42. Az Et jelű erdő övezet, turisztikai erdőterület

53.§

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	100.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5

- (2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

- (3) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékű termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

43. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

54.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető részzel nem rendelkezik.
- (3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (4) Az övezetek területén épület, építmény (kivéve a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkert és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

44. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

55.§

Az övezet telkei nem építhetők be.

45. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)

56.§

- (1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²)	75.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,5
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²)	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m ²)	20.000
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, **illetve és a** szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (5) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- (6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, **illetve vagy** korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, **illetve és a** birtoktest területén történő építési tevékenység **engedélyezési-eljárása** során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek, valamint azonos családi

mezőgazdasági vállalkozás tulajdonában állnak.

- (7) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
 (8) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 20.000 m², az alkalmazható beépítés 3%.

57.§

- (1) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
 (2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban **az OTÉK-ban a jogszabályokban** és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.
 (3) Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak vázlattelevény és elvi építési engedély alapján lehetséges.
 (4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben **a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély a lakóépület önállóan nem vehető használatba.**
 (5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 15-45 fok között választható meg.
 (6) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; önálló -épülettől különálló- kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem, fóliasátor; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 12,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
 (7) A 75.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 20.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem **lehetséges megengedhető.**
 (8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények **engedélyezéséhez létesítéséhez** és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

46. A V jelű vízgazdálkodási övezet (patakok, tavak területe)

58.§

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások, tavak medre és partja, valamint a zöldsztározók területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
 (2) A kisvízfolyások és tavak fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
 (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
 (4) Záportározó létesítésénél a tó partvonalának legalább 20%-án a partfal rézsűjét legfeljebb 10 fok meredekséggel kell kialakítani, és 15 tófelület-hektáronként 1.500-2.000 m² nagyságú szigetet kell kialakítani, melynek rézsűje legfeljebb 10 fok meredekségű lehet.

V. FEJEZET: ÉRTÉKVÉDELME

47. A művi értékek védelmének általános előírásai

59.§

- (1) A telek (építmény) tulajdonosának, **illetve vagy** kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.
 (2) Művi értékvédelem alatt álló területeken építési munkát végezni csak a **vonatkozó** jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.

48. A régészeti értékvédelem előírásai

60.§

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények építése, tereprendezés) végzésére, **illetve továbbá** telekalakításra csak a területileg illetékes örökségvédelmi szakhatóság engedélyével kerülhet sor.

- (2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyen, az illetékes régészeti hatóság által meghatározott esetekben, csak az érintett területek megelőző feltárását követően lehet építési munkát végezni.

49. A helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai

61.§

- (1) A helyi védelem alatt álló művi értékek:
 - Evangélikus templom és hősi emlékmű, zöldterületi környezetével Rákóczi utca, 504 hrsz.
 - Római katolikus templom a zöldfelületi környezetével Kossuth L. utca, 217 hrsz.
 - Falumúzeum - egykori Tessedik Sámuel Népfőiskola felújított épülete Múzeumkert u. 21., 148/2 hrsz.
 - Italbolt épülete a volt hangya szövetkezet székháza rákóczi u. 35., 61/1 hrsz.
 - Lakóház-Rákóczi u. 16., 463 hrsz.
 - Lakóház - Rákóczi u. 26., 469 hrsz.
 - Lakóház - Rákóczi u. 11., 75/1 hrsz.
 - Településszerkezeti elemek: Kossuth L. utca, Tompa utca, Zrínyi utca, Rákóczi utca
- (2) A helyi védelem alatt álló művi értékek helyi védelmét a HÉSZ, valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

50. A településképi védelmi előírások

62.§

- (1) A településképi jelentőségű területek közé tartozik minden telek és építési telek, amely közvetlenül határos a 3101 és 3102 j. utakkal, gyorsforgalmi utakkal, országos mellékutakkal, helyi gyűjtőutakkal, patakokkal vagy az azokkal közvetlenül határos párhuzamos közterületekkel.
- (2) A településképi jelentőségű területek védelmét a HÉSZ és ~~a az egyéb vonatkozó~~ jogszabályok fokozott betartásával kell biztosítani.

