Váchartyán

TELEPÜLÉSTERV

Helyi Építési Szabályzat tervezet

Önkormányzati egyeztetési anyag

07.30.

PRO ARCH.ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

2025-2026

Váchartyán Önkormányzat Képviselő-testületének..... önkormányzati rendelet-tervezete

Váchartyán község Helyi Építési Szabályzatáról

[1] A rendelet célja Váchartyán közigazgatási területére vonatkozóan az építés helyi rendjének szabályozása.

[2] Váchartyán Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. A rendelet általános előírásai

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya Váchartyán község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési, bontási tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani e rendelet, a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) A rendelet mellékletei, melyeket a rendelettel együtt kell alkalmazni:

a) 1. melléklet: SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlap

b) 2. melléklet: SZT-2 jelű külterületi szabályozási tervlap

c) 3. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása és a biológiai aktvitásérték fenntartásához igénybe vett területek

e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények időbeli és területi hatálya

f) 6. melléklet: Művi értékvédelem

g) 7. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek

h) 1. függelék: Idegenhonos, inváziós fajok listája

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában:

(1) Kézműipari rendeltetés: olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150

m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.

(2) Információs vagy más célú berendezés különösen:

a) információs kiegészítő elemek: cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla,

b) legfeljebb 2 m^2 felületű, legfeljebb 3 m szerkezeti magasságú, digitális, érintőképernyős, információt hordozó közönségtájékoztató eszköz,

c) legfeljebb 10 m^2 felületű, ideiglenesen (az eseményt megelőző 1 hónappal hamarabb és az esemény befejeződése után legfeljebb 1 hét időtartamig) létesített, kulturális, szabadidős vagy társadalmi rendezvény közzétételét szolgáló eszköz,

d) molinó: fesztiválok, rendezvények alkalmával, épületek utcai homlokzatra kifüggesztett vagy épületek utcai homlokzatai közé kifeszített, figyelemfelkeltésre és tájékoztatásra szolgáló elem, amelynek legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám,

e) vitrin: világítással vagy anélkül, a közművelődési intézmény vagy egyházi épület falához rögzített vagy az érintett épület előtt köz- vagy magánterületen álló, önálló szerkezetű, üvegajtós elem, amelyben közérdekű információs elemeket helyeznek el,

f) útbaigazító tábla: intézmények, létesítmények, turisztikai nevezetességek, szolgáltatások, cégek elérési útvonalát mutató tábla, valamint az utcanév tábla,

g) totemoszlop: információs megjelenítést biztosító, cserélhető elemeket tartalmazó legfeljebb 6 m magas, olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál.

(3) Üzletfelirat: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló a homlokzati síkra vagy kerítésre szerelt, ragasztott vagy festett, tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát és legfeljebb 10 szóból álló szöveget tartalmazó épülettartozék.

(4) Útbaigazító tábla: elsősorban közérdekű, idegenforgalmi, valamint közművelődési célok elérését segítő egységes felépítésű eszköz.

(5) Az övezeti paraméterekben alkalmazott

a) „K” jelű kialakult telek esetén minden kialakult telek beépíthető, meglévő telek nem osztható fel új építési telkekre.

b) „K” jelű épület magasság esetén az övezetre előírt párkány magasságnál nagyobb épület, megtartható. A telekre új, önálló épület a telekre előírt párkány magassággal építhető, a meglévő épület bővítésénél az párkány magasság a kialakult állapothoz kell, hogy igazodjon.

II. Általános előírások

3. A közművesítés és elektronikus hírközlés általános követelményei

3. § Általános előírások:

(1) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(2) 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.

(3) 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 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 egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek kezelését méretezett nagyságú zárt szennyvíztárolóval, vagy házi szennyvíztisztító rendszerrel megoldják.

4. § Szennyvízelvezetésre vonatkozó általános előírások:

(1) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3-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^3-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok 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 meghatároz. (Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m^3-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető és ki kell építteteni a közcsatorna csatlakozást).

(2) 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.

(3) Szennyezett vizet közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.

(4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.

(5) 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 mellet a szennyezőt 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 tovább építésével csatlakoztathatók. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcsatorna csatlakozás megléte.

5. § Csapadékvíz elvezetésre vonatkozó általános előírások:

(1) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig 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 tovább vezethető a befogadóig.

(3) 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 csatornahálózatba. E nagyságrendben szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

6. §

(1) Új közművezetéket létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezetéket építeni (120 kV-ig a nagy-, közép-, kisfeszültségű, 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, az építési övezetek területén, központi területeken (településközpont), továbbá az újonnan belterületbe vonandó területeken.

(2) Egyéb esetben a villamos energiaellátás 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 szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

7. § A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.

8. § A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a tűzcsapoknak a védendő építményektől való távolsága a 100 m-t ne haladja meg.

4. Védőtávolságok

9. § Általános előírások:

(1) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

(2) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő vízfolyások, árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partélétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

10. § Villamos hálózat általános előírások:

(1) A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezetének megállapításánál a föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:

a) 400 kV-on 23 - 23 m,

b) 220 kV-on 18-18 m,

c) 120 kV-on 13 -13 m,

d) 20 kV-on 5 - 5 m és

e) 0,4 kV-on 1- 1 m.

