

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## -VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG-

.....: HÉSZ –ből törlendő előírások

### Váchartyán Község Önkormányzatának .../2017. (.....) ÖK. rendelete Váchartyán község Építési Szabályzatáról

Váchartyán község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990 évi LXV. Tv. 16.§ (1)-ben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. Tv. 7.§ (3) c./ pontjában biztosított jogkörében, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1§. (1) bekezdésében foglaltakra, a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Váchartyán község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település szabályozási tervlapjait.

## I. fejezet **Általános rendelkezések**

1

### **1.§ A rendelet hatálya, alkalmazása**

- (1.) A rendelet hatálya Váchartyán község közigazgatási területére terjed ki.
- (2.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (3.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együttesen: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és mellékletei, valamint e rendelet, azaz Váchartyán Építési Szabályzata (továbbiakban HÉSZ) és mellékletei, függelékei, továbbá a jelen rendelettel együtt jóváhagyott szabályozási tervlapok együttes alkalmazásával szabad.
- (4.) A HÉSZ függeléke:
  - a) F-1: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
  - b) F-2: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások.
- (5.) A HÉSZ-ben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és mellékletei valamint a szabályozási tervlapok jogszabályok kereti között végrehajtott módosításával van lehetőség.

### **2.§ A Szabályozási Terv**

A szabályozási terven jelölt kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:

- a) Igazgatási terület határa.
- b) Beépítésre szánt területek és a belterület közös határa.
- c) Megszüntetendő belterületi határ.
- d) Beépítésre szánt területek határa.
- e) Tervezett szabályozási vonal.
- f) Megszüntető jel.
- g) Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
- h) Építési vonal
- i) Építési hely határa
- j) Sétaút, kerékpárút, vegyes forgalmú út létesítési kötelezettség.
- k) Műemlék és műemléki környezet határa.
- l) Helyi védettségű terület határa
- m) Kötelezően kialakítandó védőzöld sáv.
- n) Kötelezően fásítás.
- o) Jelentősebb védőtávolság, -sáv határa.
- p) Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.

### **3.§ A településrendezés feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények**

A település igazgatási területén a HÉSZ az Étv. 17.§.-ban felsorolt sajátos jogintézmények közül az alábbiak alkalmazását teszi szükségessé:

- a) Tilalmak (változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom).
  - i) építési tilalom, illetve korlátozás a beépítésre szánt területeket érintő, a Szabályozási Tervlapokon ábrázolt, vagy más hatályos előírásokban rögzített védőterületeken.
- b) Kisajátítás közterületi zöldfelületek, közparkok létesítése céljából
  - i) az SZT-1.B2 sz. Szabályozási Tervlapon a kialakításra kerülő új lakóterület nyugati határán (hrs.: 588/7)
- c) Helyi közút céljára történő lejegyzés a Szabályozási Tervlapokon jelölt új utak, kerékpárutak és sétányok helyein, illetve a meglévő utak szabályozási szélességeinek korrigálása esetében.

- d) Útépitési és közművesítési hozzájárulás.
- e) Településrendezési (beépítési, helyrehozatali, beültetési) kötelezések
  - i az SZT-1.B2 sz. Szabályozási Tervlapon a kialakításra kerülő új lakóterületen kiszabályozott (zsák)utca fordulójában (hrs.: 588/7)
- f) Kártalanítási szabályok alkalmazása a kisajátítással, illetve lejegyzéssel érintett területeken.

## **II. fejezet Az építési engedélyezésnek az általánostól eltérő helyi szabályai**

---

### **4.§ Elvi építési engedélyezés**

- (1.) Az építési munkák építési hatóság által történő engedélyezése során az alábbi esetekben mindenképpen kétlépcsős építésengedélyezési eljárást kell lefolytatni:
- a) lakóterületeken bármely nem lakófunkciójú önálló épület létesítése esetén;
  - b) bármely más építési övezetben, övezetben az adott övezetre az OTÉK-ban kivételesen elhelyezhető építmények létesítése esetén,
  - c) bármely építési övezetben a HÉSZ hatálybalépésekor már kialakult beépítésen tervezett beavatkozáskor, ha az adott ingatlan és/vagy az azon álló épület(ek) az átalakítás előtt a HÉSZ hatályos előírásainak valamilyen szempontból nem felel(nek) meg,
  - d) országos vagy helyi védelem alatt álló területeken tervezett engedélyköteles beavatkozás esetén.
- (2.) A kétlépcsős engedélyezési eljárásban az építési engedélyezési eljárást megelőzően, az első lépésben elvi építési engedélyt kell beszerezni a telek rendeltetése, az építmény(ek) elhelyezhetősége, településképi követelmények, valamint a szomszédos telkekkel való kapcsolatok előzetes tisztázása érdekében.

### III. fejezet **Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános építésszabályozási előírások**

#### 5.§ **Telekalakítás**

- (1.) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, az SZT-nek és a vonatkozó egyéb általános telekalakítási jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2.) Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.
- (3.) Építési övezetben új nyeles – nyúlványos – telek nem alakítható ki.

#### 6.§ **Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások**

- (1.) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Mindennemű építési tevékenység csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával végezhető.
- (2.) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (azaz állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (3.) Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amelynek építését befejezték vagy az építményt használatba vették.
- (4.) Engedélyköteles beavatkozás tervezésénél be kell tartani a Szabályozási Terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet (védőtávolságot, védősávot).
- (5.) 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) minden egyéb olyan esetben, melyről a vonatkozó – „Az építészeti műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről” szülő – jogszabály rendelkezik.
- (6.) Az építési engedély kiadása előtt vizsgálni kell, hogy a tervezett építés a felszíni és talajvizek áramlását és/vagy minőségét veszélyezteti-e. Amennyiben a veszélyeztetés fennáll, az építési engedély kiadásához be kell szerezni az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulását is.
- (7.) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,00 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet.
- (8.) A kötelező előkertek mélységét (az utca felőli építési határvonalat) az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával, illetve az övezeti előírások hiányában az adott építési telek környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni.
- (9.) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely két oldalsó határa közül az egyik a kialakult állapotnak megfelelő oldalhatárral egyező, vagy attól legfeljebb 1 méter távolságban elhelyezkedő, míg a másik a szemközti oldalhatártól az övezetre előírt maximális építménymagasság értékének megfelelő távolságban helyezkedik el.
- (10.) Ha egy adott építési övezetben az övezeti előírások kialakulthoz illeszkedő beépítési módot írnak elő, és a környezetben többféle beépítési móddal alakult ki beépítés, az ezekhez illeszkedő beépítési módok közül csak olyat lehet alkalmazni, mellyel a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülhetnek.

- (11.) Az oldal és hátsókerterek legkisebb méretét az adott övezetre, építési övezetre vonatkozó részletes szabályok rögzítik. Rendelkezés hiányában:
- a) az előkert legkisebb mérete a két szomszédos telken levő beépítés által kialakult előkertek méretei, mint határértékek között szabadon megválasztható (kialakult állapot), vagy illeszkedési lehetőség hiányában 5,0 m,
  - b) az oldalkertek legkisebb szélessége az OTÉK szerint állapítandó meg,
  - c) a hátsókert legkisebb mérete az OTÉK szerint állapítandó meg.
- (12.) Az adott építési övezetben elhelyezhető melléképítményeket az építési helyen belül szabad elhelyezni, kivéve a
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
  - d) kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő
- , illetve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.
- (13.) Váchartyán község területén önálló létesítésű új terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.
- (14.) A település igazgatási területén az antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezeknek az antenna oszlopoknak az önállóan történő telepítése nem engedélyezhető, az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon helyezhetők el.
- (15.) Kerítés csak az OTÉK 44. §-ának előírásait betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, vagy lábazat nélküli, áttört formában létesíthető.
- (16.) A telken belül létesített, az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés csak lábazat nélküli, legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés lehet.
- (17.) Váchartyán község igazgatási területén lakókocsi, üdülőszátor csak az OTÉK-nak megfelelően helyezhető el.
- (18.) A település területén állattartó építmény építésengedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (19.) A település igazgatási területén az építési engedélynek feltétele a vonatkozó jogszabályok és jelen előírások 8. §-ának (5) bekezdésében meghatározott közművesítési feltételek teljesítésülése.
- (20.) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítmények csak akkor építhetők meg, vehetők használatba, illetve rendeltetésük csak akkor változtatható meg, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem haladja meg az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.