51. A természeti értékvédelem általános előírásai

63.§

- (1) Természeti értékvédelmi területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) ~~az engedélyezési eljárás során egyedileg~~ úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) ~~A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:~~
 - ~~Országos ökológiai hálózat területei~~

52. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

64.§

- (1) Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.
- (2) Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek művelési ág megváltoztatásához a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak ~~a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség~~ az illetékes szakterület véleményének figyelembevételével lehetséges engedélyezhető.

VI. FEJEZET: KÖRNYEZETVÉDELEM

53. A környezet védelmének általános előírásai

65.§

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában ~~a az érvényes~~ környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény ~~a az érvényes~~ jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (3) Új területhasználat, beruházás esetén ~~a létesítés az engedélyezés~~ feltétele a környezeti

adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

54. A föld védelmének általános előírásai

66.§

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
- a kitermelt humuszt és az általajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

55. A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

67.§

A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

56. A vizek védelmének általános előírásai

68.§

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem **engedélyezhető lehetséges**. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztározóból a folyékony kommunális hulladék csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető
- (4) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m

57. A vizek védelmének vízgazdálkodási övezetehz kapcsolódó előírásai

69.§

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

58. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

70.§

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

59. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

71.§

Zajt, ~~illetve~~ vagy rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad **engedélyezni megvalósítani** és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, ~~illetve~~ vagy rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

60. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

72.§

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, ~~illetőleg~~ és ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt üzemben (állati hulladékgyűjtő hely, gyűjtő-átrakó telep, kezelő és feldolgozó üzem), vagy kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőjében történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VII. FEJEZET: TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK

61. A tilalmak, korlátozások általános előírásai

73.§

- (1) A HÉSZ és az SZT az alábbi korlátozásokat rögzíti:
 - a) ~~táj- és környezetvédelmi védőövezetek:~~
 - ~~temető védőtávolsága~~
 - b) ~~nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok~~
 - ~~közutak~~
 - ~~közművek~~
- (2) Az SZT által lehatárolt ~~és/vagy~~ **valamint** az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül területhasználati ~~és/vagy~~ **valamint** építési korlátozások állnak fenn.
- (3) Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt használati ~~és/vagy~~ **valamint** építési korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

62. A temető védőtávolságának előírásai

74.§

- (1) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, amelyet telken belül, védőzöld sávként kell kialakítani.
- (2) A védőtávolságon belül csak az **ÁNTSZ illetékes szakhatóság** által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el. A temető védőtávolságának a temető telkébe eső részén hagyományos temetkezés nem folytatható.

63. A közművek védősávjainak előírásai

75.§

A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n rögzített ~~illetőleg~~ **és** az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani. A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

VIII. FEJEZET: KATASZTRÓFAVÉDELEM

76.§

- (1) A vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapot úgy kell elhelyezni, hogy a ~~vonatkozó egyéb országos~~ jogszabályoknak megfelelően a tűzcsap és a védendő építmények között 100 m-nél nagyobb távolság ne alakulhasson ki.
- (3) A település vízellátó rendszerének korszerűsítése és bővítése során figyelembe kell venni a kialakítandó ipari területek magasabb tűzoltóvíz igényének biztosítását. A kialakítandó hálózat a várható mértékadó tűzszakasz méretek és a hálózat kapacitásának mértékében biztosítsa az ipari területek oltóvízellátását.
- (4) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy az a ~~vonatkozó egyéb országos~~ jogszabályoknak megfelelően biztosítsa a tűzoltóság vonulását.

- (5) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy az a ~~vonatkozó-egyéb-országes~~ jogszabályoknak is megfeleljen.
- (6) A felszíni csapadékvizek elvezetésére és a vízvezető rendszerek fenntartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- (7) A biztosítani kell a légi és katasztrófa riasztás feltételeit.

IX. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

77.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó ~~szabályozási terv~~ SZT 2011. napján lép hatályba.