11. § Gázvezetékekre vonatkozó általános előírások:

(1) Gázvezetékek védőtávolságai:

a) Középnyomású vezeték védőtávolsága épülettől: 3,0 m,

b) Nagy-középnyomású vezeték védőtávolsága épülettől: 5,0 m.

(2) A földgáz középnyomású hálózat biztonsági övezete külterületen 2x5 m, belterületen 2x3 m.

(3) Gáznyomás-szabályozóra vonatkozó **településképvédelmi előírás** az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

12. § 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.

5. Általános közlekedési előírások

13. § 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.

14. § 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.

15. § Lakóutca kivételesen 9 méteres szabályozási szélességgel is kialakítható, ha

a) az utcában már meglevő, illetve érvényes engedéllyel rendelkező tervezett közművek védő- és elhelyezési távolságai betarthatók, valamint

b) az utca vegyesforgalmú kialakítású

16. § 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.

17. § Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.

6. A települési zöldinfrastruktúrára vonatkozó követelmények

18. § A zöldfelületekre vonatkozó előírások

(1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét- legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

(2) 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.

(3) 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.

(4) A telken belül **kötelezően fásítandó telekrészen** belül legfeljebb 8%-os területi arányban alakítható ki burkolt felület.

(5) A szabályozási terven, vagy SZT-ben telken belül jelölt **kötelezően kialakítandó védőzöld sáv és/vagy kötelezően fásítandó** telekrész kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

(6) 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.

(7) Az egyes övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, 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.

(8) A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni a gyephézagos szilárd burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 50%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(9) 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.

(10) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

19. §

(1) 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 mellet a szennyezőt 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 tovább építésével csatlakoztathatóak. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcsatorna csatlakozás megléte.

7. Táj- és természetvédelem

20. §

(1) A települést érintő magasabb szintű és helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ex lege védelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:

a) Ex lege védett földvár: „Deres-Csörögi-hegy” földvár.

(2) A települést érintő ökológiai Országos Ökológiai Hálózat elemeivel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:

a) magterület – Váchartyán északnyugati erdőterületei, Bara-patak menti természetközeli területek.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(4) A természetvédelemmel érintett területeken az azokra hatással lévő műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:

a) az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa,

b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,

c) a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,

d) műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen.

(5) A vízfolyásmenti galérianövényzet megőrzendő, fejlesztendő.

8. Környezetvédelem

21. § A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

b) kizárja a környezetkárosítást,

c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

9. Zaj- és rezgés elleni védelem

22. § Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

10. A termőföld védelme

23. §

(1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újra hasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

11. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

24. §

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnökbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell

(3) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

III.Telekalakítási, általános építési előírások

12. Telekalakítás

25. §

(1) Minden kialakult telek beépíthető.

(2) A telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett területeken egy-egy tömböt a tulajdonosok szándékával összhangban a telekalakítási szabályoknak megfelelően kell felosztani.

(3) Mezőgazdasági út számára kialakított telek területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telek területétől kevesebb is lehet.

(4) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettektől kisebb telek is kialakítható.

(5) Építési övezetben új nyeles – nyúlványos – telek nem alakítható ki.

13. Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

26. § Magánút kialakítása Váchartyán község közigazgatási területén belül tilos.

14. Járművek elhelyezése

27. §

(1) Új beépítés esetén a gépjármű parkolókat a beépítéssel érintett telken belül kell biztosítani. Közterület önkormányzati intézmény kivételével a parkolóigény biztosítására nem vehető igénybe.

(2) Lakás önálló rendeltetési egysége után – eltérő övezeti előírás hiányában – 1 db személygépkocsi elhelyezését kell telken belül biztosítani.

15. Az építésre vonatkozó általános előírások

28. § Beépíthető minden olyan kialakult telek, aminek mérete eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekméret 80%-át.

29. § Elhelyezhető rendeltetések:

(1) A belterületen az építési telkeken roncstelep, hulladék lerakó nem helyezhető el.

(2) Váchartyán község igazgatási területén lakókocsi, üdülősátor csak az országos előírásoknak megfelelően helyezhető el.

(3) A település teljes közigazgatási területén külső burkolat nélkül konténer ház, csak rendezvények tartása céljából helyezhető el. Azokon a településkép szempontjából meghatározó területeken, ahol az övezeti előírások eltérő szabályozást nem tartalmaznak megengedhető a konténer takart épületszerkezetként történő beépítése az épületek kialakítására és anyaghasználatára vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

30. § Beépítési módra vonatkozó előírások:

(1) 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.

(2) 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.

(3) Az új főépületet az utcai előkerthez illeszkedően kell elhelyezni.

(4) Az oldalkertek legkisebb szélessége minimum 4 m szerint állapítandó meg.

(5) A hátsókert legkisebb mérete általános esetben 6, 0 méter, kivéve fekvő telek esetén, ahol a telek utcával párhuzamos szélessége kisebb, mint 25 m, ott a hátsó kert mérete 4 méter.

(6) Beépítésre szánt és nem szánt övezetek telkein közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló az építési helyen kívül, az előkertben is elhelyezhető.

(7) 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.

(8) 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.