## 7.§ Általános közlekedési előírások

- (1.) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) Országos összekötő út K.V.B.
  - b) Országos bekötőút K.VI.B.
  - c) Külterületi egyéb közút K.VIII.B.
  - d) Gyűjtőút B.V.b.C.
  - e) Kiszolgálóút B.VI.d.C.
- (2.) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:

- a) Gyorsforgalmi utak nyomvonala mentén külterületen 100-100 m.  
 b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m.  
 c) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (3.) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
- a) belterületi főutak: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 méter  
 b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0 méter  
 c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter  
 d) kerékpárút: min. 4,0 méter  
 e) külterületi közutak. min. 12 méter.
- Lakóutca kivételesen 9 méteres szabályozási szélességgel is kialakítható, ha
- i az utcában már meglévő, illetve érvényes engedéllyel rendelkező tervezett közművek védő- és elhelyezési távolságai betarthatók, valamint
- ii az utca vegyesforgalmú kialakítású
- A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani. E rendelkezéstől eltérni csak különösen indokolt esetben, pl. kielégítő állapotú épület bontásával együtt járó szabályozás kiváltása céljából lehet.
- (4.) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.
- (5.)<sup>1</sup> A Vasút utca tervezett szabályozási szélessége 16 m.
- (6.)<sup>2</sup> A Vasút utca és a Veres Pálné utca között, a Fő úttal párhuzamos, attól délre kialakítandó közút szabályozási szélessége 12 m.

## 8.§ Közművekre vonatkozó előírások

- (1.) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2.) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3.) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4.) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (5.) A településen építés vagy használati mód megváltoztatása **a szennyvízcsatorna-hálózat kiépüléséig** akkor lehetséges, ha:
- a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt

<sup>1</sup> kiegészült a 8/2013. (VII. 18.) Ök. rendelet alapján

<sup>2</sup> kiegészült a 8/2013. (VII. 18.) Ök. rendelet alapján

részein is a vezetékes víz és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy a (9) b) pontjának feltételrendszere teljesülése esetén tisztított vizet szolgáltató házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják,

b) a külterület beépítésre nem szánt részein az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy a (9) b) pontjának feltételrendszere teljesülése esetén tisztított vizet szolgáltató házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják.

- (6.) A településen építés vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése **a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülését követően** akkor lehetséges, ha:
- a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll,
  - b) a külterület beépítésre nem szánt részein az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy a (9) b) pontjának feltételrendszere teljesülése esetén tisztított vizet szolgáltató házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják.
- (7.) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (8.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
- a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén – még átmeneti jelleggel is – tilos.
  - b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni. A megszüntetési kötelezettség a szennyvíz előírásoknak megfelelő kezelésének egyidejű biztosítása mellett a szennyvizet terheli.
  - c) A települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését követően a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
  - d) Azokon a területeken, ahol a közcsatorna hálózatra való rákötés a c) pont értelmében kötelező, engedélyköteles építési tevékenység csak akkor végezhető, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcsatorna csatlakozás megléte.
- (9.) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzötten, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ, KDV VIZIG és KDV KF) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (ÁNTSZ, KDV VIZIG és KDV KF) meghatároz. (Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m<sup>3</sup>-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető és ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást)
- (10.) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.



- (11.) Közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- (12.) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (13.) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.
- (14.) A csapadékvíz elvezetésére:
- a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg törekedni kell zárt csapadékvíz csatorna kiépítésére.
  - az új beépítésre szánt területeken szintén zárt csapadékvíz elvezető rendszer építését kell előnyben részesíteni.
  - a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni és ezt folyamatosan fenn kell tartani.
- (15.) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16.) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű tervezett beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.
- (17.) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. E nagyságrendben szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (18.) Új közművezeték létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezeték építeni (120 kV-ig a nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamos energia ellátási és távközlési hálózatokat) csak föld alatti elhelyezéssel szabad az országos, és helyi védelem alatt álló területeken, a településkép védelmi területeken, a **Vt-...** építési övezetek területén (településközpont), továbbá az újonnan belterületbe vonandó területeken.
- (19.) Egyéb esetben a villamos energia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat. Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezetének megállapításánál a II. / 1984. (VIII. 22.) IpM. számú rendeletet és az MSZ 151. szabványt kell figyelembe venni. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:
- 400 kV-on 23 - 23 m,
  - 220 kV-on 18-18 m,
  - 120 kV-on 13 -13 m,
  - 20 kV-on 5 - 5 m és
  - 0,4 kV-on 1- 1 m.
- (20.) Gázvezetékek védőtávolságai az MSz 7048-2 számú szabvány módosítása alapján:
- Középnomású vezeték védőtávolsága épülettől: 3,0 m
- Nagy-középnomású vezeték védőtávolsága épülettől: 5,0 m
- (21.) A földgáz középnomású hálózat biztonsági övezete külterületen 2x5 m, belterületen 2x3 m.
- (22.) Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

- (23.) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (24.) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a tűzcsapoknak a védendő építményektől való távolsága a 100 m-t ne haladja meg.

### 9.§ A zöldfelületekre vonatkozó előírások

- (1.) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rételegő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2.) Beépítésre szánt területen, közlekedési és közműterületen, egyéb területen új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3.) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműterületet, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez legalább 40%-ban a tájra jellemző őshonos, a fennmaradó mennyiség legalább felében pedig meghonosodott fa- és cserjefajok használandók.
- (4.) A telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban alakítható ki burkolt felület. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítendő növényzet min 80%-ban az őshonos, illetve meghonosodott, tájra jellemző növényfajokból álljon.
- (5.) A telken belül kötelezően fásítandó telekrészen belül legfeljebb 8%-os területi arányban alakítható ki burkolt felület.
- (6.) A szabályozási terven, vagy SZT-ben telken belül jelölt kötelezően kialakítandó védőzöld sáv és/vagy kötelezően fásítandó telekrész kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.
- (7.) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni. Fasorokat érintő út- és közműépítés csak favédelmi terv alapján engedélyezhető.
- (8.) Az egyes övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetülete vehető számításba. A zöldfelületeken max. 30%-ban készülhet vízáteresztő (pl. kavics, murva, homok, mulcs,) burkolat.
- A sportcélú zöldterületeken ez az arány indokolt esetben (pl. teniszközpont), kertészeti terv alapján, és csak a sportpálya előírás szerinti méretével növelhető max. 50%-ig.
- (9.) A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
    - i 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
    - ii 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
    - iii 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén , a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
  - b) Gyephézagos szilárd burkolat, gyepács (pl.: parkolók, járőfelületek) felületének 50%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (10.) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatba vétel csak az előírt zöldfelületek kialakítása és az előírt fásítás/fapótlás után kezdeményezhető.
- (11.) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

## **10.§ Közterületek**

- (1.)** A közterületek kialakítása érdekében a szabályozási terven, vagy SZT-n jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2.)** A közterületek rendeltetésszerű, illetve ettől eltérő használatáról a hatályos jogszabályok és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (3.)** Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4.)** A közterületeken csak a közterület övezeti besorolásának megfelelő építmények helyezhetők el, és azok is csak akkor, ha az adott övezetre vonatkozó egyéb szabályok betarthatóak.

## **11.§ Az építési övezetek és övezetek felosztása**

A szabályozási terv a település közigazgatási területén az építési övezeteknek és övezeteknek az alábbi főbb csoportjait jelöli ki:

- a) Beépített, illetőleg beépítésre szánt területek építési övezetei.
- b) Beépítésre nem szánt területek övezetei.

## IV. fejezet **Beépítésre szánt területek építési övezetei és részletes építésszabályozási előírásai**

### 12.§ **A beépítésre szánt területek övezeti beosztása**

Váchartyán igazgatási területének beépített, illetőleg beépítésre szánt része az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) Kertvárosias lakó építési övezetek (jelük: Lke-1, Lke-2, Lke-3K, Lke-3, Lke-4K, Lke-5K, Lke-5).
- b) Településközpont vegyes építési övezetek (jelük: Vt-1, Vt-2, Vt-3K, Vt-3, Vt-4K, Vt-4, Vt-5, Vt-6).
- c) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetek (jelük: Gksz-M, Gksz-K, Gksz-Z, Gksz-1, Gksz-2).
- d) Különleges területek építési övezet (jele: K-T)

### Lakóterületek

### 13.§ **Lakóterületek általános előírásai**

- (1.) A lakóterületek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.
- (2.) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is végezhető építés, ha a tervezett beavatkozás során az összes előírás betartható. Ilyen esetben jelen szabályzat 4.§-ban leírtak szerint kell eljárni (elvi engedélyezési eljárás lefolytatása).
- (3.) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan, jelen szabályzat 6.§. (11.) szerint kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hossza legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.
- (4.) Bármely lakóterületbe sorolt építési teleknél az építési hely utcától távolabbi határa – a hátsókertre vonatkozó OTÉK előírás betartása mellett – legfeljebb az utcai telekhatártól mért 40 m-re lehet. Ahol az építési helyet szabályozási terv jelöli, ott az ábrázolt építési hely jelen Szabályzat 2.§. (1) i.) szerint kötelezően alkalmazandó.
- (5.) Lakóterületeken a telek beépítettségének megállapításakor a telekterület övezetre előírt minimális telekmérete fölötti részének csak felét lehet figyelembe venni.
- (6.) A lakóterületeken az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresénél kisebb méretű építési telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.
- (7.) A lakóterületeken az övezetre előírt minimális telekméret kétszerese, vagy annál nagyobb méretű telkeken több lakóépület is elhelyezhető.
- (8.) A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. **A tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg a szomszédos beépítéshez igazodva.** A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét jobban, mint:
  - a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
  - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
- (9.) Az egyes lakótelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