Ezzel egyidejűleg:

- a 4/2001. (IV.2.);
- a 8/2002.(V.15.);
- a 12/A/2002.(VI. 17.);
- 7/2003. (III.21.);
- a 11/2003. (VI.11.);
- az 1/2004.(I.28.);
- a 2/2004.(III.04.);
- a 17/2004.(XI.25.);
- a 6/2005 (III.2.);
- a 20/2005 (V.25.);
- a 15/2008.(V.26.) ÖR. rendelet;

illetőleg a HÉSZ egyes részeinek szöveges módosítására vonatkozó rendeletek közül:

- a 17/2001.(XII.10.);
- a 11/2002.(VI.17.);
- a 2/2003.(II.14.);
- a 10/2003.(VI.11.);
- az 5/2004.(III.25.);
- a 6/2004.(III.25.);
- a 13/2004.(IX.22.);
- a 9/2007.(II.28.);
- a 21/2007.(VI.25.);
- a 28/2007.(IX.26.);
- a 30/2007.(XI.13.);
- a 3/2008.(I.28.);
- a 4/2008.(II.25.);
- az 5/2008.(II.25.);
- a 10/2008.(III.31.) ÖR. rendeletek hatályukat veszítik.

- (2) ~~E-rendelet~~ A HÉSZ előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Nagytarcsa, 2011.

Rimóczi Sándor Vilmos
Polgármester

Solymosi Beáta
Jegyző

**F-1 FÜGGELÉK: A HÉSZ-HEZ KAPCSOLÓDÓ EGYÉB HATÁLYOS
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEK LISTÁJA.**

Rendeletszám:	Témakör:
	Állattartás
	Avar és kerti hulladék égetése
	Építészeti és természeti értékek védelme
	Erdőterület védetté nyilvánításáról
	Ipari tevékenységek telephely engedélyezése
	Környezet, közterületek, ingatlanok védelme, rendje, település tisztasága
	Közterület használat
	Reklámhordozók
	Szemétszállítás
	Helyi értékvédelem

F-2 FÜGGELÉK: A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK LISTÁJA

Helyi művi értékvédelem alá vont értékek

Telek, építési telek hrsz-a	Védelem fajtája
Evangélikus templom és hősi emlékmű, zöldterületi környezetével rákóczi utca, 504 hrsz.	Egyedi épület/építmény és terület
Római katolikus templom a zöldfelületi környezetével kossuth I. Utca, 217 hrsz.	Egyedi épület és terület
Falumúzeum - egykori tessedik sámuél népfőiskola felújított épülete múzeumkert u. 21., 148/2 hrsz.	Egyedi épület
Italbolt épülete a volt hangya szövetkezet székháza rákóczi u. 35., 61/1 hrsz.	Egyedi épület
Lakóház-rákóczi u. 16., 463 hrsz.	Egyedi épület
Lakóház - rákóczi u. 26., 469 hrsz.	Egyedi épület
Lakóház - rákóczi u. 11., 75/1 hrsz.	Egyedi épület
Településszerkezeti elemek: kossuth I. Utca, tompa utca, zrinyi utca, rákóczi utca	Terület

Helyi természeti értékvédelem alá vont értékek

Telek, építési telek hrsz-a	Védelem fajtája

**F-3 FÜGGELÉK: A LEGFONTOSABB MAGYARORSZÁGI ŐSHONOS FA ÉS CSERJEFAJOK
JEGYZÉKE**

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

TUDOMÁNYOS (LATIN) ELNEVEZÉS	MAGYAR ELNEVEZÉS
LOMBOS FÁK	
ACER CAMPESTRE	MEZEI JUHAR
ACER PLATANOIDES	KORAI JUHAR
ACER PSEUDOPLATANUS	HEGYI JUHAR
ACER TATARICUM	TATÁR JUHAR, FEKETEGYŰRŰ JUHAR
ALNUS GLUTINOSA	ENYVES ÉGER, MÉZGÁS ÉGER