(9) A beépítésre szánt és a nem arra szánt területek részletes építési előírásait a 3. melléklet tartalmazza.

31. § Településképvédelmére vonatkozó előírások:

(1) Belterületen a kialakult településszövet és építési karakter megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bővítése esetén az illeszkedés törvényben meghatározott elveinek és szabályainak betartásával kell eljárni.

(2) Az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni különösen

a) építési vonal helyzetének meghatározása során,

b) építmények és melléképületek elhelyezése tekintetében,

c) az épületek tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál,

d) épületek anyagának és homlokzat színezésének meghatározásánál,

e) építmények eresz-, homlokzat- és tetőgerinc magasságnak meghatározása során.

(3) A Szabályozási terven a „Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész” jelölésű területek minimum 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani a meglévő növényállomány értékes egyedeinek megőrzésével. A lehatárolt területen álló épületek megmaradhatnak, új épület nem építhető.

(4) A belterületen a legfeljebb 12 méter széles épületeknél lakó és településközpont vegyes területeken településképvédelmi szempontból kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg a szomszédos beépítéshez igazodva.

(5) 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 tetőként alakítandó ki, az alacsonyhajlású tetőrészek teljes felületén szürke, sötétbarna vagy sötétzöld fémlemez fedés alkalmazandó.

16. Terepalakítás

32. §

(1) Épületek, egyéb építmények a természetes terepszinthez illeszkedően alakítandók ki.

(2) Amennyiben a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében tereprendezés szükséges, a terepfelület megváltoztatása során a szükséges minimum elvére fokozott figyelemmel kell lenni.

(3) A (2) bekezdés szerinti tereprendezés, támfal, rézsű létesítése esetén

a) a feltöltés, vagy bevágás mértéke tereplépcsőnként (terepszintenként) nem haladhatja meg a 0,5 m-t,

b) 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki,

c) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt, támfalat lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani, az egyes rézsűk, támfallépcsők között legalább 1,0 m széles, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki,

d) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt, támfalat lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani, az egyes rézsűk, támfallépcsők között legalább 1,0 m széles, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki,

e) a terepalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a lehető legnagyobb mértékben biztosítsa a telekre hulló csapadék telken történő megtartását, zöldfelületen való elszikkasztását.

(4) Építési telkeknél a természetes terep a telekhatár 1 méteres sávjában nem módosítható.

17. Kerítések

33. §

(1) Belterületen belül:

a) a Hagyományos falu és a Falusias karakterű területek kivételével a közterülettel határos telekhatáron legalább 40%-ban áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető,

b) az utcai kerítést az övezetre vonatkozó eltérő szabályozás hiányában a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni, melytől eltérni 8 méternél keskenyebb közterület kapcsolat esetében a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé legfeljebb 5 méteres mélységéig lehet,

c) településképvédelme érdekében a falusias karakterű területeken a kialakult állapothoz igazodva tömör kerítés is létesíthető. A kerítés részletképzésénél törekedni kell a történelmi településképre jellemző kerítésarányok, anyaghasználat és részletek megtartására.

(2) Beépítésre nem szánt területeken:

a) a zöldterület övezeteiben kizárólag a játszókert, sportpálya, lehatárolására létesíthető a sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,2 m magas, áttört kerítés,

b) az Ev jelű övezetben, kizárólag természetvédelmi, vadvédelmi és életvédelmi okból legfeljebb 2,0 méter magas, vadháló helyezhető el,

c) az Er jelű övezetekben kizárólag az építmények vagyonvédelmi céljából és a játszóhely, közmű létesítmények biztonsági lehatárolására létesíthető legfeljebb 1,6 m magas kerítés,

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető:

a) kivett művelési ágban,

b) szőlő, gyümölcsös, veteményes kialakítása esetén terményvédelmi indokból,

c) továbbá állattartás érdekében karám, vadvédelmi háló formájában,

(4) Az Mt jelű övezetben kizárólag állattartás érdekében létesíthető legfeljebb 1,6 méter magas kerítés vagy karám,

(5) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

IV.Beépítésre szánt területek

18. Területfelhasználás

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

a) Kertvárosias lakó építési övezete (Lke),
b) Falusias lakóterületek építési övezete (Lf),
c) Településközpont vegyes építési övezetek (Vt),
d) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz),
e) Különleges területek építési övezet (K).

19. Lakóterületek

35. § általános előírások:

(1)) A lakóterületek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, 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.

(3) Bármely lakóterületbe sorolt építési teleknél az építési hely utcától távolabbi határa – a hátsókertre vonatkozó előírás betartása mellett – legfeljebb az utcai telekhatártól mért 50 m-re lehet. Ahol az építési helyet szabályozási terv jelöli, ott annak megfelelően kell eljárni.

(4) Lakóterületeken a telek beépítettségének megállapításakor a telekterület övezetre előírt minimális telekmérete fölötti részének csak felét lehet figyelembe venni.

(5) 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.

(6) A lakóterületeken az övezetre előírt minimális telekméret kétszerese, vagy annál nagyobb méretű telkeken több lakóépület is elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás építhető vagy egy lakóépület és egy más rendeltetésű ház.