- (10.) A lakóterület övezetének területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (11.) Jelen Szabályzat hatályba lépésekor használatba vételi engedéllyel rendelkező épületeknek a Szabályzattól eltérő kialakítása mindaddig fenntartható, míg az épületen engedélyköteles beavatkozást nem kezdeményeznek. A Szabályzat hatálybalépését követően kezdeményezett engedélyköteles beavatkozások csak az adott lakóterületre vonatkozó előírások szerint végezhetők.
- (12.) Lakó övezetekben melléképület az övezetre előírt beépítési módtól függetlenül ikresen csatlakozó módon, és csak az utcafronti építési vonalon, vagy az mögött létesíthető ha
- az ikresen csatlakozó két épületre az építési engedélyt egyidőben kérik meg.
  - az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel – építménymagasság –, illetve mindkét érintett telken az előírásokban foglaltak biztosíthatók – beépítettség, zöldfelületi mutató,
  - az épületek elhelyezésére vonatkozó egyéb előírások (pl. elhelyezési távolságokra vonatkozó) mindkét érintett telken betarthatók,
  - az ikresen csatlakozó két épület egységes, a köztük levő telekhatárra szimmetrikus tömeget alkot,
  - legalább utcai homlokzata a nyílászárók elhelyezése, a használt anyagok, színek és kiegészítő egyéb szerkezetek tekintetében szimmetrikus megjelenésű.

14.§ Az **Lke-1** jelű lakóterület övezete (Ikerházas kertvárosias lakóterületek)

<b>Lke</b>	lkr	30%
<b>1</b>	4,5	700

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Ikresen csatlakozó (lkr)</b>	<b>700</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - komposztáló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**15.§ Az Lke-2 jelű lakóterület övezete** (Új általános lakóterületek csökkentett magasságú szabadonálló beépítéssel)

<b>Lke</b>	SZ	30%
<b>2</b>	4,5	900

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>900</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - komposztáló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**16.§ Az Lke-3K jelű lakóterület övezete** (Meglévő, a falusiasból kertvárosivá alakuló általános lakóterületek)

<b>Lke</b>	0	30%
<b>3K</b>	4,5	700

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Oldalhatáron álló (O)</b>	<b>700</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.

(3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

17.§ Az **Lke-3** jelű lakóterület övezete (Új általános lakóterületek oldalhatáron álló beépítéssel)

<b>Lke</b>	0	30%
<b>3</b>	4,5	900

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Oldalhatáron álló (O)</b>	<b>900</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

(2.) Az építési övezetben

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.

(3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**18.§ Az **Lke-4K** jelű lakóterület övezete** (Meglévő, a falusiasból kertvárosivá alakuló kistelkes lakóterületek)

<b>Lke</b>	0	30%
<b>4K</b>	4,5	550

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Oldalhatáron álló (O)</b>	<b>550</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.
- (3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - komposztáló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**19.§ Az **Lke-5K** jelű lakóterület övezete** (Meglévő, kistelkes kertvárosi lakóterületek szabadon álló beépítéssel)

<b>Lke</b>	SZ	30%
<b>5K</b>	6,0	550

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>550</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>6,0</b>

- (2.) Az építési övezetben
- az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telkeken legfeljebb egylakásos lakóépületek,
  - az 1000 m<sup>2</sup> és 1999 m<sup>2</sup> közötti méretű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - a 2000 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb építési telkeken legfeljebb négylakásos lakóépületek,



- d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.

**(3.)** Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**20.§** Az **Lke-5** jelű lakóterület övezete (Új általános lakóterületek szabadonálló beépítéssel)

<b>Lke</b>	SZ	30%
<b>5</b>	6,0	900

- (1.)** Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>900</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>6,0</b>

- (2.)** Az építési övezetben

- a) az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telkeken legfeljebb egy lakásos lakóépületek,
- b) az 1000 m<sup>2</sup> és 1999 m<sup>2</sup> közötti méretű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- c) a 2000 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb építési telkeken legfeljebb négy lakásos lakóépületek,
- d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.

- (3.)** Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- i) komposztáló,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**Településközpont vegyes építési övezet****21.§ A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai**

- (1.) A településközpont vegyes építési övezetekben a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények helyezhetők el, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2.) A településközponti vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén az övezetre előírt minimális telekméret háromszorosát meg nem haladó méretű telken legfeljebb egy lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.
- (3.) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan, jelen szabályzat 6.§. (11.) szerint kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hossza legalább 50%-ának kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerülnie.
- (4.) Az építési övezetben létesítendő épületeken magastetőt kell alkalmazni. Az épületeken alkalmazandó magastető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét jobban, mint:
- a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
  - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
- Nagy alapterületű, széles épületeknél, ahol a fenti szabály betartása geometria okokból nem lehetséges, a tető ferde tetősíkok által közrefogott középső része lapostetőként, vagy alacsony hajlású tetőként is kialakítható. Ilyen esetben a lapostetős rész legkevesebb 50%-a növényzettel borított – flóra- – tetőként alakítandó ki, az alacsonyhajlású tetőrészek teljes felületén szürke, sötétbarna vagy sötétzöld fémlemez fedés alkalmazandó.
- (5.) Az építési övezetben a lakófunkció elsődlegessége esetén az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e, egyéb funkció esetén pedig minden 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatba-vételi eljárás nem kezdeményezhető.
- (6.) A településközponti vegyes övezetek területén – tekeintettel a lakófunkció megengedésére is – a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (7.) Az építési övezetekben a melléképítmények közül kizárólag
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - j) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (8.) Ezekben az építési övezetekben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

- (9.) A településközponti vegyes övezetekben a jelen Szabályzat hatályba lépésekor használatba vételi engedéllyel rendelkező – kizárólag lakófunkciós – épületeknek a Szabályzattól eltérő kialakítása mindaddig fenntartható, míg az épületen engedélyköteles beavatkozást nem kezdeményeznek. A Szabályzat hatályba lépését követően kezdeményezett engedélyköteles beavatkozások csak az adott övezetre vonatkozó előírások szerint végezhetőek.
- (10.) Településközponti vegyes övezetekben melléképület az övezetre előírt beépítési módtól függetlenül ikresen csatlakozó módon, és csak az utcafronti építési vonalon, vagy az mögött létesíthető ha
- az ikresen csatlakozó két épületre az építési engedélyt egyidőben kérik meg.
  - az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel – építménymagasság –, illetve mindkét érintett telken az előírásokban foglaltak biztosíthatók – beépítettség, zöldfelületi mutató,
  - az épületek elhelyezésére vonatkozó egyéb előírások (pl. elhelyezési távolságokra vonatkozó) mindkét érintett telken betarthatók,
  - az ikresen csatlakozó két épület egységes, a köztük levő telekhatárra szimmetrikus tömeget alkot,
  - legalább utcai homlokzata a nyílászárók elhelyezése, a használt anyagok, színe és kiegészítő egyéb szerkezetek tekintetében szimmetrikus megjelenésű.

**22.§ A **Vt-1** jelű településközpont vegyes építési övezet (Kialakult központi terület)**

<b>Vt</b>	K	30%
<b>1</b>	4,5	1000

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Kialakult (K)*</b>	<b>1000</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>
				Zárt sorú beépítési mód esetén <b>ill.</b> <b>(illeszkedő)</b>

*\* A környező területeken kialakulthoz illeszkedő beépítési mód*

- (2.) Az építési övezetben
- lakóépület
    - 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb kétlakásos,
    - 1500 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti méretű építési telken legfeljebb három lakásos
    - 2000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb négylakásos
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

**23.§ A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet** (A település kialakult, jelentős zöldfelület igénylő, védett épületnek helyet adó területe)

<b>Vt</b>	SZ	15%
<b>2</b>	7,5	2500

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>70%</b>	<b>15%</b>	<b>7,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület legfeljebb az építési telek méretének minden megkezdett 1000 m<sup>2</sup>-e után egy szálláshellyel
  - egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, helyezhető el.

