

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ -

### ÚJHARTYÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... számú **K t. r e n d e l e t e**  
**Újhartyán község Helyi Építési Szabályzatáról**

Újhartyán Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. Évi LXV. Törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **többször módosított 1999. Évi. CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben 7. § (3) c) pontjával biztosított jogkörében az alábbiak szerint alkotja meg a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét: kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében ( a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletben alkotja meg.**

### ELSŐ RÉSZ

#### Általános rendelkezések

1. § Jelen rendelet megalkotására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 3. mellékletében felsorolt, a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt alábbi államigazgatási szervek közreműködésével került sor:

1. illetékes állami (területi) főépítész
2. illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség
3. illetékes ÁNTSZ intézet
4. megyei katasztrófavédelmi igazgatóság
5. Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága
6. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága
7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes regionális irodája
8. illetékes Nemzeti Park Igazgatóság
9. illetékes megyei (fővárosi) földhivatal
10. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága
11. illetékes Fővárosi és Pest Megyei MSZH Földművelésügyi Igazgatóság
12. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
13. Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar
14. Illetékes Rendőrkapitányság
15. Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága
16. Nemzeti Hírközlési Hatóság illetékes igazgatósága
17. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága
18. Pest megye közgyűlése

## I. FEJEZET

### A rendelet alkalmazásának általános előírásai

#### 1. A rendelet hatálya

##### 2. §

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére. **Minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.**
- ~~(2) Az építési szabályok területi lehatárolását a rendelet mellékletét képező 1:4.000 méretarányú belterületi és 1:8.000 méretarányú külterületi szabályozási tervlapok, továbbá tartalmazzák. Jelen szabályozási előírásokat a szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni.~~

#### 2. Belterületbe vonás

##### 3. §

- (1) A meglévő és tervezett belterületi határvonalat a szabályozási terv szerint állapítja meg.
- ~~(2) Jelen rendelet hatálya lépésével az érintett külterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.~~

#### 3. Szabályozási tervlap

##### 4. §

- (1) - A területfelhasználás kötelező **szabályozási** elemek:
1. A meglévő és tervezett belterület határa;
  2. Tervezett szabályozási vonal
  3. Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;

##### 5. §

- (1) **Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek**
4. Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
  5. Nyilvántartott régészeti lelőhely;
  6. **Országos jelentőségű (ex lege-) védett természeti terület határa;**
  - ~~7. Helyi jelentőségű védett természeti terület határa;~~
  8. Országos ökológiai hálózat területének (**övezeteinek**) határa;
  9. Natura2000 európai ökológiai hálózat területének határa.

##### 6. §

- (1) **Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés**
1. **Helyi művi védelemre javasolt objektumok**
  2. **Helyi értékvédelmi terület javasolt határa**

## II. FEJEZET

### Az övezetekre vonatkozó általános előírások

#### 4. Általános közlekedési előírások

##### 7. §

- (1) A közlekedési területek (KÖu) övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények, **telephelyek** területével és tartozékaival együtt.
- ~~(2) A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni csak az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.~~
- (3) A község területén az utak szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (4) A tervezett közutak kiépítéséhez a **legalább a magasabb szintű jogszabályok** OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készül, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. E rendeletben biztosított kötelező eltérés gazdasági övezetben a kiszolgáló utak esetén: minimum 18,0 méter.
- (5) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (6) Az építési (szabályozási) szélességen belül a közút létesítményei, utcabútorok, valamint a közművek létesítményei és berendezési helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető. Egyéb építési tevékenység a közterületek kialakítására és használatára vonatkozó előírások szerint végezhető.
- ~~(7) A tervezési területen a gépjárműveket telken belül kell elhelyezni.~~
  - ~~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 megfizetni.~~
- (8) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterület a külterületi szakaszokon:
  - a.) az M5 autópálya és a 405 sz. főút tengelyétől mért 100-100m,
  - b.) az alsóbbrendű, állami kezelésű közutak tengelyétől mért 50-50 m
  - c.) a külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (9) A közutak tervezési osztályba sorolása:
  - a) M5 autópálya: K.I.
  - b) 405. sz. I. r. főút: külterületi szakasza K.III., az ipari területek mellett B.III.b.
  - c) 4606 j. ök. út: külterületi szakasza K.V., a belterületek mentén B.IV.b.
  - d) Bekötőutak: Külterületi szakasza K.VI., belterületi szakasza B.IV.b.
  - e) Gyűjtőutak: B.V.c.
  - f) Kiszolgáló utak ( pl. lakóutcák): B.VI. d.
- ~~(10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.~~
- ~~(11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 méter építménymagassággal létesíthető épület, építmény.~~

## 5. Közművekre vonatkozó általános előírások

### 8. §

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani. A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan a megfelelő ágazati szabványokat, előírásokat figyelembe kell venni.
- (2) ~~A közüzemi közműhálózatokat — az MSZ 7487/2 előírásainak megfelelően — közterületek alatt kell elhelyezni.~~
- (3) A **közigazgatási** területen bármilyen építményt elhelyezni csak teljes közművesítéssel szabad.
- (4) ~~A meglévő közmű létesítmények biztonsági és védőtávolságait figyelembe kell venni.~~
- (5) ~~Az új bekötő vezetékek közös közműárkos kivitelben fektetendők.~~
- (6) ~~A közműkiváltások során a használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.~~
- (7) ~~Új tűzcsapot föld feletti kivitelben kell telepíteni.~~
- (8) A meglévő ivóvízhálózat védelméről gondoskodni kell. Új ivóvíz-hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerűre kell kialakítani.
- (9) Házi vízbekötés csak a szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítését követően lehetséges.
- (10) A szennyvizek zárt csatornarendszerrel vezetendők el és tisztítótelepre elvezetendők. Szennyvízleürítés Újhartyán teljes közigazgatási területén tilos, szennyvízszikkasztás csak külterületen és kivételes esetben, eredményes szikkasztási próba és környezetvédelmi előírások alapján lehetséges.
- (11) Nyílt árok zárt csatornába történő bekötése előtt hordalékfogót kell építeni.
- (12) A szükséges transzformátorokat az üzemeltető által meghatározott helyeken, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően kell elhelyezni.
- (13) A terület távközlési és telekommunikációs hálózatát alépítményként kell tervezni.