(7) Az egyes lakótelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m 2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

20. Kertvárosias lakóterületek

36. § A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

37. § Az építési övezetben az országos előírások rendelkezésein túl, 2500 m^2-nél nagyobb legfeljebb 20 férőhelyes szállás, szálloda elhelyezhető.

(1) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) garázs,

b) közműbecsatlakozási műtárgy,

c) közműpótló műtárgy,

d) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),

e) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),

f) kerti építmény (hinta, nyárikonyha, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),

g) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

h) kerti épített tűzrakóhely,

i) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vízszintes felülettel,

j) komposztáló,

k) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

l) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(2) A lakóterület övezetének területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

38. § Lke jelű kertvárosias lakóterületek:

a) **Lke-1 jelű építési övezet** ikerházas, kialakult kertvárosias lakóterület,

b) **Lke-2 jelű építési övezet**, általános, jellemzően oldalhatáron-álló, kertvárosias lakóterület, meglévő beépítésből kertvárosias jelleggel alakuló általános lakóterületek

c) **Lke-3 jelű építési övezet,** új, általános kertes lakóterületek,

d) **Lke-K jelű építési övezet**, meglévő, 600 m^2-nél kisebb építési telkeket is magába foglaló kertes terület.

21. Falusias lakóterületek

39. § A település hagyományos beépítésű kertes lakóterületei.

40. § Az építési övezetben az országos előírások rendelkezésein túl, a lakóépület mellett, önálló épületként a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épületek helyezhetők el.

(1) Az építési övezetben elhelyezhető melléképületek, melléképítmények:

m) garázs,

n) közműbecsatlakozási műtárgy,

o) közműpótló műtárgy,

p) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),

q) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),

r) kerti építmény (hinta, nyárikonyha,[1]csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),

s) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

t) kerti épített tűzrakóhely,

u) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vízszintes felülettel,

v) komposztáló,

w) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

x) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(2) A lakóterület övezetének területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

41. § Lf jelű falusias lakóterületek:

a) **Lf-1 jelű építési övezet** hagyományos, nagy telkes falusias, kertes lakóterületek,

b) **Lf-K jelű építési övezet** „felaprózódott", kistelkes, 900 m^2-nél kisebb, hagyományos falusi telkes lakóterület,

22. A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

42. §

(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) Az építési övezetekben a melléképítmények közül kizárólag

a) garázs

b) közműbecsatlakozási műtárgy,

c) közműpótló műtárgy,

d) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),

e) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),

f) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél magasabbra nem emelkedő terasz),

g) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

h) kerti épített tűzrakóhely,

i) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vízszintes felülettel,

j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

k) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(3) Ezekben az építési övezetekben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

43. § Vt jelű, településközpont vegyes területek:

a) **Vt-1 jelű építési övezet** az iskola, óvoda, templom, kastélyok építési övezete, melyekben önálló lakás nem építhető.

b) **Vt-2 jelű építési övezet** a Fő út mellett kialakuló intézményekkel kiegészülő területek, ahol üzletek, vendéglátóhelyek, orvosi rendelő is megtalálható és lakás is építhető.

c) **Vt-3 jelű építési övezet** -olyan intézményi területek, melyekben önálló lakás is építhető.

d) **Vt-4** -nagytelkes, laza beépítésű intézményi terület.

44. §

(1) 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.

(2) A **Vt-2 és a Vt-3 jelű** településközpont vegyes építési övezetben lakóépület építésének előírásai:

a) 1500 m^2-nél kisebb építési telken legfeljebb kétlakásos,

b) 1500 m^2 és 2000 m^2 közötti méretű építési telken legfeljebb három lakásos,

c) 2000 m^2-es, vagy annál nagyobb méretű építési telken legfeljebb négylakásos épület építhető.

45. § A **Vt-4 jelű** építési övezetben a beépített terület legfeljebb 500 m^2 -rel növelhető.

46. § Az építési övezetben a lakófunkció elsődlegessége esetén az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m^2-e, egyéb funkció esetén pedig minden 200 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A telepítést megelőzően használatba-vételi eljárás nem kezdeményezhető.

23. Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

47. §

(1) Gksz- jelű, kereskedelmi, gazdasági, munkahelyi területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területeken a tulajdonos számára legfeljebb 1 lakás építhető.

(3) Az egyes építési övezetekben a technológiai épületek párkány magassága a meghatározott legnagyobb párkány magasság értékének legfeljebb 2-szerese lehet.

(4) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, a minimális megengedett zöldterületi fedettség érték 50%-án. többszintes védőzöld sávot kell kialakítani.

(5) Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

48. § Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei:

(1) **Gksz-1 jelű építési övezet** általános célú munkahelyi területeki.

(2) **Gksz-2 jelű építési övezet** a település városiasodó részébe ékelődő gazdasági célú területek.

24. K-P jelű, Különleges -Pince terület

49. §

(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.

(2) Az övezet területén kerítés nem építhető.

(3) Az övezet egyes ingatlanain kialakítható funkciók az alábbiak:

a) pince, présház,

b) szálláshely,

c) hétvégiház,

d) kereskedelmi-vendéglátó, szolgáltató funkció.

(4) Az övezetben önálló lakó funkció nem alakítható ki, vegyes funkció úgy nem szüntethető meg, hogy a megmaradó funkció lakó -jellegű legyen.