**24.§ A Vt-3K jelű településközpont vegyes építési övezet** (A település meglevő, szabadon álló beépítéssel kialakult központi részeinek területe)

<b>Vt</b>	SZ	30%
<b>3K</b>	6,0	2500

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>6,0</b>

- (2.) Az építési övezetben
- lakóépület
    - 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb négylakásos,
    - 3000 m<sup>2</sup> és 4000 m<sup>2</sup> közötti méretű építési telken legfeljebb hatlakásos
    - 4000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb nyolclakásos
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény helyezhető el.
- Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

**25.§ A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település szabadon álló beépítésű központi területe lakóterületre jellemző beépítéssel)**

<b>Vt</b>	SZ	30%
<b>3</b>	6,0	1000

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>1000</b>	<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>6,0</b>

- (2.) Meglévő lapostetős épületen magastető utólagos kialakítása engedélyezhető. Ebben az esetben a legnagyobb építménymagasság értéke az építési övezetben meghatározott 6,0 m helyett 7,0 m.

- (3.) Az építési övezetben

a) lakóépület

- i 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb kétlakásos,
- ii 1500 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti méretű építési telken legfeljebb három lakásos
- iii 2000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb négylakásos

b) igazgatási épület

- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - f) sportépítmény
- helyezhető el.

Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

**26.§ A Vt-4K jelű településközpont vegyes építési övezet (A település oldalhatáron, vagy szabadon álló beépítéssel kialakult központi részeinek területe)**

<b>Vt</b>	K	30%
<b>4K</b>	4,5	700

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Kialakult (K)*</b>	<b>700</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

\* A környező területeken kialakulthoz illeszkedő beépítési mód.

- (2.) Az építési övezetben

a) lakóépület

- i 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb kétlakásos,
- ii 1500 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti méretű építési telken legfeljebb három lakásos
- iii 2000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb négylakásos

b) igazgatási épület

- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

- d) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény
- helyezhető el.

Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

**27.§ A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (Oldalhatáron álló beépítésű központi terület)**

<b>Vt</b>	O	30%
<b>4</b>	4,5	700

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Oldalhatáron álló (O)</b>	<b>700</b>	<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az építési övezetben

- a) lakóépület
- i) 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb kétlakásos,
- ii) 1500 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti méretű építési telken legfeljebb három lakásos
- iii) 2000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb négylakásos
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény
- helyezhető el.

Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

**28.§ A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet (A település újonnan kialakítandó, jelentős zöldfelület igénylő területe – elsősorban szabadidős tevékenységek épületeinek elhelyezésére)**

<b>Vt</b>	SZ	30%
<b>5</b>	6,0	1000

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>1000</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>6,0</b>

- (2.) Az építési övezetben

- a) lakóépület

- i) 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb kétlakásos,
  - ii) 1500 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti méretű építési telken legfeljebb három lakásos
  - iii) 2000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb négylakásos
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportépítmény
- helyezhető el.

**29.§ A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet** (A település újonnan kialakítandó, jelentős zöldfelület igénylő területe – elsősorban sporttevékenységek létesítményeinek elhelyezésére)

<b>Vt</b>	SZ	15%
<b>6</b>	7,5	2500

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>70%</b>	<b>15%</b>	<b>7,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - c) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - d) oktatási épület,
  - e) sportépítmény
- helyezhető el.

### Gazdasági építési övezetek

**30.§ Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai**

- (1.) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetekbe tartoznak.
- (2.) Az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótoronyok, daruk) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.
- (3.) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani.
- (4.) Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatbavételi eljárás nem kezdeményezhető.

**31.§ A Gksz-M jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (A település helyi védelem alá eső gazdasági területe – Táncsics utcai pincesor)**

<b>Gksz</b>
<b>M</b>

- (1.) Az építési övezet teljes területe helyi védelem alatt áll, így az övezetben engedélyezhető építési tevékenység jellemzően csak a már kialakult állapot állagmegőrzésére, illetve felújítására irányulhat. Ennek során az érintett ingatlan jellemző műszaki mutatói –, így a beépítettség, szintterület-sűrűség, építménymagasság, lakásszám – nem változhatnak.
- (2.) Az övezet területén kerítés nem építhető.
- (3.) Az övezet egyes ingatlanain kialakítható funkciók az alábbiak:
  - a) az ingatlan eredeti célú, illetve ahhoz közel álló hasznosítása (pl.: pince, prэшáz)
  - b) szálláshely-szolgáltatással nem járó kereskedelmi-vendéglátási funkció
- (4.) Az övezetben levő, a (3.) a) szerinti hasznosítású ingatlan funkció-módosítása nem megengedett.
- (5.) Az övezetben önálló lakófunkció nem alakítható ki, vegyes funkció úgy nem szüntethető meg, hogy a megmaradó funkció lakó-, vagy szállás-jellegű legyen.
- (6.) Az építési övezetben az építési tevékenység engedélyezésekor a helyi védelmet biztosító ÖK rendeletben és a jelen terv elválaszthatatlan részét képező Örökségvédelmi Hatástanulmányban foglaltak is maradéktalanul betartandóak.
- (7.) Ebben az építési övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**32.§ A Gksz-K jelű (korábban: G-MK) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (A település kialakult munkahelyi területei)**

<b>Gksz</b>	K	40%
<b>K</b>	9,0	1000

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Kialakult (K)</b>	<b>1000</b>	<b>25%</b>	<b>40%</b>	<b>9</b>

\* A környezetben kialakult beépítési módhoz illeszkedően

- (2.) Az övezetben:
  - a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek közül:
    - i kisipari épület
    - ii kézműipari épület
    - iii raktárépület
    - iv javító-, szerelő-műhely
    - v telephely
    - vi kis- és nagykereskedelmi épület
    - vii szolgáltató épület
    - viii kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
    - ix bemutatóterem
    - x vendéglátó épület
  - b) egyéb irodaépület  
valamint
  - c) a fenti gazdasági célú épületek közül a raktárépület kivételével bármelyiken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás



helyezhető el.

**33.§ A Gksz-Z jelű (korábban: G-Z) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (A gazdasági területek megtartandó zöldfelületeinek területei)**

<b>Gksz</b>	SZ	10%
<b>Z</b>	4,5	2000

- (1.) Az építési övezet csak a Szabályzat hatályba lépésekor létező munkahelyi zöldterületeket szabályozza, így minimális telekméretet az övezet területén nem határoz meg; helyette a kialakult állapot fenntartását tekinti elsődlegesnek. Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2000</b>	<b>85%</b>	<b>10%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az övezet telkeinek beépítése esetén csak pavilon jellegű, a gazdasági területen dolgozók kiszolgálását biztosító funkciónak helyet adó épület – pl. büfé, telefon-fülke, @-pont, fedett banki terminál vagy bankjegykiadó automata, melegedő, nyilvános WC – helyezhető el.
- (3.) Az övezet telkei kerítéssel nem keríthetők el, de lehatárolásukra maximum 1,5 m magas, folytonos, kizárólag fásszárú, nyírható növény(ek)ből álló sövény megengedett.

34

**.§ A Gksz-1 jelű (korábban: G-M) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (A település új, korszerű, általános célú munkahelyi területei)**

<b>Gksz</b>	SZ	40%
<b>1</b>	9,0	1000

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>1000</b>	<b>25%</b>	<b>40%</b>	<b>9</b>

- (2.) Az övezetben:
- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek közül:
- i kisipari épület
  - ii kézműipari épület
  - iii raktárépület
  - iv javító-, szerelő-műhely
  - v telephely
  - vi kis- és nagykereskedelmi épület
  - vii szolgáltató épület
  - viii kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
  - ix bemutatóterem
  - x vendéglátó épület
- b) egyéb irodaépület  
valamint
- c) a fenti gazdasági célú épületek közül a raktárépület kivételével bármelyikén belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás helyezhető el.

**35.§ A **Gksz-2** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet** (A település városiasodó részébe ékelődő gazdasági célú területein elhelyezkedő munkahelyi övezetek)

<b>Gksz</b>	SZ	30%
<b>2</b>	6,0	2000

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2000</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>6</b>

(2.) Az övezetben:

a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek közül:

- i* kisipari épület
- ii* kézműipari épület
- iii* raktárépület
- iv* javító-, szerelő-műhely
- v* telephely
- vi* kis- és nagykereskedelmi épület
- vii* szolgáltató épület
- viii* kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű épülete, építménye
- ix* bemutatóterem
- x* vendéglátó épület

b) egyéb irodaépület  
valamint

c) a fenti gazdasági célú épületek közül a raktárépület kivételével bármelyiken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás helyezhető el.

### Különleges területek, építési övezetek

**36.§ Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai**

A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**37.§ A **K-T** jelű különleges építési övezet** (a temető, és bővítési területe)

<b>K</b>
<b>T</b>

(1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>75%</b>	<b>10%</b>	<b>4,5</b>

(2.) Az építési övezetben temető és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény helyezhető el.