## 6. Villamosenergia-ellátás

### 9. §

- (1) ~~A 400 kV-os országos villamos alaphálózat létesítése és üzemeltetése során nyomvonala mentén a vonatkozó ágazati szabványok szerint kell eljárni és a következő biztonsági védőtávolságot (a szabvány nyelvén: övezetet) kell betartani. Ennek mérete kül- és belterületen egyaránt 28-28 m, a két szélső fázisvezetőtől mérve. Összességében 28 m + a tartószerkezet mérete (12 — max. 24 m) + 28 m = 68 — max. 80 m, másként kifejezve: a jelölt nyomvonalától számított: 2X 34 — max. 40 m.~~
- (2) ~~A 120 kV-os országos villamos főelosztóhálózat nyomvonala mentén, a vonatkozó ágazati szabványok szerint biztonsági védőtávolságot kell betartani, amely övezet mérete (m-ben) a kül- és belterületen egyaránt, a két szélső fázisvezetőtől számított 13-13 m. Összességében 13 m + a tartószerkezet szélessége (mintegy 6 — max. 8 m) + 13 m = 34 m. Másként kifejezve a jelölt nyomvonalától, mint tengelytől számított 2x17 méter.~~
- (3) ~~Az iparterületre vagy külterületre telepített 120/20 kV-os transzformátorállomás biztonsági övezete: a kerítéstől vízszintesen mért 15 m, körben a telephelyen. A transzformátor állomás telephely mérete általában: 80 — max. 2100 m x 100 m.~~
- (4) ~~A település vezetékes villamosenergia-ellátását szolgáló 20 kV-os középfeszültségű villamoshálózatok mentén — a meglévő és tervezett szakaszokon — szabadvezetékes rendszer esetén biztonsági övezetet kell kijelölni és tartani, azaz:  
Külterületen: a szélső fázisvezetőktől számított 5-5 m szükséges,  
Összesen max. 14 m,  
Belterületen: a szélső fázisvezetőktől számított 2,5-2,5 m szükséges összesen max. 8 méter, illetve az MSZ 151. Szabvány előírásait kell betartani belterületen.~~
- (5) ~~A földgáz csővezeték hálózat biztonsági övezete méretét az üzemi nyomástól, a vezeték átmérőjétől, továbbá a MEH által hitelesített biztonsági tényezőtől függően, a vezetékrendszer üzemeltetőjével egyeztetett és előírt méretűre kell megállapítani. Ez az övezet  
Külterületen: a nyomvonal két oldalán 5-5 m lehet, azaz 10-110 m.  
Belterületen: a nyomvonal két oldalán 5-12 m lehet, azaz 10-24 m.~~
- (6) ~~Valamennyi üzemén kívül helyezett, feszültségmentesített (mezőgazdasági üzem által korábban létesített) közép-, kisfeszültségű és távbeszélő szabadvezeték hálózatot és oszlopos tartószerkezetet az új tulajdonosnak le kell szerelni, anyagát megfelelő hulladék-lerakóhelyre szállítani és a terep helyreállítását (oszlopalap-gödör földvisszatöltését) elvégezni.~~

## 7. Általános zöldfelületi előírások

### 10. §

- (1) A fakivágás és a faültetés szabályai csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendeletének megfelelően végezhető.
- (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 vetületű területe vehető számításba.
- (2) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (3) 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.
- (4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- ~~(1) A település igazgatási területén az ingatlan nyilvántartásban is ekként bejegyzett és a szabályozási terven ekként kialakított közterületeket kell számontartani.~~
- ~~(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.~~
- ~~(3) A közterületen rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.~~
- ~~(4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építéshatóság engedélyét is be kell szerezni.~~
- ~~(5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat:
 
  - a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése (kivéve óriásplakát)
  - b.) árusítópavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
  - c.) Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás),
  - d.) Köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - e.) Szobor, díszkút elhelyezése,
  - f.) Távbeszélőfülke elhelyezése,
  - g.) Építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag tárolás~~
- ~~(6) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:
 
  - a.) megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület: 3,0 m<sup>2</sup>, az építményt magastetős (30-40%), tájbaillő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve, de legalább 1,20 m-re helyezhető el.
  - b.) A megálló várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.
  - c.) Benzinkút a szabályozási tervben meghatározott módon helyezhető el.~~
- ~~(7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.~~

**II. FEJEZET****ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI****4.§**

~~(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.~~

**Engedélyhez kötött építési munkák****5.§.**

~~(1) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét a földhasátori létesítésére kibővíti.~~

~~(2) Az építési munkák engedélyezése során az alábbi esetekben elvi építésengedélyezési eljárást is le kell folytatni:~~

- ~~\* — műemlékek műemléki környezetében,~~
- ~~\* — helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatálybalépése után a helyi értékvédelem alatt álló épületek és építmények és a helyi értékvédelmi területen lévő telkek esetében,~~
- ~~\* — birtokközpont létesítése esetén.~~

### III. FEJEZET

#### Az építés és telekalakítás általános szabályai

##### 8. Telekalakítás

###### 11. §

- (1) ~~Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.~~
- (2) ~~A tervezett szabályozási vonallal illetve övezethatárral érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén az építési engedély a tervezett szabályozás végrehajtását követően adható ki.~~
- (3) **A település területén nyúlványos (nyeles) telkek nem alakítható ki, kivéve a beépítésre szánt területen és kertés mezőgazdasági területen, ha a kialakult állapotú tömb valamely, a rendelet hatálya alá lépésekor meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.**

##### 9. Általános építési előírások

###### 12. §

- (5) ~~Ha egy kialakult telek nagysága kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott teleknagyság, de a egyéb HÉSZ és szakági előírás betartható, valamint a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, akkor a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.~~
- (6) ~~Építési engedély kiadása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:~~
  - a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
  - b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
  - c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körültekintést.
  - d) a feltöltött területeken.**
- (7) **A feltöltött területeken a geotechnikai szakvélemény keretében vizsgálni kell a feltöltött réteg összetételét is.**
- (8) ~~Az épületek melletti, 1,0 métert meghaladó feltöltés engedélyköteles tevékenység, a feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak részüvel) legfeljebb 1,5 m lehet. Az 1 métert meghaladó feltöltés beépítési százalékba igen, de az építménymagasságba nem számítandó be.~~
- (9) ~~Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:~~
  - a) ~~Az oldal- és hátsókerti méreteket az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.~~
  - b) ~~A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkert határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön.~~
  - c) ~~Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerüljön.~~
  - d) ~~Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága minimum 5 méter.~~
- (10) ~~Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezkedni.~~
- (11) ~~Az egyes építési övezetek előírásaiban meghatározott maximális építménymagasságok értékét egyik homlokzatmagasság értéke sem haladhatja meg.~~
- (12) ~~Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete 4m<sup>2</sup>. Ezen építmények elhelyezése építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve min. 5 m.~~
- (13) ~~Az újonnan építési övezettké váló területek építési telkein terepszint alatti és feletti garázs elhelyezése csak az adott övezet által meghatározott fő rendeltetési egység épülettömegén belül lehet és a külső lejárát nem létesíthető az utcai homlokzaton.~~
- (14) ~~Az építési övezetek telkeinek maximális beépítési százalékába a terepszint alatti építmények alapterületének 50% -át is be kell számítani.~~

- (15) Kerítésépítés, illetve kerítés átalakítás esetén a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki. A kerítések létesítése esetén az áttörésük minimum 40% kell legyen.
- (16) Homlokvonali kerítést létesíteni az vonatkozó jogszabályoknak OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
- (17) OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint a település lakó és vegyes övezeteiben a teljes közműellátást kell biztosítani.
- (18) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb a hálózat kiépülésétől számított egy éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető, kivéve ha egyes övezetekre vonatkozó előírások megengedik azt.
- (19) A település vegyes és különleges övezeteiben
- asztalos műhely,
  - gépkocsi lakatos műhely,
  - gépkocsi szerelő műhely,
  - festő, fényező műhely,
  - szerkezeti lakatos műhely,
  - állattartó építmény,
  - mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
  - kőmegmunkáló műhely,
  - építőanyag kereskedés
- nem építhető.
- (20) Fő funkciójú épületeken bitumenes és műanyag hullámlemez, valamint hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható. Fémlemezfedés esetén a hagyományos korcolt fedés és cserepes lemez fedés engedélyezhető **alkalmazható**.
- (21) Lapostető létesítése csak zöldtetős kialakítással lehetséges.
- (22) Lakóövezet valamint településközpont vegyes övezet területén belül lakófunkció illetve kereskedelmi tevékenység céljára sem lakókocsi, sem konténer, sem sátor nem helyezhető el.
- (23) Lakóövezeten belül lakókocsi csak tárolás céljára helyezhető el, az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legalább 2 méter távolságra. Telken belül lakókonténer csak engedéllyel és csak ideiglenes jelleggel helyezhető el.
- (24) A közterületeket és a közhasználatú építményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival is meg lehessen közelíteni.
- (25) Állattartás céljára szolgáló építmény csak a külön önkormányzati állattartási rendelettel összhangban helyezhető el.**
- (26) A település igazgatási területén 6,0 méternél magasabb hírközlést szolgáló antennatornyok csak építési engedéllyel és csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi (gazdasági és különleges területek). Ezen túl az alábbiakban felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni, a meglévő toronyszerű építmények felhasználásának, illetve bővítésének kivételével:
- helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
  - helyi természeti érték, helyi tájérték 200 méteres környezetében,
  - természeti területen és 200 méteres környezetében,
  - Országos ökológiai hálózat területén és védőövezetében.
- (27) A település igazgatási területén antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos. Antenna nem helyezhető el:
- műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
  - műemléki környezet területén.