(5) Az építési övezetben az építési tevékenység engedélyezésekor a helyi védelmet biztosító rendelkezések maradéktalanul betartandóak.

(6) Ebben az építési övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

V. A beépítésre nem szánt területek övezeti beosztása

50. §

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

a) Közlekedési övezetek (jelük: Köu, Köe)

b) Közmű övezet (jelük: Közm)

c) Zöldterületi övezetek (jelük: Z-1 és Z-2).

d) Erdő övezetek (jelük: Ev-V és Eg).

e) Mezőgazdasági övezetek (jelük: Má, Mf, Mz és Mgy).

f) Különleges, beépítésre nem szánt övezetek (jelük: Kb-).

g) Vízgazdálkodási területek (jelük: Vt és Vt-CSV).

25. Közlekedési területek

51. § A közlekedési övezetekbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

52. § 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.

53. § A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

54. § Az övezeten belül a melléképítmények közül elhelyezhető

a) közműberendezés

b) pavilon, legfeljebb 6 m^2, 3 m párkány magasság

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

d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m mélységgel),

e) utcabútor, reklámtábla, információs berendezés

26. Közm közműterület

55. § A közműlétesítmények területének helyet adó övezet – közmű övezet – a közművek kiszolgálására, működésük fenntartására szolgáló épületek, illetve építmény jellegű objektumok elhelyezésére szolgál.

56. § A létesítmény telekhatárain intenzív, több szintű növénytelepítést kell elhelyezni, melynek cserjeszintje örökzöld növényekből telepített kell legyen.

27. Zkp-1 települési közpark övezet

57. §

(1) A Zkp-1 jelű települési közpark övezetbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésűintenzívebb, elsősorban a díszkert, pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(2) A Zkp-1 jelű közpark övezetben elhelyezhetők a dísz és pihenőkert rendeltetésű építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, térplasztika, rendezvénytér).

a) a dísz és pihenőkert rendeltetésű és reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, emlékmű, vízarchitektúra, dísztó, rendezvénytér),

b) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények (játszótér, fitneszpark, sportpálya, tornapálya, kutyafuttató,),

c) a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú közösségi szolgáltató és vendéglátó építmények. Az övezetben legfeljebb 50 m2 alapterületű épület helyezhető el.

28. Zkp-2 extenzív közpark övezet

58. §

(1) A Zkp-2 jelű extenzív közpark övezetbe tartozik a település Hartyán-patakhoz csatlakozóan elhelyezkedő, mélyfekvésű, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban pihenés és rekreációs rendeltetést szolgáló, természetszerű zöldfelülete.

(2) A Zkp-2 jelű közpark övezetben épület nem helyezhető el. A természeti és ökológiai védelmi szempontok figyelembevételével, a meglévő faállomány és nagyarányú zöldfelületi arány megtartása mellett elhelyezhető:

a) épületnek nem minősülő turisztikai építmény, (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, madárles),

b) rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény (játszótér, tornapálya stb.),

c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges műtárgy,

e) köztárgyak,

f) hulladékgyűjtők.

29. Zkp-3 földvárak közpark övezete

59. §

(1) A Zkp-3 jelű közpark övezetbe tartozik a település történeti jelentőségű földvárainak és környezetük területe Az övezetben emlékhely létesíthető.

(2) A övezetben elhelyezhetőek a reprezentációt, kegyeleti rendeltetést, a pihenést és a rekreációt szolgáló épületnek nem minősülő építmény (pihenőhely, kerti építmény, sétaút, emlékmű, kegyeleti tárgyak)

(3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

30. Zkk jelű közkert övezet

60. §

(1) A Zkk jelű közkert övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenés, díszkerti, játszótéri, rekreációs-turisztikai rendeltetést szolgáló zöldfelületei.

(2) A Zkk jelű közkert övezetben az alábbi épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el:

a) a szabadtéri rekreációhoz, testedzéshez kapcsolódó építmény (játszótér, fitneszpark, sportpálya, kutyafuttató),

b) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmény (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, térplasztika).

31. Az erdőterületek általános előírásai

61. §

(1) A település erdőterületei az erdőgazdálkodás célját, a település természetvédelmi-, ökológiai szempontból értékes erdőinek megőrzését és védelmét, a vadgazdálkodást, az erdei rekreációs és a szabadidős tevékenységek biztosítását egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) Az erdőterületek az alábbi övezetekbe tartoznak:

a) Ev-1 jelű tájvédelmi célú erdőterület övezete,

b) Ev-2 jelű környezetvédelmi célú erdőterület övezete,

c) Ee jelű egyéb erdőterület övezete.

(3) Az erdőterületek övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(4) Az erdőterület övezeteiben a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de tovább nem növelhető (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés)

(5) Az erdőterületek övezeteire a 3. mellékletben meghatározott legnagyobb párkánymagasság értéke alól kivételt képez a kilátó, melynek legnagyobb párkánymagassága 22 méter, legmagasabb pontja 25 méter lehet.