(3.) Az építési övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- h) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

**38.§ A K-S jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe)**

<b>K</b>
<b>S</b>

- (1.) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>70%</b>	<b>15%</b>	<b>7,5</b>

- (2.) Az építési övezetben
- a) sportpálya és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, helyezhető el.
- (3.) A sportlétesítmény kiszolgáló épületében a tulajdonos, kezelő vagy fenntartó számára egy lakásegység kialakítható.
- (4.) Az építési övezetben a melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - j) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

## V. fejezet **Beépítésre nem szánt területek övezetei és részletes építésszabályozási előírásai**

### 39.§ **A beépítésre nem szánt területek övezeti beosztása**

Váchartyán igazgatási területének beépítésre nem szánt része az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) Közlekedési és közmű övezetek (jelük: Kö és Kö-KZM).
- b) Zöldterületi övezetek (jelük: Z-1 és Z-2).
- c) Erdő övezetek (jelük: Ev-V és Eg).
- d) Mezőgazdasági övezetek (jelük: Má, Mf, Mz és Mgy).
- e) Vízgazdálkodási területek (jelük: Vt és Vt-CSV).

### A közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

#### 40.§ **A KÖ-K jelű közlekedési övezet (közúti és vasúti közlekedési területek)**



- (1.) A közlekedési övezetekbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2.) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a vonatkozó általános rendelkezésekkel, valamint jelen Szabályzat 7. § (3) bekezdésével összhangban a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>75%</b>	<b>2%</b>	<b>4,5</b>

- (4.) Az övezetben 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény csak jelen Szabályzat 4.§. szerint, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján helyezhető el.
- (5.) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (6.) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (7.) Az övezeten belül a melléképítmények közül
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabba nem emelkedő terasz),
  - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - g) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 8/2013. (VII. 18.) Ök. rendelet alapján törlendő

**A közúti közlekedési övezetekre vonatkozó előírások****40.§ A KÖ-u jelű közlekedési övezet (közúti közlekedési területek)**

- (1.) A közúti közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2.) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a vonatkozó általános rendelkezésekkel, valamint jelen Szabályzat 7. § (3) bekezdésével összhangban a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3.) Az övezeti paraméterek:

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
Szabadonálló (SZ)	2500	75%	2%	4,5

- (4.) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (5.) A közterületi parkolókat az egyéb jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően, fásítva kell kialakítani.
- (6.) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály- tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## A kötőpályás közlekedési övezetekre vonatkozó előírások<sup>4</sup>

### 40/A.§ A KÖ-k jelű közlekedési övezet (kötőpályás közlekedési területek)

- (1.) A kötőpályás közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2.) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a vonatkozó általános rendelkezésekkel, valamint jelen Szabályzat 7. § (3) bekezdésével összhangban a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3.) Az övezeti paraméterek:

A telek		A beépítésnél alkalmazható			
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Maximális beépíthetőség terepszint felett [%]	Maximális beépíthetőség terepszint alatt [%]	Legnagyobb szinterületi mutató [épület m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	Maximális építmény-magasság [m]
Szabadonálló (SZ)	-	5%	5%	0,175	7,5

- (4.) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megálló, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő funkcióit befogadó építmények alakíthatók ki.
- (5.) Az épületek az ingatlan teljes területén, az egyéb szabályok betartásával bárhol elhelyezhetők. (6.) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

<sup>4</sup> kiegészül a 40/A.§-sal: 8/2013. (VII. 18.) Ök. rendelet

41.§ A **Kö-KZM** jelű közmű övezet (közműlétesítmények területei)

<b>Kö KZM</b>
-------------------

- (1.) A közműlétesítmények területének helyet adó övezet – közmű övezet – a közművek kiszolgálására, működésük fenntartására szolgáló épületek, illetve építmény jellegű objektumok elhelyezésére szolgál.
- (2.) Az övezetben kizárólag az (1.)-ben említett létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a telek fennmaradó részén csak a létesítmény kiszolgálásához minimálisan szükséges burkolt útfelület építhető. A létesítmény és az azt kiszolgáló út által el nem foglalt területet összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
- (3.) A létesítmény telekhatárain intenzív, több szintű növénytelepítést kell elhelyezni, melynek cserjeszintje örökzöld növényekből telepített kell legyen.
- (4.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>900</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>6</b>

- (5.) Az övezetben 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény csak jelen Szabályzat 4.§. szerint, kétféle engedélyezési eljárás alapján helyezhető el.
- (6.) Az övezet létesítményeihez egyéb jogszabályokban, szabályzatokban vagy szabványokban előírt védőterületek tartozhatnak.

Kialakult környezetben új létesítményt elhelyezni csak akkor lehet, ha az előírt védőterületek betartása a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak saját ingatlanjuk hasznosításához fűződő érdekeit nem sérti, korlátozza, illetve ha az érintett tulajdonos korlátozással arányos kártalanításban részesült.

- (7.) Az övezeten belül a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## Zöldterületi övezet

42.§ A **Z-1** jelű zöldterületi övezet (be nem építhető kisebb összefüggő zöldfelületek területei)

<b>Z 1</b>
----------------

- (1.) Az övezetben a (2) pontban foglaltak kivételével beépítés nem engedélyezhető. A burkolt felületek elhelyezésének engedélyezhető paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek		
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]
-	350	75%

- (2.) Az övezet telkein
- a pihenést, testedzést szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely – fedett pihenőhely kivételével –, tornapálya, gyermekjátszóter),
  - a terület fenntartásához szükséges, legfeljebb 1 db 10 bruttó m<sup>2</sup>-es, 3 m építménymagasságú épület helyezhető el.
- (3.) Az övezet telkein a melléképítmények közül:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz)
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (4.) Az övezet telkeit legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5.) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetőek el. A zöldterület és létesítményei fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

**43.§ A Z-2 jelű zöldterületi övezet (települési közparkok területei)**

**Z**  
**2**

- (1.) Az övezetben az engedélyezhető építés paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>1000</b>	<b>90%</b>	<b>2%</b>	<b>4,5</b>

- (2.) Az övezet telkein
- a pihenést, testedzést szolgáló építmény (pl. sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
  - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3.) Az övezet telkein a melléképítmények közül:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),



- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz)
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- g) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhetők el.

- (4.) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. **A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.**
- (5.) Az övezet telkeinek legalább 90%-át zöldfelületként kell kialakítani, melynek min 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6.) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (7.) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

**44.§ A Z-3 jelű zöldterületi övezet (földvárak maradványai miatt helyi védettségű, be nem építhető összefüggő zöldfelületek területei)**

<b>Z</b>
<b>3</b>

- (1.) Az övezetben a beépítés a (2.) és (3.)-ben foglaltak kivételével nem megengedett. A burkolt felületek létesítésének paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek		
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]
-	<b>1000</b>	<b>90%</b>

- (2.) Az övezet telkein
  - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények közül:
    - i sétaut,
    - ii pihenőhely – fedett pihenőhely kivételével – helyezhető el.
- (3.) Az övezet telkein a melléképítmények közül:
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - e) kerti építmények közül
    - i pad
    - ii szökőkút, ivókút
    - iii kerékpártámasz
  - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - g) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4.) Az övezet telkeit legalább 90%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5.) **Az övezet területén a közlekedési útvonalakat kiselemes, nem beton anyagú térburkolattal vagy ömlesztett szemcsésanyaggal (pl. murva, kavics) kell kialakítani.**
- (6.) A zöldterület és létesítményei fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

## Erdő övezetek

## 45.§ Az erdő övezetek általános előírásai

- (1.) A erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek területei. Amennyiben az övezeti előírások engedik a területen a rendeltetéssel összeegyeztethető építmények elhelyezhetők – kizárólag jelen Szabályzat 4.§. szerint, tehát elvi engedélyezést is magában foglaló eljárás alapján.
- (2.) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (3.) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a **Kö-U** jelű közlekedési övezet (HÉSZ 39.§) előírásai vonatkoznak.

46.§ Az **EV** jelű erdő övezetek (védelmi erdőterületek) általános előírása

- (1.) Az övezet védett erdőterületeinek, véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 75 %-ban faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük – legalább az övezetre előírt minimális zöldfelület mértékéig – gyepes és cserjés felületként alakítható ki. **Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosodott fajok használhatók.**
- (2.) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (3.) Az övezetben kerítés csak baleset-, vagy vadvédelmi céllal létesíthető.