## MÁSODIK RÉSZ

### Beépítésre szánt területek

#### IV. FEJEZET

#### Lakóterületek

#### 10. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

##### 13. §

- (1) Az övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- lakóépület
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - ~~A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény~~
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény
- (2) ~~Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:~~  
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:  
**Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:**
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - ~~kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,~~
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - ~~kerti lugas.~~
- Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- garázs.
- Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- közműpótló műtárgy,
  - ~~kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,~~
  - ~~kerti épített tűzrakóhely,~~
  - háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
  - ~~lábbon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel~~
- (3) ~~A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:~~
- ~~A lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők; ha az összes egyéb előírás betartható.~~
- (4) **Az övezeti előírásnál kisebb telek csak az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be és építhető át, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.**
- (5) **Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatát elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért A beépítési mód oldalhatáron álló, melyen belül új épületet az oldalhatártól legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakításakor a vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.**
- ~~Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 18 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedélyt csak akkor lehet alkalmazni,~~
    - ~~— ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,~~
    - ~~— továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint~~

- ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK ban kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK vonatkozó előírásaiban megfogalmazott feltételek.
- (6) ~~Az újonnan építési övezetökké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 18 méter.~~
- (7) **Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:**
  - a) **Az oldal- és hátsókerti méretekre az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.**
  - b) **A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön.**
  - c) **Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.**
  - d) **Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön.**
  - e) **Új beépítésre szánt területen, ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 méter.**
- (8) **A kialakítható új építési telkek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 18 m. Ahol a beépült környezet nem teszi ezt lehetővé, ott a minimális telekszélesség 14 m.**
- (9) ~~Az építési övezet területén az elhelyezésre kerülő épületek esetében a magastető dőlésszögének 25-45 fok között kell lennie.~~
- (10) ~~Telken belül legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 1 m<sup>2</sup>- nagyságú hirdetőtábla, hirdető berendezés (továbbiakban: hirdetőtábla) helyezhető el, melynek telepítési magassága nem haladhatja meg a telken álló fő funkciójú épület gerincmagasságát. 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdetőtábla csak közterületen helyezhető el.~~
- (11) ~~A kertvárosias lakó építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.~~

**11. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai**

**14. §**

- (1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Lke-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 14 méter.  
 (3) Az 500 m<sup>2</sup> és annál kisebb telkeken legfeljebb egylakásos, az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

**15. §**

- (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Lke-2
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az 500 m<sup>2</sup> és annál kisebb telkeken legfeljebb egylakásos, az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

**16. §**

(1) Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Lke-3
Beépítési mód	Zárt sorú
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	900
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Szintterületi mutató:	0,6

(2) Az övezet területén legfeljebb hatlakásos lakóépületek helyezhetők el.

**12. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai****17. §**

(1) Az övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

- a) Legfeljebb kétlakásos lakóépület
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- c) ~~szálláshely és szolgáltató épület~~
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) **nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.**

(2) Szerelési-, műhely- és gazdasági épület építése csak lakófunkcióval vegyesen **létesíthető**.

(3) Gazdasági célú építmény csak az utcai telekhatártól mért 20,0 m-en túli telekterülete építhető.

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- d) ~~kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő~~
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- f) ~~kerti lugas,~~

(5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

- a) garázs,
- b) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, illetve egyéb mezőgazdasági építmény.
- c) ~~lábán álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel~~

(6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy
- b) ~~kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor~~
- c) ~~kerti épített tűzrakóhely~~
- d) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- e) állatkifutó
- f) trágyatároló, komposztáló
- g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(7) **Az övezeti előírásnál kisebb telek csak az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be és építhető át, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.**(8) **Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatát elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:**

- a) ~~A lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők, ha az összes egyéb előírás betartható.~~
- b) ~~A beépítési mód oldalhatáron álló, melyen belül új épületet az oldalhatártól legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé~~

eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

- e) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 18 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedélyt csak akkor lehet alkalmazni,
- ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
  - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
  - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK-ban kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK vonatkozó előírásaiban megfogalmazott feltételek.
- (9) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:
- a) Az oldal- és hátsókerteri méreteket az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
  - b) A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerteri határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkerterjei által meghatározott sávba kerüljön.
  - c) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
  - d) Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerteri határvonalára kell kerüljön.
  - e) Új beépítésre szánt területen, ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 méter.
- (10) Az építési övezet területén az elhelyezésre kerülő épületek esetében a magastető dőlésszögének 25-45 fok között kell lennie.
- (11) Telken belül legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 1 m<sup>2</sup>- nagyságú hirdetőtábla, hirdető berendezés (továbbiakban: hirdetőtábla) helyezhető el, melynek telepítési magassága nem haladhatja meg a telken álló fő funkciójú épület gerincmagasságát. 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdetőtábla csak közterületen helyezhető el.

### 13. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

#### 18. §

- (1) Lf-1 jelű építési övezet előírásai.

Övezeti jel	Lf-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 18 méter.

#### 19. §

- (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Lf-2
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	900
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 20 méter.

**20. §**

(1) Lf-3 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Lf-3
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	900
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,3

(2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 20 méter.

**21. §**

(1) Lf-4 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Lf-4
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,5

(2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 20 méter.

**V. FEJEZET****Vegyes területek****14. A településközpont vegyes területek övezeteinek (Vt) általános előírásai****22. §**

(1) A településközpont vegyes építési övezetek lakó, intézményi, kereskedelmi, oktatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.

~~(2) Az övezet telkein egy vagy több épület építhető.~~

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- kirakatszekrény,
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- ~~kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, valamint~~
- ~~kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.~~

(4) Garázs csak az építési helyen belül helyezhető el.

(5) **Az övezeti előírásnál kisebb telek csak az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be és építhető át, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.**(6) **Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:**

- Az oldal- és hátsókerti méreteket az OTEK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön.
- Új beépítésre szánt területen, ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 méter.

~~(7) Az előkert mélysége:~~

- ~~— új beépítés esetén min 5 m,~~

- a már beépült, változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.  
Az épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési határvonalra kell kerülni.
- (8) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (9) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (10) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**15. A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai**

**23. §**

- (1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Vt-1
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Szintterületi mutató:	0,8

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) igazgatási épület
  - b) egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület
  - c) sportépítmény

**24. §**

- (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel	Vt-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Szintterületi mutató:	0,8

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) igazgatási épület,
  - b) lakóépület
  - c) egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
  - d) sportépítmény,
  - e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - f) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

**16. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai**

**25. §**

- (1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy;
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel);

- e) kerti építmény (pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- f) napkollektor,
- g) ~~kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,~~
- h) ~~kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, valamint~~
- i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (2) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.
- (3) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 6 méter nagyságú.
- (4) A terepszint alatti építmények az övezetben elhelyezhetők, az épületek utcafront felőli gépkocsi lehajtása, csak a 10,0 m-en túli telekterületen ~~engedélyezhető~~ **létesíthető**.
- (5) Ha a gazdasági terület lakó-, vegyes, illetve külterületi területtel határos, akkor a szomszédos lakó-, vegyes illetve külterületi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó telek telekhatárai mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetek esetében 5m, ipari gazdasági övezetek esetében 10 m.
- (6) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények **(pl. kémények, silótoronyok)** valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.
- (7) Az építési övezetekben az üzemi épületeket illetően technológiai okból megengedhető építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.**
- (8) Az Gip3 és Gip-4 jelű övezetek (növény)beültetési kötelezettséggel jelölt részén zárt, háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet ültetendő.