32. Az erdőterületek egyedi előírásai

(1) Ev-1 jelű tájvédelmi erdőterület övezetébe a település ökológiai, táji, természeti szempontból védendő, táj-, természet- és talajvédelmi célokat is szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az Ev-1 jelű övezetben, a védelmi funkció betöltése érdekében nem helyezhető el – az esőbeálló, fedett erdei pihenő, erdei kilátó kivételével – egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület. Az épületek alapterülete a bruttó 50 m2-t nem haladhatja meg.

(3) Az Ev-1 jelű övezetben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozó épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el továbbá az alábbiak szerint:

a) erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti és vadgazdálkodási létesítmények,

b) ismeretterjesztést, hitéleti rendeltetést szolgáló műtárgyak,

c) a tanösvény és pihenőhely turisztikai célú építményei.

(4) Az Ev-2 jelű környezetvédelmi célú véderdő övezet telkei nem építhetők be.

(5) Az Ev-2 jelű övezetben kizárólag az alábbi építmények helyezhetőek el:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

b) köztárgyak,

c) a csapadék -visszatartás, -tárolás, -szikkasztás műtárgyai.

(6) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést, vadgazdálkodást szolgáló erdőterületek tartoznak.

(7) Az egyéb erdő rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá kilátó, erdészház, vadászház helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.

(8) Az övezetben egy tömegben legfeljebb 150 m^2 alapterületű épület helyezhető el.

(9) Az erdészház, vadászház rendeltetésű épületben

a) kizárólag a tulajdonos, kezelő vagy használó számára szolgáló legfeljebb 1 szolgálati lakás rendeltetés, és

b) szállás jellegű rendeltetés is kialakítható.

(10) Az övezetben a 3. mellékletben meghatározott épület legnagyobb párkány magassága és legmagasabb pontja értéke alól az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények kivételt képeznek, amennyiben technológiai okokból szükséges. Ebben az esetben a legnagyobb párkánymagassága 6 méter, legmagasabb pontja 8 méter lehet

33. A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

62. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

a) Má-1 jelű intenzív művelésű általános mezőgazdasági terület övezete,

b) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület - egyéni gazdaság övezete,

c) Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági területek övezeteiben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók, kubatúrájukon belül felújíthatók, átalakíthatóak.

(6) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben új építmények védett természeti területtől, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 100 méteren belül nem helyezhetőek el.

(7) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a Köu jelű közlekedési előírásai vonatkoznak.

34. Má-1 jelű intenzív művelésű általános mezőgazdasági terület övezete

63. §

(1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés–szántóföldi művelés és gyümölcsültetvény–, az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) Az Má-1 jelű övezetben kizárólag az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Építmények elhelyezésének szabályai:

a) szőlő- gyümölcs művelési ágban vagy a telek szőlőként, gyümölcsösként való művelése, esetén az 25 000 m^2 területnagyságot meghaladó telken a szőlő- és gyümölcstermesztéshez kötődő legfeljebb bruttó 400 m2 alapterületű gazdasági épület, pince,

b) szántó művelési ágban és a telek intenzív szántóföldi művelése esetén a 70 000 m^2 területnagyságot meghaladó telken a műveléshez kötődő legfeljebb bruttó 400 m^2 alapterületű gazdasági épület,

c) az állattartó építmény bruttó alapterülete legfeljebb 250 m^2 lehet, melyből legfeljebb 50 m^2 nettó alapterület szolgálhat kistestű állat tartására.

(4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken lakóépület nem helyezhető el.

(5) Az övezetben birtokközpont, illetve kiegészítő központ, tanya nem létesíthető.

(6) Az Má-1 jelű övezetben az építmények és melléképületek magassági mérete az épületre előírt maximális párkánymagasságától és a legmagasabb pontjának előírásától a műszakilag indokolt mértékben eltérhet az elhelyezendő mezőgazdasági technológiához feltétlenül szükséges mértékben, de legfeljebb 12 méter magas lehet.

35. Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület - egyéni gazdaság övezete

64. §

(1) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület - egyéni gazdaság övezete a kisebb földrészleteken a mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését koncentráltan megengedő területek.

(2) Az Má-2 jelű övezetben az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló legfeljebb bruttó 400 m^2 alapterületű gazdasági épület helyezhetők el. Az állattartó építmény nettó alapterülete legfeljebb 300 m^2 lehet, melyből legfeljebb 50 m^2 nettó alapterület szolgálhat kistestű állat tartására.

(3) Az Má-2 jelű övezet telkén a (2) bekezdés építményein felül lakóépület is elhelyezhető, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) 9 000 m^2 területnagyságot, és 50 m telekszélességet meghaladó telek,

b) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg,

c) legfeljebb egy lakóépület létesülhet, melyben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás létesíthető, továbbá a lakóépület által elfoglalt terület a tervezett tényleges beépítettség 35 %-át nem haladhatja meg, de legfeljebb bruttó 200 m2 lehet,

d) lakóépület legnagyobb párkánymagassága 4 méter, legmagasabb pontja 6 méter lehet

e) a telek közterületi, vagy közterületi rendszerhez csatlakozó magánútként nyilvántartott, burkolt, vagy kőzúzalékkal szilárdított útról megközelíthető,

f) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított, a telek vezetékes ivóvíz ellátással rendelkezik.

(4) Az övezetben birtokközpont, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.