47.§ Az **EV-V** jelű védelmi erdő övezet (vasút menti véderdő)

<b>EV</b>
<b>V</b>

A burkolt felületek elhelyezésének engedélyezhető paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

A telek		
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]
-	<b>250</b>	<b>95%</b>

48.§ Az **EG** jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

<b>Eg</b>	SZ	0,5%
	4,5	100.000

- (1.) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és HÉSZ-ben meghatározott egyéb (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén a más rendeltetésű épületben kizárólag a tulajdonos, kezelő vagy használó számára legfeljebb két lakásegység is kialakítható. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2.) Az övezetben építési engedély köteles tevékenységet végezni csak akkor lehet, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (3.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható	
Beépítési módja	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>100 000</b>	<b>95%</b>	<b>0,5%</b>	<b>4,5</b>

- (4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetben lakás csak akkor alakítható ki, ha:
- a lakást már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkező erdőgazdálkodási célú gazdasági építményben, vagy annak egy épülettömegbe foglalt bővítményben alakítják ki,
  - a tervezett erdőgazdálkodási célú gazdasági építményben eleve kialakítják a lakásegység helyét, mely így a gazdálkodási célú épület részeként, azzal egy tömegbe foglalva és egyidőben épül meg. Ebben az esetben a lakóegységre, mint önálló rendeltetési egységre a használatba vételi eljárás különállóan nem kezdeményezhető.
- (5.) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (6.) Az övezetben léteztíphető épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek. **A tető tetőhajlásszöge 35°-45° között választható meg.**
- (7.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (8.) A 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés)
- (9.) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. **Új növényállomány telepítésénél csak őshonos vagy meghonosodott fajok használhatók.** Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

---

## Mezőgazdasági övezetek

---

### 49.§ A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

- (1.) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető. Bármely funkciójú épület, építmény elhelyezése jelen Szabályzat 4.§. szerinti kétlépcsős, azaz elvi építési engedélyezést is magában foglaló eljárás lefolytatásához kötött.
- (2.) Ha az övezetben található erdő, gyepek (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú telkek, vagy telek alrészletek, akkor ezen művelési ágú telkek, illetve telekrészek abban az esetben sem építhetők be, ha az adott telkek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.

- (3.) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö jelű közlekedési övezetek (HÉSZ 39. §) előírásai vonatkoznak.
- (4.) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, **természetes hatású anyag használatával**. A beépítetlen telek nem keríthető le.
- (5.) Az övezet területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (6.) **Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható.** Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.
- (7.) A telekmegosztás nem lehetséges abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
  - a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
  - b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.
- (8.) Ha azonos mezőgazdasági övezetbe sorolt, azonos tulajdonban levő, de egymással nem szomszédos több kisebb földtulajdon együttes területe eléri az övezetre vonatkozó beépíthetőségi határértéket, azok közül a legnagyobb összefüggő földterületen az építés engedélyezése kérelmezhető. Ilyen esetben az építési előírások betartását az összegzett terület tekintetében kell vizsgálni.
- (9.) A kialakított telkek határain a talajerózió csökkentése érdekében védő erdősávok telepítése szükséges.

#### 50.§ Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet (általános mezőgazdasági területek)

##### Má

- (1.) Az övezet telkein a beépítést az OTÉK szabályozza a jelen paragrafus további bekezdéseiben foglalt megkötések mellett.
- (2.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás helyezhető el. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3.) A művelési ág függvényében beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladhatja meg a 380 m<sup>2</sup>-t. A létesítmények összes alapterületén belül a főépület alapterülete a 180 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (4.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre önállóan használatba vétel nem kezdeményezhető.
- (5.) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (6.) A mezőgazdasági technológia által megkövetelt épület, építmény elhelyezésekor az övezet előírt építménymagasságnak legfeljebb kétszerese engedélyezhető.
- (7.) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. **A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.**
- (8.) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- f) kerti épített tűzrakóhely,
- g) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- h) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- i) állatkifutó,
- j) trágyatároló, komposztáló,
- k) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- m) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

- (9.) A beépíthető teleknagyság alatti területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés).
- (10.) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

**51.§ Az **Mf** jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek)**

<b>Mf</b>	SZ	3%
	5,0	7500

- (1.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- (2.) Az övezetre előírt minimális telekméretet el nem érő telkekre jelen Szabályzatnak az Általános mezőgazdasági övezetre (Má) vonatkozó előírásai érvényesek.
- (3.) Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. 7500 m<sup>2</sup> területet meghaladó telekméret esetén a lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (4.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>7500</b>	<b>85%</b>	<b>3%</b>	<b>5,0</b>

- (5.) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladhatja meg a 380 m<sup>2</sup>-t. A létesítmények összes alapterületén belül a lakófunkció alapterülete a 180 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (6.) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre önállóan használatba vétel nem kezdeményezhető.

- (7.) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság lakóépületnél 5,0 m, egyéb funkciójú épületnél 4, 0 m.
- (8.) A mezőgazdasági technológia által megkövetelt épület, építmény elhelyezésekor az övezet egyéb funkciójú épületeire előírt építménymagasságnak legfeljebb kétszerese engedélyezhető.
- (9.) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. **A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.**
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
  - szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (10.) A beépíthető teleknagyság alatti területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés).
- (11.) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

**52.§ Az **Mz** jelű mezőgazdasági övezet** (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek)

<b>Mz</b>	SZ	3%
	4,5	720

- (1.) Az övezet telkein a beépítést az OTÉK szabályozza a jelen paragrafus további bekezdéseiben foglalt megkötések mellett.
- (2.) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>720</b>	<b>95%</b>	<b>3%</b>	<b>4,5</b>

- (3.) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. **A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.**
- (4.) Az övezet telkein főépületként csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- (5.) Az övezetbe tartozó telkeken a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- f) kerti épített tűzrakóhely,
- g) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes felülettel,
- h) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- i) állatkifutó,
- j) trágyatároló, komposztáló,
- k) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- m) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

- (6.) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

**53.§ Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek)**

Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be, művelési áruk nem változtatható meg.

---

**Egyéb övezetek**

---

**54.§ Az V jelű övezet (vízgazdálkodással kapcsolatos területek) általános előírásai**

- (1.) Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, zöldsztározók, a vízbeszerzési területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2.) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3.) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Kö-U jelű közlekedési övezet (HÉSZ 39. §) előírásai vonatkoznak.
- (4.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5.) Ebben az övezetben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (6.) Speciális vízgazdálkodási feladatokra önállóan szabályozott alövezetek is létrehozhatók.

**55.§ A **V-CSV** jelű alövezet** (csapadékvíz-gyűjtéssel, szikkasztással összefüggő vízgazdálkodási tevékenységek övezete)

**V**  
**CSV**

- (1.) Az övezetre a Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó szabályozási előírások – HÉSZ 52.§. – az e paragrafusban foglalt kiegészítésekkel érvényesek.
- (2.) A burkolt felületek elhelyezésének engedélyezhető paramétereit és a kialakítható legkisebb telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési módja	A telek		A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Legkisebb zöldfelületi aránya [%]	Maximális beépíthetőség [%]	Maximális építménymagasság [m]
<b>Szabadon álló (SZ)</b>	<b>2500</b>	<b>95%</b>	<b>3%</b>	<b>4,5</b>

- (3.) Az övezetben
- a) csapadékvíz időszakos tárolására és elszikkasztására szolgáló meder
  - b) az e funkciót kiszolgáló építmény, valamint
  - c) balesetvédelmi céllal kerítés létesítése engedélyezhető.
- (4.) Az övezetben a melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),
  - d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - e) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (5.) Az övezetbe tartozó telkeken a (3) a) pontban leírt medret csak a műszakilag indokolt legkisebb vízfelülettel és a terepviszonyok csak legszükségesebb mértékben történő megváltoztatásával szabad kialakítani.
- (6.) A telek vízzel el nem árasztott része gyepterületként alakítandó ki. E területeken törekedni kell az eredeti terepviszonyok változatlanul hagyására, valamint az ott honos élővilág életfeltételeinek érintetlenül hagyására. A területeken épület, építmény a (3.) és (4.)-ben foglaltakon kívül nem helyezhető el.



## VI. fejezet Települési értékvédelme előírásai

### 56.§ A művi értékek védelmének általános előírásai

- (1.) A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.
- (2.) Művi értékvédelem alatt álló területen telket alakítani, építkezni vagy meglévő létesítmény használati módját megváltoztatni csak az értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.
- (3.) A szabályozási terv a település közigazgatási területét az alábbi művi értékvédelmi területekre osztja föl:
  - a) Régészeti értékvédelmi terület.
  - b) Műemlékileg védett ingatlan
  - c) Műemléki környezetbe tartozó ingatlan
  - d) Helyi védelem alatt álló művi értékek területe.