## VI. FEJEZET

### Gazdasági területek

#### 17. A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek részletes előírásai

##### 26. §

- (1) Gksz-1 jelű építési övezet előírásai.

Övezeti jel:	Gksz-1
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Szinterületi mutató:	0,8

- (2) Az övezet területén 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,
  - közösségi, szórakoztató épület
- (3) ~~Az építési övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.~~

##### 27. §

- (4) Gksz-2 jelű építési övezet előírásai.

Övezeti jel:	Gksz-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

**(5) Az övezet területén elhelyezhető:**

- e.) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,  
 f.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,  
 g.) igazgatási, egyéb irodaépület,

**18. A gazdasági területek (Gip) építési övezeteinek részletes előírásai****28. §****(1) Gip-1 jelű építési övezet előírásai.**

Övezeti jel:	Gip-1
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	35
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

- (2) Az övezet területén elsősorban gazdasági célú ipari, szolgáltató, gépkocsi-tárolási, raktározási építmények-helyezhetők el.

**29. §****(1) Gip-2 jelű építési övezet előírásai..**

Övezeti jel:	Gip-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Szintterületi mutató:	0,9

- (2) Az övezet területén lakófunkciót nem zavaró ipari építmények-helyezhetők el.

**30. §****(1) Gip-3 jelű építési övezet előírásai:**

Övezeti jel:	Gip-3
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

- (2) Az övezet területén környezetet nem zavaró ipari, termelő, szolgáltató és raktározási célú építmények helyezhetők el.

**31. §****(1) Gip-4 jelű építési övezet előírásai:**

Övezeti jel:	Gip-4
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	20.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7



- (2) Az övezet területén környezetet nem zavaró ipari, termelő, szolgáltató és raktározási célú építmények helyezhetők el.

### 32. §

- (1) Gip-4 jelű építési övezet előírásai:

Övezeti jel:	Gip-5
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

- (2) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági üzemi telephelyek elsődlegesen állattartási célú beépítésre szánt területek.  
 (3) Az övezetben a hasznosításnak megfelelő épület (istálló, szénatároló, stb.) ill. egyéb építmény (pl. karám) építhető  
 (4) Tervezett mezőgazdasági üzem, major az építési hely meghatározása alapján létesíthető.

## VII. FEJEZET

### Különleges területek

#### ~~KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK (K) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI~~ 27.§

- ~~(1) A különleges területek építési övezeteiben használatra szolgáló építmény nem helyezhető el.~~

#### 19. A különleges területek övezeteinek (K) részletes előírásai

### 33. §

- (1) **Kt** jelű építési övezet előírásai.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.  
 (3) Az építési övezeten belül a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.  
 (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:  
 a) közműbecsatlakozási műtárgy;  
 b) közműpótló műtárgy;  
 c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);  
 d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);  
 e) kerti építmény (hinta, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);  
~~f) kerti vízmedence, napkollektor;~~  
~~g) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;~~  
 h) komposztáló;  
 i) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;  
 j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;  
 k) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.  
 (5) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.  
~~(6) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.~~

- (7) A temető területén a hagyományos és az urnás temetés létesítményei, kegyeleti tárgyak és a temető fenntartásához szükséges kiszolgáló létesítmények (belső utak, közművek, épületek, stb.) helyezhetők el, a temetőt a közbiztonsági követelményeknek is megfelelő kerítéssel kell körülvenni.
- a) a terület beépítettsége – a kegyeleti és kiszolgáló épületek mellett az épületnek minősülő sírboltok, kripták alapterületével együtt – nem haladhatja meg a 20 %-ot.
  - b) A temetőben földszintes, magastetős, maximum 5,0 m-es gerincmagasságú épület építhető.
  - c) A terület legalább 40%-os zöldfelületi fedettsége biztosítandó, az aktív zöldfelületek legalább 1/3-át fa- és cserjetelepítéssel kell kialakítani, a temetőpark egészét intenzív zöldfelületként kell gondozni.
  - d) A temető lezárása után kegyeleti parkként tartandó fenn, területét beépítésre szánt területté átminősíteni tilos.

**34. §**

- (1) **Ksp** jelű építési övezet előírásai.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (2) Az építési övezetben sportolási célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- a.) közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
  - b.) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
  - c.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
  - d.) kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
  - e.) kerti víz- és fürdőmedence;
  - f.) napkollektor;
  - g.) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
  - h.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (4) A sportlétesítmények területén szabadtéri sportpályák helyezhetők el a hozzájuk tartozó kiszolgáló létesítményekkel (belső utak, parkoló, közművek, épületek).
- a.) a terület beépítettsége nem haladhatja meg a 20 %-ot.
  - b.) A területen földszintes – tetőtérbeépítéses, magastetős épület helyezhető el, max. 5,5 m-es gerincmagassággal.
  - c.) A területet a közbiztonsági követelményeknek is megfelelő kerítéssel kell körülzárni.
  - d.) A terület minimum 40 %-át aktív zöldfelületként kell kialakítani és intenzív parkként fenntartani.
  - e.) A sportterületet csak a kijelölt területtel megegyező, vagy azt meghaladó nagyságú új sportterület előzetes kialakításának feltételével lehet megszüntetni és átsorolni.

**35. §**

- (1) **Khc** jelű építési övezet előírásai.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	K
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	K
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	K
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,4
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-

- |                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
|-------------------------------------------------------------|----|
- (2) Az építési övezetben horgászati tevékenységhez kapcsolódó sportolási és rekreációs célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el, ha a terület már közművesített.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek a beépítésnél kialakítható legkisebb építési hely 2000 m<sup>2</sup>.
- (4) Az övezetbe kialakítható építési helyek telekhatártól mért távolsága min. 6m.
- (5) Az övezetben kijelölt építési helyeken kialakítható legkisebb kialakítható épület alapterülete 50 m<sup>2</sup>.
- (6) A tó partvonal-hosszának legalább 20%-át természetszerűen, természetes vízi és vízparti növényzettel borítottan kell kialakítani. A meglévő fás növényállományból az értékes, idős szürkenyarak megóvásáról gondoskodni kell.
- (7) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
  - c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
  - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy,
  - e) a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
  - f) napkollektor;
  - g) ~~kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá~~
  - h) ~~lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;~~
  - i) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - j) ~~kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;~~
  - k) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) ~~Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.~~

**36. §**

- (1) **Kvv** jelű építési övezet előírásai.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	20
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,4
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az övezet területén elhelyezhető:
- h.) Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek
  - i.) Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei
  - j.) Egészségügyi területek
  - k.) Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások építményeinek területei
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- i.) közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
  - j.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
  - k.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
  - l.) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy,
  - m.) ~~a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);~~
  - n.) napkollektor;
  - o.) ~~kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá~~
  - h.) ~~lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;~~
  - i.) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - j.) ~~kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;~~
  - k.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

**37. §****1) Kmű jelű építési övezet előírásai.**

Övezeti jel:	Kmű
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	35
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

2) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági üzemi telephelyek elsődlegesen állattartási és egyéb nagyüzemi mezőgazdasági célú beépítésre szánt területek.

3) Az övezetben a hasznosításnak megfelelő épület (istálló, szénatároló, terménytároló- és feldolgozó, stb.) ill. egyéb építmény (pl. karám) építhető. Az üzemi épület szolgálati lakást és kereskedelmi – vendéglátó célú egységet is tartalmazhat, a szükséges közegészségügyi feltételek biztosítása esetén.