(5) Az Má-2 jelű övezetben védett természeti területtől, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól nem helyezhető el:

a) új állattartó építmények, siló 50 m távolságban,

b) melléképítmények közül az ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, trágyatároló 50 m távolságban,

c) egyéb építmények 20 méter távolságban

nem helyezhetőek el.

(6) Az Má-2 jelű övezetben az építmények és melléképületek magassági mérete az épületre előírt maximális párkánymagasságától és a legmagasabb pontjának előírásától a műszakilag indokolt mértékben eltérhet az elhelyezendő mezőgazdasági technológiához feltétlenül szükséges mértékben, de legfeljebb 12 méter magas lehet.

36. Mt-jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

65. §

(1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mt jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, takarmánytároló), továbbá

b) a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az Mt jelű övezetben nem helyezhető el:

a) lakóépület,

b) melléképítmények közül a trágyatároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont, illetve kiegészítő központ, tanya nem létesíthető.

37. Kb-Tu Turisztikai különleges beépítésre nem szánt terület

66. §

(1) Az övezetben állattartó építmények, mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, falusi turizmust bemutató létesítmények mellett

a) vendéglátó, szolgáltató,

b) szállás,

c) 1 szolgálati lakás helyezhető el.

(2) Az övezet a telek határok mentén ……

38. Kb- T Temető különleges beépítésre nem szánt terület

67. §

(1) Váchartyán domboldali temető területe elsősorban a kulturált temetkezés létesítménynek, síroknak az elhelyezését szolgálja.

(2) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:

a) kápolna,

b) sírok, síremlékek, a kerítéssel egybeépített urnafal,

c) kegyeleti rendezvény tér, legfeljebb 3,5 m párkány magasságú 50 m^2 beépített alapterülettel,

d) virág és kegytárgy árusító hely legfeljebb 3,0 m párkány magasságú 30 m^2 beépített alapterülettel,

e) a terület kertészeti gondozásához szükséges melléképületek.

39. Kb- Sp Sport különleges beépítésre nem szánt terület

68. §

(1) Az építési övezet a meglévő sportpálya, rendezvénytér, játszó tér építési övezete.

(2) A területen:

a) sportpálya és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szolgáltató épület,

c) szabadtéri rekreációt és testedzést szolgáló építmény, játszótér, sportpálya, extrém sportpálya, fitneszpark, kutyafuttató,

d) rekreációs, szabadidő eltöltést szolgáló,

helyezhető el.

VI.Településképi követelmények – helyi értékvédelem

40. Helyi értékvédelem

69. §

(1) Helyi védelem alatt álló értéknek minősül Váchartyán Község területén lévő minden olyan épület, épületrész, köztéri alkotás, növényzet, utcabútor és egyéb létesítmény, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti vagy botanikai értéket képvisel, a településkép kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos és Váchartyán Község Önkormányzata jelen rendeletével helyi védett értéknek nyilvánította.

(2) A helyi értékvédelem tárgya lehet épített, művi és táji elem.

(3) Területi védelem alá helyezhető: a település területének olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi sajátosságait tükrözi, ahol a településrész arculatát meghatározó, építmények együttest alkotnak, de nem indokolt az egyedi védelem alá helyezésük. A védelem típusa lehet:

   a) helyi védett településszerkezet,

   b) védett utcavonal.

(4) Az egyedi helyi védelem a település jellegzetes, értékes és hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó, a Rendelet 7. mellékletében felsorolt:

   a) épületekre, épületrészekre, homlokzatokra,

   b) köztéri és képzőművészeti alkotásokra,

   c) emlékművekre, emléktáblákra,

   d) síremlékekre,

   e) utcabútorokra, helytörténeti szempontból jelentős egyéb létesítményekre

   terjedhet ki.

(5) Az egyedi védelem az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére a 1. mellékletben meghatározottak szerint terjed ki.

70. § A helyi települési, építészeti értékek védetté nyilvánítása és nyilvántartása

(1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti és városképi örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes épített és táji karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védettség alá helyezésről, vagy annak megszűnéséről a képviselő-testület dönt.

(3) Helyi védelem alá helyezésre, vagy annak megszűnésére javaslatot tehet bármely természetes személy, önkormányzati tisztségviselő vagy képviselő, civil szervezet,

gazdasági társaság, a települési főépítész vagy valamely hatóság képviselője írásban a Polgármesternek címezve.

(4) A védetté nyilvánítás vagy megszüntetés szakmai előkészítése a települési főépítész feladata.

(5) A védettség alá helyezést vagy megszüntetést a Polgármesterhez benyújtott kérelemmel kell kezdeményezni.

(6) A helyi védettség alá helyezés vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról a védelemre javasolt értékkel kapcsolatban tulajdonjoggal, használati vagy haszonélvezeti joggal, szerzői joggal bírókat (a továbbiakban: érdekeltek) írásban értesíteni kell.

(7) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(8) A védettséggel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos javaslatot a rendeletalkotást megelőzően a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni.

(9) A közzététel időtartama alatt a javaslat megtekintését biztosítani kell.

(10) Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(11) A védetté nyilvánított helyi értékek jegyzékét az 7. melléklet tartalmazza.

(12) A védett építészeti érték újjáépítését követően a helyi védelem fennmarad.