### 57.§ Az R jelű művi értékvédelmi terület (régészeti értékvédelmi terület) előírásai

- (1.) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
- (2.) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.
- (3.) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyeperővel feltörése vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.
- (4.) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (5.) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.
- (6.) Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (7.) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók. Ha a település igazgatási területén bárhol végzett földmunkák során régészeti leletek (pl. agyagedény töredékek, ember-, vagy állatcsontok stb.) kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

### 58.§ Műemléki vagy helyi védettséget élvező művi értékek általános előírásai.

- (1.) Műemléki ingatlanok és egyéb művi értékek tekintetében a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
- (2.) Műemléket érintő építési, átalakítási, bontási munka esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyező hatóság. E munkák tervezése során a Hivatal Műemléki Tanulmány készítését előírhatja.
- (3.) Műemlék szomszédságában levő ingatlanon végzett építési, átalakítási, bontási munka esetében, valamint műemléket is magában foglaló terület rendezésének, szabályozásának tervezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal közreműködő szakhatóság.

- (4.) Minden olyan esetben, amikor építési, átalakítási vagy bontási munkák során addig nem ismert, művi értékkel bíró sajátosság kerül elő – pl. elfalazott helyiség, vagy jelentősebb üreg, eltakart faragás, kőszobrász munka vagy falfestmény –, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.
- (5.) Műemlék, helyi védettséget élvező művi érték, valamint azok környezetét érintő kérdésekben a területrendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

**59 .§ Az országos védelem alatt álló művi értékek területeinek (Műemlékileg védett ingatlanok) előírásai**

Váchartyán igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:

Törzsszám: 7478  
 Név: Gosztonyi-kastély  
 Megye: Pest megye  
 Település: Váchartyán  
 Cím: Dózsa György u. 5 .  
 Hrsz: 588  
 Jegyzék: Iroda, óvoda, napközi otthon, volt Gosztonyi-kastély, klasszicista, 19. sz. első fele. Átalakítva eklektikus stílusban 1873-ban.

Törzsszám: 7479  
 Név: Római katolikus templom (Szent István)  
 Megye: Pest megye  
 Település: Váchartyán  
 Cím: Fő u.  
 Hrsz: 472  
 Jegyzék: R.k. templom, román stílusú, 13. sz. Bővítve és átalakítva barokk stílusban 1787-ben. Az egyszerű belsőben szívtalapzatú, kőből készült keresztelőkút látható.

Törzsszám: 7480  
 Név: Rudnay-kastély  
 Megye: Pest megye  
 Település: Váchartyán  
 Cím: Veres Pálné u. 5 .  
 Jegyzék: Panzió, volt Rudnay-kastély, kora klasszicista, 1802. Feltehetőleg Isidore Canevale építette. A két melléképület között, hátrahúzódva áll a földszintes, középtengelyében oszlopokkal alátámasztott, oromdísszel hangsúlyozott kastély. Kerti oldalának közepét is magasabb épülettömeg teszi monumentálissá. Az épületet gazdag copf díszítés borítja. Az oszlopos fogadótérből nyílik a kertre néző díszterem, ahol a mennyezeten és az oldalfalak jó részén még megvan az allegorikus jeleneteket építészeti keretbe foglaló falfestés.

Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.

**60 .§ Az országos védelem alatt álló művi értékek környezetének (Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok) előírásai**

- (1.) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetébe tartozó ingatlanok és közterületi részek cím és hrsz. szerinti felsorolása az alábbi:

a) a Gosztonyi-kastély esetében:

hrsz.	cím	megjegyzés
588/3	Temető u. (7.?)	Vízmű – nincs pontos cím
588/5	Dózsa György út 7. (Temető u. 1.)	
588/6	Temető u. 3.	Az 588/5-tel közös használatú telek.
588/7	Temető u. (5.?)	Mezőgazdasági terület – nincs pontos cím
594	Dózsa György út 3.	
595	Dózsa György út	egy része (közterület)
600/2	Dózsa György út ...	nincs pontos cím
600/3	Dózsa György út ...	nincs pontos cím
600/5	Dózsa György út ...	nincs pontos cím
603/2	Dózsa György út ...	nincs pontos cím

b) a Rudnay-kastély esetében:

hrsz.	cím	megjegyzés
1/2	Veres Pálné u. 3-5.	Volt TSZ-központ
	-	patak (egy része)
2	-	Sportpálya
3	Veres Pálné u. 1.	
635	Veres Pálné u. 4.	
636	Veres Pálné u. 6.	
637	Veres Pálné u. 8.	
638	Veres Pálné u. 10.	
639/4	Veres Pálné utca	közterület (egy része)
639/5	Veres Pálné u. 18.	
639/7	Veres Pálné u. 20.	
640	Veres Pálné u. 12.	
641	Veres Pálné u. 14.	
642	Veres Pálné u. 16.	
726	-	patak (egy része)
727	Veres Pálné u. 9.	beépítetlen terület

c) a római katolikus templom esetében:

hrsz.	cím	megjegyzés
77	Fő u. 36.	
82	Fő u. 38.	
83	Fő u. 40.	
84		
85	Fő u. 42.	
86		
91	Fő u. 44.	
92	Fő u. 46.	
93	Fő u. 48.	
98	Fő u. 50.	
449/4	Fő utca	közterület (egy része)
463/2	Fő u. 39.	
464	Fő u. 41.	
468	Fő u. 37.	
469/1	Fő u. 35.	
471/3	Fő u. 33.	
474	Fő u. 31.	
489	Fő utca	közterület (egy része)

- (2.) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.

- (3.) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben az Országos Műemlékvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.

#### **61.§ A helyi védelem alatt álló művi értékek területének előírásai**

- (1.) Váchartyán igazgatási területén az alábbi épületek, épületegyüttesek állnak helyi védelem alatt:

- a) Református templom (a Fő utcai utcaképpel együtt) - Fő u. 65. sz. alatt található.
- b) Bronzkori földvár (Deres, 25 sz. lelőhely)
- c) Árpád-kori fa-föld szerkezetű vár (Várhegy, 14 sz. lelőhely)
- d) Táncsics utcai pincesor

A védettségről a település külön rendeletben rendelkezik.

- (2.) Váchartyán külön rendeletében a későbbiek során védelem alá vont helyi értékvédelem alatt álló településrészeit a szabályozási tervlapon jelölni kell.

- (3.) A művi értékek helyi védelmét a HÉSZ 4. §-a szerint az építésengedélyezés különleges szabályainak, valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

#### **62.§ A természeti értékvédelem általános előírásai**

- (1.) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Ennek érdekében természeti területeken tervezett engedélyköteles beavatkozások esetében jelen Szabályzat 4.§. szerinti kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

- (2.) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi szabályozási övezeteket, illetve elemeket jelöli ki:

- a) Országos jelentőségű természeti területek (itt: Országos Ökológiai Hálózat területe),
- b) Helyi jelentőségű védett természeti területek,
- c) Helyi jelentőségű védett növényállomány,
- d) természetközeli állapotú területek.

#### **63.§ Az Országos Ökológiai Hálózat területére eső természeti területek előírásai**

- (1.) A területbe az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Trv. értelmében a természetvédelmi szempontból fontos területek, valamint fennmaradásukhoz szükséges összekötő folyosók területei tartoznak. E területek Váchartyán közigazgatási területére eső lehatárolását a Településszerkezeti Tervlap (T-1), a Zöldfelületi és környezetalakítási tervlap (AT-2), valamint a Külterületi Szabályozási Tervlap (SZT-2) tartalmazza.

- (2.) Az érintett területen építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával, véleményének figyelembevételével végezhető.

#### **64.§ A helyi jelentőségű védett természeti terület előírásai**

- (1.) Az övezetbe a Váchartyáni erdők helyi jelentőségű természetvédelmi területei, valamint a Gosztonyi-kastély parkja tartoznak.

- (2.) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító rendeletével összhangban, a helyi védettséggű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

#### **65.§ Helyi jelentőségű védett növényállományra vonatkozó előírások**

- (1.) Helyi jelentőségű védett növényállományba tartozik az országos jelentőségű védett természeti terület növényállománya, valamint:

- a) A Gosztonyi-kastély előtt, a 600/2 hrsz.-ú telken álló ősfák
- (2.) A védett növényállomány, vagy életkörülményeinek megszűnésével, károsodásával járó építési tevékenység nem végezhető.
- (3.) A védett növényállomány szándékos, vagy gondatlan elpusztítása esetén az Önkormányzat védettséget elrendelő határozata alkalmazandó.

**66.§ Természetközeli állapotú területekre vonatkozó előírások**

- (1.) A területbe a település észak-nyugati részén levő 0131/1-2 hrsz-ú erdőterületek tartoznak. A területek lehatárolása a Terv alátámasztó munkarészét képező Zöldfelületi és környezetalakítási tervlapon (AT-2), valamint a Külterületi Szabályozási Tervlapon (SZT-2) lett feltüntetve.
- (2.) Az érintett területen a védett állatfajok élő-, illetve táplálkozóhelyeinek védelme, megóvása érdekében építési tevékenység csak a területileg illetékes természetvédelmi hatóság – Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség – hozzájárulásával végezhető.