4) Tervezett mezőgazdasági üzem, major az építési hely meghatározása alapján létesíthető.

**HARMADIK RÉSZ****Beépítésre nem szánt területek****VIII. FEJEZET****A közterületekre (KÖ, Z) vonatkozó előírások****20. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások****38. §****(1) KÖu övezet előírásai:**

Övezeti jel	KÖu
Beépítési mód	Szabadon álló
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, telephelyek, utcabútorok helyezhetők el.

**21. Zöldterületek általános előírásai****39. §**

(1) Közparkokban, zöldterületeken elhelyezhető építmények:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, gyermekjátszótér), vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) Zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettség mellett helyezhetők el, az övezeti besorolás függvényében és az építési hely kijelölését követően.

(3) A meglévő, megtartandó, illetve a tervezet zöldterületeket a szabályozási terv határolja le. Zöldterületként alakítandók ki az alábbi területegységek:

- a Gödör u. – Homok u. – Pilisi út által határolt tömb („gödör”) legalább 50 %-ban, átmeneti jelleggel, esetleges máscélú hasznosításáig,
- az Akácfa u. – Monori u. – és a vízmű által határolt tömb,
- az Epres u. melletti 589/1 hrsz. „gödör” területe legalább 50 %-ban, ahol a terület fennmaradó részén extenzív zöldfelület és záportározó alakítható ki.
- A Monori utcától északra levő mélyfekvésű, ökológiailag értékes területen (02/65-/74, 097/10-/13 hrsz.)

**22. A zöldterületek övezeteire (Zkp) vonatkozó részletes előírások****40. §**

- (1) A zöldterületek övezetei:
- Zkp-1: intenzív települési közpark, közkert
  - Zkp-2: extenzív ökológiai park
- (2) A zöldterületek övezeti előírásai és helyszínei:
- A Zkp-1 intenzív települési közpark, közkert területeken elhelyezhető valamennyi. A 35.§ (1) bekezdésben meghatározott építmény, legfeljebb 25%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, szabadon állóan.
  - A Zkp-1 jelű övezethez tartoznak a 35.§ (3) a)-c) pont alatti területek.
  - A Zkp-2 extenzív ökológiai park területeken épület, víz át nem eresztő burkolat nem helyezhető el. A területen ökológia tanösvény, sétaút alakítható ki és ehhez kapcsolódó tájékoztató tábla, jelzőoszlop és fa ülőbútor (pad) helyezhető el.
  - A Zkp-2 jelű övezethez tartoznak a 35.§ (3) d) pont alatti területek.

**IX. FEJEZET****Erdőterületek****23. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai****41. §**

- (1) Erdőterületek (erdőállomány fenntartása és telepítése céljára szolgáló területek) funkciójuk szerint:
- védelmi célú erdők (védőerdők), tervi jelük: Ev,
  - egyéb, gazdasági és védelmi célt is szolgáló erdők, tervi jelük: E.
- (2) Az erdőterületek területfelhasználási egységébe tartoznak a szabályozási tervben lehatárolt, meglévő erdő művelési ágú területek és a tervezett erdők. Az erdők elsődlegesen védelmi vagy gazdasági célúak.
- (3) Az erdőterületi földrészletek, igény és lehetőség szerint összevonhatók. Az erdők fenntartásához szükséges épületek építési hely kijelölését követően helyezhetők el a 10 ha-nál nagyobb erdőrészleteken.
- (4) Az Ev övezethez tartozó tervezett véderdők és védő zöldsávok területe min. 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Ilyen védőerdősáv telepítendő a tervezett közutak és tervezett belterületek közötti és egyéb védőterületeken. Az övezet nem építhető be.
- (5) Az E övezetbe tartoznak az egyéb meglévő erdőterületek, melyekre az erdőterületekre vonatkozó általános, 1-3. bekezdésében foglalt előírások vonatkoznak.
- (6) Erdőterület belterületbe vonása esetén a bevont területek továbbra is erdőként tartandók fenn, vagy amennyiben a termelésből kivonandók, a megfelelő csereerdősítési kötelezés teljesítendő.
- (7) Az „Ipari Park” bővítés területén az erdő területek az alábbi ütemezéssel és újraerdősítési kötelezettséggel vonhatók ki az erdőművelésből:

Helyrajzi szám	Igénybe vett terület (ha)	Újraerdősítési kötelezettség (ha)
<b>I. ütem</b>		
067/57	11,1697	11,1697
067/55	8,8303	8,8303
összesen	20,0000	20,0000
<b>II. ütem</b>		
067/56	12,4177	18,6265
067/58	9,2784	13,9167
összesen	21,6961	32,5432

- (8) Az „Ipari Park” (7) bekezdésben felsoroltakon túli, további bővítése esetén (III. ütem) legfeljebb 20ha erdőterület vehető igénybe. Az igénybe vett erdőterület nagyságának kétszeresén erdőterület telepítendő.
- (9) Az egyes bővítési ütembe tartozó erdőterületek akkor vehetők igénybe, ha a korábbi ütemek területén már az ipari park létesítményeinek elhelyezésére nincs lehetőség, továbbá a korábbi ütemben igénybe vett erdőterületek helyett sikeresen befejezett újraerdősítés megtörtént.

## X. FEJEZET

### Mezőgazdasági területek

#### 24. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

##### 42. §

- (1) A mezőgazdasági területeken bármilyen építmény (kerítés, fóliasátor, gazdasági épület, stb.) az általános és övezeti előírásoknak megfelelően ~~műszaki (engedélyezési vagy kiviteli) terv alapján kiadott építési engedély szerint~~ létesíthető.
- (2) Üdülő- és lakófunkciójú épület külterületen nem engedélyez-építhető, - lakó(tanya)épület kivételével az M2 övezet 1,5 ha-nál és az M3 övezet 10 ha-nál nagyobb földrészletein.
- (3) A ~~z engedélyezhető~~ gazdasági épületek paraméterei meg kell, hogy feleljenek a terület jellegének, művelési ágának és tájba illesztés követelményeinek. Az épületek engedélyezése és létesítése során figyelemmel kell lenni a környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó építést tiltó és korlátozó előírásokra.
- (4) A külterületen kerítés csak kivételesen, indokolt esetben (elsősorban élősövényből, vagy természetes anyagok felhasználásával, drótfonat esetén ezekkel takarva) létesíthető. Csak beépített földrészlet keríthető körbe, amennyiben a földrészlet megfelel az előírt területi normatíváinak. ~~Beépítetlen földrészletek nem keríthetők le.~~
- (5) A külterületen épület oldalhatárra nem építhető, a szomszédos földrészlettől minimum 3 méter oldaltávolság szükséges, 5-10 méter közötti mélységű előkert biztosításával. A külterületen lapostetős épület nem építhető, a nyeregteretős vagy kontyolt nyeregteretős épület tetőhajlásszöge 30-45 fok között lehet. Kívülről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, terméskő, fa stb.) az épületeken műanyag-, fém-, eternit-, és hullámlemezek nem használhatók. Az épület padlószintje az eredeti terephez képest 50 cm-nél jobban nem emelhető ki.
- (6) Üzemi méretű – 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb – mezőgazdasági üzemi épületek létesítési igénye esetén előzetesen az építési hely szabályszerű kijelölése szükséges.
- (7) A beépített földrészlet a minimális területnagyságnál kisebb, illetőleg a megengedett beépítettséget túllépő területűvé utólag sem alakítható. Ha a közvetlenül szomszédos földrészletek területe csak együttesen éri el a megfelelő nagyságú területet, azok tulajdonosai – megállapodás alapján – egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.
- (8) A tervezett belterületi határtól mért 300 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró hatású állattartás, trágyakezelés, silózás, stb., illetve az ezekhez szükséges építmények, épületek létesítése nem engedélyezhető.
- (9) A természetközeli területek és a régészeti lelőhelyek, természetszerű állapota nem károsítható, művelési ága csak extenzívebb irányba változtatható.
- (10) A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemei megtartandók és kiegészítendőek a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