ALNUS INCANA	HAMVAS ÉGER
BETULA PENDULA	KÖZÖNSÉGES NYÍR, BIBIRCSES NYÍR
BETULA PUBESCENS	SZŐRŐS NYÍR, PELYHES NYÍR
CARPINUS BETULUS	KÖZÖNSÉGES GYERTYÁN
CARPINUS ORIENTALIS	KELETI GYERTYÁN
CASTANEA SATIVA	SZELÍDGESZTENYE
CERASUS AVIUM (PRUNUS AVIUM)	VADCSERESZNYE, MADÁRCSERESZNYE
CERASUS MAHALEB (PRUNUS MAHALEB)	SAJMEGGY
FAGUS SYLVATICA	KÖZÖNSÉGES BÜKK
FRAXINUS ANGUSTIFOLIA SSP. PANNONICA	MAGYAR KÓRIS
FRAXINUS EXCELSIOR	MAGAS KÓRIS
FRAXINUS ORNUS	VIRÁGOS KÓRIS, MANNAKÓRIS
JUGLANS REGIA	KÖZÖNSÉGES DIÓ
MALUS SYLVESTRIS	VADALMA
PADUS AVIUM	ZELNICEMEGGY, MÁJUSFA
POPULUS ALBA	FEHÉR NYÁR
POPULUS CANESCENS	SZÜRKE NYÁR
POPULUS NIGRA	FEKETE NYÁR
POPULUS TREMULA	REZGŐ NYÁR
PYRUS PYRATER	VADKÖRTE, VACKOR
QUERCUS CERRIS	CSERTÖLGY, CSERFA
QUERCUS FARNETTO (Q. FRINETTO, Q. CONFERTA)	MAGYAR TÖLGY
QUERCUS PETRAEA (Q. SESSILIFLORA)	KOCSÁNYTALAN TÖLGY
QUERCUS PUBESCENS	MOLYHOS TÖLGY
QUERCUS ROBUR (Q. PEDUNCULATA)	KOCSÁNYOS TÖLGY
SALIX ALBA	FEHÉR FŰZ
SORBUS ARIA	LISZTES BERKENYE
SORBUS AUCUPARIA	MADÁRBERKENYE
SORBUS DÉGENII	-
SORBUS DOMESTICA	HÁZI BERKENYE
SORBUS PSEUDOLATIFOLIA	-
SORBUS RÉDLIANA	-
SORBUS SEMIINCISA	BUDAI BERKENYE
SORBUS TORMINALIS	BARKÓCA BERKENYE
TILIA CORDATA (T. PARVIFLORA)	KISLEVELŰ HÁRS
TILIA PLATYPHYLLOS (T. GRANDIFOLIA)	NAGYLEVELŰ HÁRS
TILIA TOMENTOSA (T. ARGENTEA)	EZÜST HÁRS
ULMUS GLABRA (ULMUS MONTANA, ULMUS SCABRA)	HEGYI SZIL
ULMUS LAEVIS	VÉNIC SZIL
ULMUS MINOR (ULMUS CAMPESTRIS)	MEZEI SZIL
TŰLEVELŰ FAJOK (FENYŐK)	
ABIES ALBA	JEGENYEFENYŐ
JUNIPERUS COMMUNIS	KÖZÖNSÉGES BORÓKA, GYALOGFENYŐ
LARIX DECIDUA	VÖRÖSFENYŐ
PICEA ABIES (PICEA EXCELSA)	LUCFENYŐ
PINUS SYLVESTRIS	ERDEI FENYŐ
TAXUS BACCATA	KÖZÖNSÉGES TISZAFÁ
LOMBOS CSERJÉK	
ALNUS VIRIDIS	HAVASI ÉGER, ZÖLD ÉGER
AMELANCHIER OVALIS	KÖZÖNSÉGES FANYARKA
AMYGDALUS NANA (PRUNUS TENELLA)	TÖRPE MANDULA
ARTEMISIA ALBA	SZIKLAI ÜRÖM
BERBERIS VULGARIS	KÖZÖNSÉGES BORBOLYA, SÓSKAFA
CALLUNA VULGARIS (ERICA VULGARIS)	CSARAB
CERASUS FRUTICOSA (PRUNUS FRUTICOSA)	CSEPLESZMEGGY
CLEMATIS VITALBA	ERDEI ISZALAG
COLUTEA ARBORESCENS	PUKKANÓ DUDAFÜRT
CORNUS MAS	HŰSOS SOM
CORNUS SANGUINEA	VERESGYŰRŰ SOM
CORONILLA EMERUS	-