## VII. fejezet Környezetvédelmi szabályozás övezetei és előírásai

### 67.§ A környezet védelmének általános előírásai

- (1.) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2.) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (3.) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

### 68.§ A föld védelmének általános előírásai

A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

### 69.§ A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

- (1.) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2.) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az É-ÉNy-i irányába eső határa mentén.
- (3.) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitétt, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani. Az erózióknak kitétt legelőterületeken talajkímélő legeltetést kell folytatni.

### 70.§ A vizek védelmének általános előírásai

- (1.) A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, illetve a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint, továbbá a 7/2005 (III.1.) KvVM rendelet alapján a település szennyeződéserősségi besorolása: **érzékeny**.
- (2.) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3.) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

### **71.§ A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai**

- (1.) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2.) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (3.) A vízfolyások fokozott védelme érdekében a beépítésre szánt területeken a települést átszelő patakok mentén mindkét parton a patak telkének határától számított legalább 15-15 méter szélességben védő zöldsáv létesítése előírás. A zöldsáv kialakításában őshonos, a táji- és természeti adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazásával többszintes beültetést kell az érintett területek tulajdonosainak kialakítania.

### **72.§ Levegőtisztaság-védelem általános előírásai**

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

### **73.§ Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai**

- (1.) A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet tartalmazza.
- (2.) Az üzemi létesítmények és építkezések zajkibocsátási határértékeit a környezetvédelmi hatóság határozatban állapítja meg a többször módosított, zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V.12.) MT rendelet szerint.
- (3.) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
- (4.) A zaj elleni védelmi övezetekre vonatkozó, közlekedéstől származó zajkibocsátás határértékek megállapításánál az egyes közlekedési létesítményeket az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
  - a) Közepes forgalmú közlekedési létesítmény a települési főút, egyéb vasútvonal, amelyek a következők: 2105. és 21114. sz. utak, a Fő utca, továbbá a Vác-Budapest és a Vác-Aszód vasútvonalak
  - b) Kis forgalmú közlekedési létesítmény a települési mellékút, kiszolgáló út, egyéb (föld)út
  - c) Forgalomtól elzárt terület az üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt terület, pihenésre szolgáló közkert.
- (5.) A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

## VIII. fejezet Tilalmak, korlátozások területei és előírásai

### 74.§ Tilalmak és korlátozások általános előírásai

- (1.) A HÉSZ és a szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi tilalmi és korlátozási szabályozási övezeteket jelöli ki, illetőleg teszi lehetővé használatát a későbbi továbbtervezések során:
- a) Településrendezést elősegítő sajátos jogintézmények
- i Tilalmak
  - ii Elővásárlási jog
  - iii Kisajátítás
  - iv Helyi közút céljára történő lejegyzés
  - v Útépítési és közművesítési hozzájárulás
  - vi Településrendezési kötelezés
- b) Táj- és környezetvédelmi védőövezetek
- i Szennyvíztisztító telep védőtávolsága
  - ii Vizes élőhelyek partvédelmi övezete
  - iii Vizes élőhelyek állapotvédelmi övezete
  - iv Levegő védelmi övezete
  - v Nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok
    - Közlekedés
    - Közművek
- (2.) A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyeiben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.
- (3.) A település igazgatási területén a szabályozási terv által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.
- (4.) Bármely védőterület által érintett telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

### 75.§ A változtatási tilalommal érintett építési telkek, telkek különleges előírásai

- (1.) A változtatási tilalom elrendelésének célja az elrendelt változtatási tilalommal érintett telkek telekstruktúrájának, és beépítettségének rögzítése annak érdekében, hogy az adott területre a tulajdonosoknak és a település közösségének is a legmegfelelőbb településrendezési terv készülhessen.
- (2.) A változtatási tilalom fenntartásának időszaka a továbbtervezés idejére, de legfeljebb a tilalom elrendelésétől számított három évre terjed ki.

### 76.§ Az elővásárlási joggal érintett építési telkek, telkek különleges előírásai

- (1.) Az elővásárlási jog bejegyzésének célja a hiányzó közigazgatási területek kialakításához szükséges területek megvételének biztosítása közérdekből.
- (2.) Az elővásárlási jog bejegyzése a közérdekű tulajdonszerzés bekövetkeztéig áll fenn.

### 77.§ A vizes élőhelyek partvédelmi területeinek különleges előírásai

- (1.) A területbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belüli - területek tartoznak.
- (2.) A területen belül új építmények elhelyezése csak a **V-CSV** övezetben, annak előírásait betartva lehet kétszintű engedélyezési eljárás lefolytatásával építményt, épületet elhelyezni. Egyéb, a partvédelmi területekbe tartozó területeken új építmények elhelyezése – amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik – tilos.



#### **78.§ A vizes élőhelyek állapotvédelmi területeinek előírásai**

- (1.) A területbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.
- (2.) A területen belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

#### **79.§ A levegő védelmi területének előírásai**

- (1.) A levegő védelmi területbe tartoznak a közlekedési területek, mint légszennyező vonalforrások melletti területek, mely az út tengelyétől számítva új autópálya, autópálya esetében 50 m-es, egyszámjegyű és kétszámjegyű országos közút, valamint új vasútvonal esetében 25 m-es területsáv.
- (2.) A védelmi területen belül állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény nem építhető.
- (3.) A védelmi területen belül levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

#### **80.§ A közlekedési területek védősávjainak védelmi előírásai**

- (1.) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a HÉSZ 7.§-ának (2) bekezdésében szereplő mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2.) A védősávokon belül csak a HÉSZ 7.§-ának (2) bekezdésében szereplő feltételek betartásával lehet bármely tevékenységet folytatni.
- (3.) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

#### **81.§ A közművek védősávjainak, védőterületeinek védelmi előírásai**

- (1.) A település igazgatási területén lévő közműhálózatok nyomvonalai mentén a szabályozási terven rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2.) A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények környezetében a szabályozási terven rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védőterületeket kell biztosítani.
- (3.) A védősávokon és védőterületeken belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet bármely tevékenységet folytatni. A pontszerű közműlétesítmények védőterületein belül csak a közműszolgáltatással összefüggő rendeltetésű épület helyezhető el.

## **IX. fejezet Záró rendelkezések**

---

**82.§** Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2006 év május hó 1. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg az F-1 számú függelékben fel nem sorolt, településrendezési témakörű tanácshatározat(ok) és önkormányzati rendelet(ek) hatályukat veszítik.

**83.§** E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**84.§** A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

**85.§** Szabálysértést követ el, aki e rendelet rendelkezéseit megszegi.

*86.§<sup>5</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.*

*Kelt: Váchartyán, 2006. év április hó 12. nap*

Juhász István  
polgármester

Balázné Szilvási Zsuzsanna  
jegyző

---

A fenti rendelet kihirdetésre került.

Váchartyán, 2006. április 12.

---

Jegyző

---

<sup>5</sup> kiegészül a 86.§-sal: 14/2008. (XI. 24.) rendelet

**F-1 függelék****A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.**

rendeletszám	témakör
3/2005. (II.11.)	Az állattartás helyi szabályairól
<b>MEGALKOTANDÓ!</b>	Helyi értékvédelmi rendelet
1/2002. (I.29.)	A temető fenntartásáról, rendjéről, üzemeltetéséről
1/1999. (I.26.)	A köztisztaságról és a települési környezet fenntartásáról
<b>MEGALKOTANDÓ!</b>	A hulladékgyűjtésről

**F-2 függelék****A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások**

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

1. belterületen és külterületnek a volt zártkerteken belül eső részén:
  - a. szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
  - b. 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
  - c. 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
2. külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén:
  - a. gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
  - b. minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
  - c. birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
  - d. törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
  - e. vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
  - f. cseresznye esetében 5,00 méter,
  - g. dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
3. külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a jelen melléklet 1.a), illetve b) pontjaiban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
  - a. 1 méternél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetében 0,80 méter,
  - b. 2 méternél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetében 1,20 méter,
  - c. 2 méternél magasabbra növegyümölcs (élő sövény) esetében 2,00 méter,
  - d. fa esetében 8,00 méter.
4. Közút és vasút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és volt zártkerttől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

**F-3 függelék****Intézkedési előírások**

1. A HÉSZ-ben és a szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően történő közterület szabályozások végrehajtását a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetetni.
2. A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények előírt nyilvántartásokba való bejegyztetéséről e rendelet kihirdetését követően haladéktalanul gondoskodni kell.
3. Jelen rendelet megalkotása előtt elrendelt és a továbbiakban fenn nem tartott tilalmak feloldásáról haladéktalanul gondoskodni kell.