#### 25. Mezőgazdasági területek övezeti előírásai

##### 43. §

- (1) Mezőgazdasági terület (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület):
  - a) a mezőgazdasági területek használatát szabályozó országos előírások szerint ezek művelési ágaknak megfelelő hasznosítása, művelése biztosítandó, - a művelési ág megváltoztatása engedélyköteles,
  - b) a mezőgazdasági területek beépíthetőségét helyi övezeti előírások szabják meg,
  - c) Újhartyán mezőgazdasági rendeltetésű külterületei az alábbi helyi övezetekbe soroltak: M1, M2, M3.
- (2) A mezőgazdasági területekre elsősorban a termőföldről szóló törvény előírásai vonatkoznak, az alábbi kiegészítésekkel:
  - a) Az M1 jelű, kisparcellás mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak. Egy minimum 30 m<sup>2</sup>, maximum 3%-os beépítettséget eredményező alapterülettel, 3,5 m építménymagasságú földszintes gazdasági épület építhető az övezet legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű és minimum 15 m szélességű földrészletein. Az övezet ennél kisebb földrészletein meglévő engedéllyel épült gazdasági épületek felújíthatók, maximum 60 m<sup>2</sup>-ig bővíthetők. Az övezetben 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új földrészlet nem hozható létre.

- b) Az M2 jelű, korlátozottan beépíthető mezőgazdasági övezet földrészelein egy minimum 30 m<sup>2</sup>, maximum 1,0%-os beépítettséget eredményező, földszintes, maximum 4,5 m építménymagasságú gazdasági épület, vagy gazdasági és lakóépület (tanya) építhető az övezet legalább 1,5 ha kiterjedésű és minimum 50 m szélességű földrészelein. Az övezet ennél kisebb földrészelein meglévő, engedéllyel épült gazdasági célú épületek megtarthatók, felújíthatók, maximum 60 m<sup>2</sup>-ig bővíthetők. Az övezetben 3 ha-nál kisebb új földrészlet nem hozható létre.
- c) Az M3 jelű, általános mezőgazdasági övezetben 3 hektáronként egy minimum 30 m<sup>2</sup>, maximum 1,0 %-os beépítettséget eredményező, földszintes, maximum tetőtérbeépítéses, 7,5 m építménymagasságú gazdasági épület építhető. Indokolt esetben a 10 ha-nál nagyobb, összefüggő földrészleten lakóépület is építhető maximum a beépíthető alapterület 20 %-án, a fenti magassági paraméterekkel. Egyéb célú beépítés (pl. major, rekreációs létesítmény, stb.) e mezőgazdasági övezetben a fenti alapterület maximum ötszörös mértékig, az építési hely kijelölését követően lehetséges.
- (3) A mezőgazdasági övezeteken a beépítés természeti károkozás kizárásával, a természeti területet érintő építési helykijelölés természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett módon végezhető.

## XI. FEJEZET

### Vízgazdálkodási területek

#### 26. A vízgazdálkodási övezet (V) általános előírásai

##### 44. §

- (1) Vízgazdálkodási területek (a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek): állóvizek medre és partja, közcélú nyílt csatornák medre és partja, vízbeszerzési területek és védőterületeik, vízművek, tervi jelük: V
- (2) A vízgazdálkodási területek vízmű-telephelyen kívüli területei nem építhetők be.
- (3) A vízmű telephely övezet előírásai:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1000 (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	5 (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	75

- (4) A vízfolyások és állóvizek medrének területe vízügyi terület. A kisvízfolyások partétől számított 6-6 - 10-10 m széles fenntartási sáv biztosítandó, mely lehetőleg gyepterületként és/vagy útként alakítandó ki. A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

## XII. FEJEZET

### Különleges beépítésre nem szánt területek

#### 27. A Kkg jelű speciális sportcélú terület (gokart pálya) övezete

##### 45. §

- (1) A terület (a kialakult használatnak megfelelően) járművekkel (kerékpár, kismotor, gokart) folytatott ügyességi sportok folytatására vehető igénybe, tervi jele: Kkg.
- (2) A területen a tevékenység kiszolgálásához szükséges építmények létesíthetők, a terület legfeljebb 2% mértékben építhető be. Az építési hely a határoló közút védőtávolságán kívül, legalább 10-10 m elő- és hátsókert, illetve 5-5 m-es oldalkert biztosításával jelölhető ki.
- (3) A telek beépítésre szánt területtel illetve közlekedés területtel határos határain legalább 5 m szélességű fákkal – cserjékkel beültetett védőzöldsáv alakítandó ki.
- (4) A különleges sport célú telephely övezet előírásai:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	65

## NEGYEDIK RÉSZ

### Védett területek

#### XIII. FEJEZET

##### 28. Művi értékek védelmének általános előírásai

###### 46. §

- ~~(1) Az országos védelem alatt álló építmények védelmét települési eszközökkel is segíteni kell.~~  
~~(2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.~~  
~~(3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.~~  
~~(4) A művi értékek helyi védelmét a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani. A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni.~~  
~~(5) A belterületen áthaladó jelentősebb közlekedési nyomvonalak és vízfelületek környezetét a rendezett településkép kialakítása és fenntartása érdekében fokozott esztétikai védelem alá kell vonni.~~
- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az SZT-1/M jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket az F-5 függelék tartalmazza.  
(2) A helyi védelemre javasolt területeket az SZT-1/M jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket a F-4 függelék tartalmazza.  
(3) A helyi egyedi védelemre javasolt objektumokat az SZT-1/M jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket az F-3 függelék tartalmazza. A helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok mindenkor hatályos listáját és a védett ingatlanokra vonatkozó rendelkezéseket és követelményeket, valamint a támogatási rendszer szabályait külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

##### 29. Helyi területi védelem előírásai

###### 47. §

- (1) A helyi területi védelemmel érintett területen a jellegzetes történeti településkép és utcakép megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén illeszkedni kell a terület hagyományos beépítési és építészeti karakteréhez.  
(2) Az illeszkedés biztosítása érdekében a védett területen történő változtatás során figyelembe kell venni a történeti telekosztást, beépítési módot és különösen az alábbi építészeti elemek hagyományos kialakítási rendjét:  
a.) a párkány magassága, kiülése, folyamatossága,  
b.) a tetőidom forma, a tető hajlásszöge,  
c.) a tetőfelépítmények jellege, aránya,  
d.) a homlokzat plasztikája, architektúrája,  
e.) a tömegképzés jellege,  
f.) a nyílások arányrendszere, a teljes homlokzatfelülethez viszonyított aránya,  
g.) az anyaghasználat (homlokzatképzés, héjazat, kerítés, nyílászárók),  
h.) az utcai kerítések megoldása.  
(3) Az (1) bekezdésben foglalt értékvédelmi szempontok érvényesülése érdekében a védett területet érintő bármilyen változtatás esetén – a területre érvényes övezeti szabályozás mellett – a (2) bekezdésben foglalt szempontrendszer is alkalmazni kell.

##### 30. Helyi egyedi védelem előírásai

###### 48. §

- (6) A helyi egyedi védelem alatt álló építményeken az alábbi előírásokat kell alkalmazni:  
a.) Védett épület – akár részleges – felújítása esetén az épület eredeti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérési tervet kell készíteni, és az eredeti állapotot fotókon is dokumentálni kell.  
b.) Új épületszárny létesítése esetén azt a meglévő épülettel összhangban kell kialakítani.