CORYLUS AVELLANA	KÖZÖNSÉGES MOGYORÓ
COTINUS COGGYRIA	CSERSZÖMÖRCE
COTONEASTER INTEGERRIMUS (C. VULGARIS)	SZIRTI MADÁRBIRS
COTONEASTER NIGRUM (C. MELANOCARPA)	FEKETE MADÁRBIRS
COTONEASTER NEBRODENSIS (C. TOMENTOSA, C. ORIENTALIS)	NAGYLEVELŰ MADÁRBIRS, GYAPJAS MADÁRBIRS
CRATAEGUS LAEVIGATA (C. OXYACANTHA)	KÉTBIBÉS GALAGONYA
CRATAEGUS MONOGYNA	EGYBIBÉS GALAGONYA
CRATAEGUS NIGRA	FEKETE GALAGONYA
CRATAEGUS PENTAGYNA	ÖTBIBÉS GALAGONYA
CYTISUS AUSRTIACUS	BUGLYOS ZANÓT
CYTISUS HIRSUTUS	BORZAS ZANÓT
CYTISUS NIGRICANS	FÜRTÖS ZANÓT
CYTISUS DECUMBENS (C. PROCUMBENS)	-
CYTISUS SUPINUS (C. CAPITALUS)	GOMBOS ZANÓT
DAPHNE CNEORUM	HENYEBOROSZLÁN
DAPHNE LAUREOLA	BABÉRBOROSZLÁN
DAPHNE MEZEREUM	FARKASBOROSZLÁN
ERICA CARNEA	ALPESI ERIKA
EUONYMUS EUROPAEUS	CSIKOS KECSKERÁGÓ
EUONYMUS VERRUCOSUS	BIBIRCSÉS KECSKERÁGÓ
FRANGULA ALNUS (RHAMNUS FRANGULA)	KUTYABENGE
GENISTA TINCTORIA	FESTŐ REKETTJE
HEDERA HELIX	KÖZÖNSÉGES BOROSTYÁN
HELIANTHEMUM NUMULLARIUM	NAPVIRÁG
HIPPOPHAE RHAMNOIDES	HOMOKTÖVIS
LABURNUM ANAGYROIDES	KÖZÖNSÉGES SÁRGAÁKÁC, ARANYESŐ
LIGUSTRUM VULGARE	KÖZÖNSÉGES FAGYAL
LONICERA CAPRIFOLIUM	JERIKÓI LONC
LONICERA XYLOSTEUM	ÜKÖRKE LONC, ÜKÖRKE
PRUNUS SPINOSA	KÖKÉNY
RHAMNUS CATHARTICUS	VARJÚTÖVIS (BENGE)
RIBES ALPINUM	HAVASI RIBISZKE
RIBES UVA-CRISPA	-
ROSA CANINA	GYEPŰRÓZSA
SALIX CAPREA	KECSKEFŰZ
SALIX CINEREA	REKETTJEFŰZ, HAMVAS FŰZ
SALIX ELEAGNOS	CIGLEFŰZ, PARTI FŰZ
SALIX FRAGILIS	TÖRÉKENY FŰZ CSŐREGE FŰZ
SALIX PENTANDRA	BABÉRFŰZ
SALIX PURPUREA	CSIGOLYAFŰZ
SALIX ROSMARINIFOLIA	SEREVÉNYFŰZ
SALIX TRIANDRA	MANDULALEVELŰ FŰZ
SALIX VIMINALIS	KOSÁRKÖTŐ FŰZ
SAMBUCUS NIGRA	FEKETE BODZA
SAMBUCUS RACEMOSA	FÜRTÖS BODZA
SAROTHAMNUS SCOPARIUS (CYTISUS SCOPARIUS)	SEPRÓZANÓT
SPIRAEA MEDIA	SZIRTI GYÖNGYVESSZŐ
SPIRAEA SALICIFOLIA	FŰZLEVELŰ GYÖNGYVESSZŐ
STAPHYLEA PINNATA	MOGYORÓS HÓLYAGFA
VIBURNUM LANTANA	OSTORMÉNFA
VIBURNUM OPULUS	KÁNYABANGITA
VITIS SYLVESTRIS	LIGETI SZŐLŐ

Megjegyzés: A fenti, valamennyi magyarországi tájtípusra vonatkozó listából „az adott tájegységre jellemző” fajok kiválasztását a településen készítendő erdészeti, tájrendezési és kertépítészeti tervezés során kell meghatározni!

TERVLAP