- c.) Védett építményen közművezeték, klímaberendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat látható részén nem helyezhető el.
- (7) A helyi értékvédelem alatt álló épületek kialakult állapotú telkein új építmény elhelyezésekor, vagy a meglévő – nem védett – épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén a védett épülethez illeszkedni kell. Az új épület, épületrész kialakítását alá kell rendelni a védett épület látványának.

### 31. Régészeti lelőhelyek védelme

#### 49. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő, az F-1 számú függelékben alábbiakban felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását a az SZT-1/M és SZT-2/M jelű szabályozási és az övezeti tervlap tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti hatóságot szakhatóságként meg kell keresni. Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni az örökségvédelmi törvény vonatkozó bekezdése alapján.
- ~~(3) A régészeti érdekű területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető.~~
- ~~(4) Az örökségvédelmi törvény vonatkozó paragrafusának értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A KÖH eltérő rendelkezésének hiányában a megelőző feltárás részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltáráshoz a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.~~
- (5) A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal kell egyeztetni. Ha a régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény vonatkozó előírásában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell az illetékes Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

### 32. Természeti értékek védelme

#### 50. §

- (1) A táj meglévő karakterének, kedvező képének érdekében a távlatilag is külterületben maradó rész jellegét, karakterét megváltoztató beavatkozások kerülendőek. Külterületen, mint alapvetően beépítésre nem szánt területen beépítés csak kivételes esetben, az általános tájvédelmi szempontoknak is megfelelően építési engedély alapján végezhető. A (távlatilag) belterületbe kerülő területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (2) Az országos ökológiai hálózathoz és a Natura2000 hálózathoz tartozó területek, valamint az ex lege védett lápterületek ökológiai állapot romlását eredményező beavatkozások nem végezhetőek.
- (3) A természeti értékek védelme természeti területté való minősítéssel vagy országos vagy helyi védettség elrendelésével, a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv alapján biztosítandó. Az alább meghatározott, országos ökológiai hálózathoz tartozó (helyi védelemre javasolt) természeti területek értékvédelmi szempontból vizsgálandók, a védettség indokolt szintjének megállapítása céljából
  - Akasztóhegy- dűlő környéki pusztagyeppek és erdőpuszták,
  - Hernádi-pataki víztározó meder környéke,
  - Kakucsi rétek (déli nyúlványai).
- (4) Külön önkormányzati rendeletben szükséges rögzíteni a természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékét, egyeztetve a természetvédelmi szakhatósággal.
- (5) A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok menti védőfasítás megvalósításáról.
- (6) Természeti területet érintő bármilyen építési hely kijelölés a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett módon végezhető.

## XIV. FEJEZET

### Környezet- és tájvédelmi szabályok

#### 33. A környezet védelmének általános előírásai

##### 51. §

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
  - a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c.) kizárja a környezetkárosítást,
  - d.) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.
- (2) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.
- (3) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez meg kell követelni a várható hatások vizsgálatát és dokumentálását.
- (4) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül települési környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (5) A környezetszennyező források és a védendő immissziós területek között védőtávolság tartandó be, a védőtávolság területének minél nagyobb része védőzöldfelületként alakítandó ki (utak, hulladéktelep, stb. védőterülete).
- (6) A település közigazgatási határától mért 50 m-es sávban új épület, beépítés nem alakítható ki. Amennyiben ezt a sávot bármilyen övezeti átsorolás érinti, az építési hely az 50 m-es zónán kívül jelölhető ki. A zónán belül a településhatár menti legalább 25 m mélységű terület védőzöld felületként hasznosítandó, többszintes fásszárú növénytelepítéssel.

#### 34. A föld védelme

##### 52. §

- (1) Az eróziós és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése, a művelés során az eróziós és deflációs károk minimalizálása biztosítandó.
- (2) A homokverés és az egyéb deflációs porkeletkezés ellen a belterületi szegélyeken és sík területeken telepítendő véderdőkkel kell védekezni.
- (3) A műtrágyázás és a növényvédő vegyszer felhasználás szempontjából különösen védendő területek a tavak, kisvízfolyások vízgyűjtő-területeinek befogadó-közeli (50-100 m széles) sávjai.
- (4) Mezőgazdasági területen történő építéseknel a humuszgazdálkodással foglalkozó tervet is kell készíteni, amelyben foglalkozni kell a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (5) A földmozgatással járó munkavégzések során:
  - A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
  - A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel, vagy egyéb módon védeni kell,
  - Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben legfelső réteggént elteríteni,
  - A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (6) A mezőgazdasági művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (7) Telken belüli szikkasztás esetén a talaj szikkasztásra való alkalmasságát szikkasztási próbával kell igazolni, amelynek dokumentációját az építészeti-műszaki tervekhez csatolni kell.

#### 35. A vízkészlet minőségvédelme

##### 53. §

- (1) A település még csatornázatlan területeit (ingatlanjait) a csatornahálózat kiépítést követő legkésőbb 90 napon belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Belterületeken a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető (a teljes közművesítés megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása

- megengedhető, közcsatorna híján zárt tároló létesítendő), külterületen a 33.§ (10) és a 45.§ (7) bekezdéseknek megfelelően vizsgálhatók a szikkasztás feltételei.
- (2) A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során az előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a területi besorolásnak megfelelő, vonatkozó határértékek teljesíthetők.
  - (3) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani, szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
  - (4) A felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítandó a belterület külvizeinek és belvizek elleni megfelelő védelme.
  - (5) Szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) elvezetése előtt szükség esetén a megfelelő előtisztításról gondoskodni kell. A nem természetes felületekről elfolyó vizek minőségüknek ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
  - (6) A különböző célú vízkivételre létesítendő kutak vízjogi engedély köteles létesítmények. A vizek keveredésének és a szennyezőanyagok bejutásának meggátlása érdekében a kutak kialakítása során palástcementekezést kell alkalmazni.
  - (7) A vízrendezési tervekben belvíztározásra vagy – szikkasztásra kijelölt területek nem építhetők be. Új beépítés csak a vízrendezés egyidejű megoldásával engedélyezhető.

### 36. Levegőtisztaság-védelem

#### 54. §

- (1) A település közigazgatási területén új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályok ~~ról~~ ~~szóló~~ ~~21/2001. (II.14.) Korm. rend.~~ előírásainak megfelel ~~ően~~, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja, továbbá új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait is.
- (2) Meglévő helyhez kötött légszennyező forrás, diffúz forrás nem üzemeltethető, ha nem rendelkezik a rendeletben meghatározott jogerős és érvényes környezetvédelmi hatósági engedéllyel. A hatósági határozatban szereplő határérték feletti légszennyezés megszüntetésére az elérhető legjobb technikák alkalmazásával kell eleget tenni. Ennek híján a légszennyezőt a környezetvédelmi hatóság kötelezi a légszennyező tevékenység megszüntetésére.
- (3) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat:
  - a.) a szennyezőforrás megszüntetésével (kitelepítésével)
  - b.) technológiai beavatkozással
  - c.) megfelelő területi védelem (védőtávolság, védőzöld-terület) biztosításával.
- (4) A levegőtisztaság védelme érdekében a település központjából szorgalmazni kell az átmenő gépjárműforgalom (különösen a teherforgalom), mint légszennyező forrás kihelyezését.
- (5) A térség légszennyezettségi állapotát figyelembe véve kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően a környezetvédelmi hatóság által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének.

### 37. Települési környezet védelem

#### 55. §

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, el kell érni a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetését.
- (2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- (3) Érvényesíteni kell a település (szabályozási terven jelölt) szennyező forrásainak központi belterületekről történő kitelepítését a kijelölt gazdálkodási övezetekbe.
- (4) Érvényesíteni kell az azonos, illetve hasonló rendeltetési egységek szabályozási terven jelölt megvalósítását, területi átcsoportosítását.
- (5) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (6) A településrendezési terv környezet, - táj-, és természetvédelmi előírásai együttesen alkalmazandók a község helyi környezetvédelmi, köztisztasági, állattartási és értékvédelmi tárgyú rendeleteivel.
- (7) A belterületi és belterület-közeli állattartás feltételeiről és ezek érvényesítéséről külön helyi rendeletben kell intézkedni, melynek rendelkezései együttesen alkalmazandók a helyi környezetvédelmi tárgyú rendeletek vonatkozó higiéniai, környezeti és állategészségügyi előírásaival.

- (8) A környezetvédelmi védőtávolságok által lefedett területeken tilos a vonatkozó ágazati szabványokban előírt tiltásokon és korlátozásokon túl az élelmiszerek és élelmiszeripari alapanyagok nem teljesen zárt rendszerű tárolása és feldolgozása, ezt szolgáló építmények elhelyezése.

### 38. Hulladékgyaldkods

#### 56. §

- (1) A települési (kommunális) hulladék ellenörzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás útján szállítandó kerül a térségi (dabasi) szemételepre, ahol az ártalmatlanítást a legkorszerűbb elérhető technológiával kell végezni rendezett lerakással és földtakarással történik.
- (2) Biztosítani kell a kommunális és termelési eredetű hulladékok szelektív gyűjtését és hasznosításuk feltételeit.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális szemételepre nem kerülhet. (A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása, kezelése tilos.)
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni.
- (5) Kommunális és ipari hulladék kijelölt telephelyen ártalmatlanítandó, a veszélyes hulladékok elszállítandók, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

### 39. Zaj és rezgés elleni védelem

#### 57. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a területre (immisziós), illetve létesítményre (emissziós) megállapított (zaj- és rezgésterhelési) határértékeket ne haladja meg.
- (2) Meglevő helyhez kötött zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, hogy az a beavatkozás után a területre, illetve létesítményre vonatkozó (zaj- és rezgésterhelési határértékeket) ne haladja meg.

## ÖTÖDIK RÉSZ

### Értelmező és záró rendelkezések

#### 58. §

- (1) Ez a rendelet (Étv- 9.§. szerint: megállapításuktól számított 30.nap ) lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Ezen rendelet hatálybalépésével kihirdetésével egyidejűleg lép hatályba, és egyidejűleg hatályát veszti: **A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/ 2007. (X.31.) számú Önk. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról.**
- (3) **Ez a rendelet az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének, az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (2006. december 12.) 9. és 16. cikkének való megfelelést szolgálja.**
- (4) E rendelet mellékletei:
  - a.) 1. számú: SZT-1/M: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
  - b.) 2. számú: SZT-2/M: Szabályozási tervlap (M=1:8.000)
- (5) E rendelet függelékeként kell kezelni:
  - a.) 1. számú: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját
  - b.) 2. számú: A Natura 2000 hálózat által érintett területek listáját,
  - c.) 3. számú: A helyi egyedi védelemre javasolt objektumok listáját
  - d.) 4. számú: A helyi területi védelemre javasolt területek listáját.
  - e.) 5. számú: A műemlékek és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listája

Újhartyán, 2011.....

Schultz József  
polgármester

Göndörné Frajka Gabriella  
jegyző

**Kihirdetési záradék**

E rendelet 2011. .... hó ..... napján kihirdetésre került.

Újhartyán, 2011. ....

jegyző

**Göndörné Frajka Gabriella s.k.**

**MELLÉKLETEK****1. számú MELLÉKLET**

**SZT-1/M Szabályozási tervlap  
(M=1:4 000)**

**2. számú MELLÉKLET**

**SZT-2/M Szabályozási tervlap  
(M=1:8 000)**

**FÜGGELÉKEK****1 számú FÜGGELÉK****A nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

- 1.) 016/70-81; 032/3; 033/105-108.
- 2.) 033/109-112.
- 3.) =KÖH 41855. 038/78-81.
- 4.) =KÖH 41854. 038/81-84.
- 5.) =KÖH 41852. 028/53-57.
- 6.) =KÖH 41851. 028/47-51.
- 7.) =KÖH 41830. 028/39-47.
- 8.) =KÖH 41828. 028/31-36.
- 9.) 028/28-34.
- 10.) 028/26-33.
- 11.) 028/20-26.
- 12.) =KÖH 39779? 033/90, 93-95, 102-103.
- 13.) =KÖH 41826. 033/52-89, 95-96.
- 14.) =KÖH 41823. 033/9-18, 20-50.
- 15.) =KÖH 41821. 033/3-6.
- 16.) 033/3-6, 44.
- 17.) =KÖH 41870. 062/22; 065/3; 067/48; 068/33; 078/10; 089/14-15, 17-20, 33; 091/3-13, 32; 0102/3, 6.
- 18.) 079/12-13, 33.
- 19.) 079/18-21.
- 20.) 082/3; 0111/21, 31.
- 21.) 0117/8.
- 22.) Átnyúlik Újlengyel határába. 0128/2.
- 23.) Fele Újlengyelhez tartozik. 082/3; 0119/1, 3.
- 24.) 0117/10; 0118/2; 0122.
- 25.) 0117/10.
- 26.) 0117/10.
- 27.) 0117/10.
- 28.) 0117/10.
- 29.) 0117/10.
- 30.) 0117/10.
- 31.) 0119/3; 0122.
- 32.) Nagyobb része Újlengyelhez tartozik. 0119/4; 0126.
- 33.) 0126.
- 34.) 0129.
- 35.) 038/70, 73-74.
- 36.) 038/49, 61-62.

*A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok).*

(Megjegyzendő, hogy az itt megadott helyrajzi számok a rendelkezésünkre bocsátott térképek alapján lettek kiválasztva. A helyrajzi számok meglétét, aktualitását, változását ezért minden hivatalos eljárás esetén javasolt ellenőrizni. Ennek elmaradása veszélyeztetheti a régészeti örökség elemeinek megőrzését.)

## 2. számú FÜGGELÉK:

### A Natura2000 hálózat által érintett területek:

A Natura2000 hálózathoz tartozó újhartyáni területek jegyzéke:

Újhartyán:

06/70-/71,  
08,  
09/3-/29,  
011/39-42 hrsz.

## 3. számú FÜGGELÉK:

### A helyi egyedi védelemre javasolt objektumok listája:

Polgármesteri Hivatal épülete Fő út 21	(hrsz:236)
Plébánia épülete Fő út 4	(hrsz:501)
Újsor u. 3	(hrsz:338)
Malom u 22	(hrsz:239)
Szép u 27	(hrsz:532)
Szép u 31	(hrsz:537)
Szép u 35	(hrsz:541)
Szép u 34-36	(hrsz:641)
kápolna	(hrsz:030/27)
Emlékmű a Lövölde téren (fakereszt)	(hrsz:322)
Hősök tere háborús emlékmű	(hrsz:494)
<b>Faluház épülete</b>	<b>(hrsz:339/2)</b>

## 4. számú FÜGGELÉK:

### A helyi területi védelemre javasolt területek listája:

Lövölde tér	(hrsz:322/1)
<b>Hősök tere</b>	<b>(hrsz:556)</b>
Szép utca	(hrsz:556)

## 5. számú FÜGGELÉK:

### A műemlékek és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listája:

- Műemlék:R.k. templom, barokk, 1776.  
M III 739722509/1958  
Fő u. 2.  
hrsz: 496  
Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok (hrsz):496, 497/1, 497/2, 501, 89/2, 124, 125, 214/3, 215, 216, 219, 220.