(13) A védett épület védettsége megszüntetésének, vagy a részleges bontás engedélyezésének feltételeként előírható egyes épületrésznek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, vagy megőrzése.

(14) A helyi védett érték közterületről látható homlokzatán a védelemről tanúskodó tábla, plakett, festett, vagy egyéb jelölés helyezhető el.

41. A helyi területi védelemmel ellátott területre vonatkozó követelmények

71. §

(1) A helyi védett településszerkezeti terület már több évszázada ezen oldalfalak mentén épült be, így a közterületet körül vevő épületek helyét, a kerítések vonalát megváltoztatni nem lehet.

(2) A térfalak egységes színezési tervének elkészítéséig a térfalak épületeinek, kerítéseinek a kialakítását, festését össze kell hangolni. A jellemzően vakolt felületek festésére pasztellszínek használhatók. A fa nyílászárók megtartandók, cseréjük esetén elsősorban fa szerkezeteket kell beépíteni. Műanyag szerkezetű nyílászáró csak fa jellegű fóliával fedetten építhető be.

(3) A helyi védett településszerkezeti területen egységes közterületi terv alapján kell:

a) közteret kialakítani, emlékhelyet, szobrokat elhelyezni,

b) a fasorokat elhelyezni, zöldfelületeket kialakítani,

c) a légkábeleket kiváltani, nyílt vízelvezető árkokat megszüntetni

d) az utcaburkolatot, közúti és gyalogos felületeket kialakítani,

(4) A helyi védett utcavonal mentén az épületek, kerítések helye nem építhető át. Az kerítések és az utcai épületek váltakozó magassága, ritmusa megtartandó.

42. Helyi védett egyedi építészeti értékre vonatkozó követelmények

72. §

(1) A védett építmény korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény jellegzetes tömege, formája, más építményekhez való tömbszerű kapcsolódása nem változik meg.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet érintő, a telekalakítás, építés, bontás, felújítás, korszerűsítés, (fakivágás, faültetés) esetén hagyományos építőanyagokat, tömegformálást kell alkalmazni. Az épületek kialakításánál a hagyományos építőanyagokat kell használni. Vakolt homlokzat, cserép-, palafedés, fa nyílászárók és illeszkedő színhasználat alkalmazandó.

(3) A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:

a) az épület homlokzatának felületképzése (sima, sávozott, habarcsolt, kővel, fával, téglával burkolt felületek),

b) az épület nyílászáróinak keretezése, a nyílászárók kialakítása, azok jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok üvegosztása,

c) a lábazat, a lábazati párkány,

d) a függőleges tagoló elemek, oszlopok,

e) a nyitott és zárt erkélyek, verandák, azokat tartó szerkezetek, faragot, illetve fűrészelt díszítőelemek,

f) a további díszítőelemek, párkány díszei, vakolt, gipsz, kerámiaelemek, tégladíszítés, igényes fallefedések,

g) a díszes esőcsatornák, kitámasztó elemek kovácsoltvasból, öntöttvasból, díszes vonóvasak,

h) a tető eredeti héjazata, tetőablakok, kémények, eredeti huzat okozók, szélkakasok, zászlók, élsarok-díszek.

(4) A helyi védelem alatt értékek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásról, rendeltetésnek megfelelő használatról, állapotának megóvásáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(5) A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége kiterjed a helyi védelem alatt álló elem minden részére.

(6) Helyi egyedi védelem alatt álló épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén:

a) az építési munkák előtt a védett objektumot fel kell mérni, fotódokumentációt kell készíteni, melyet a Polgármesternek le kell adni,

b) védett érték nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg,

c) a védett érték ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó,

d) az ingatlan védett értéknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez.

(7) A H2 jelű megőrzésre javasolt helyi értéket képviselő épület az állaga miatt településképi bírság kiszabása nélkül elbontható, abban az esetben, ha az épület (rajzi, vagy fotó) dokumentációja alapján az önkormányzat -képviselő testülete támogatja azt.

(8) A H2 jelű helyi védett épület helyére az utcai homlokzattól 10 méteres traktus szélességben a védett, meglévő épülettel azonos tömegű ház építhető. A párkány magasság legfeljebb 0,5 méterrel emelhető meg, a tetőhajlászög nem változtatható meg.

VII.Településképi követelmények

43. Településképi szempontból meghatározó területek

73. §

(1) Váchartyán településképileg meghatározó területei:

a) hagyományos falu,

b) kertvárosias lakóterületek,

c) gazdasági, mezőgazdasági területek

d) védett kúriák területei,

e) védett pincesor.

A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását és jegyzékét a Rendelet 7. melléklete tartalmazza.

44. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

74. §

(1) A kedvező beépítési struktúra kialakulása, megtartása érdekében:

a) az épületek homlokzatainak hőszigetelési munkáit az érintett homlokzati felület(ek) egészén egy időben, egy ütemben kell elvégezni. Településszerkezetileg védett területen, illetve védett épületeken az építészeti tagozatokat az utcai homlokzaton hőszigetelés után vissza kell állítani,

b) belterületen napelemek, napkollektorok magastetős épületeken a tető síkjában, azzal megegyező dőlésszögben, tetőfelületenként összefüggően helyezhetők el. A tető kontyolt szakaszára nem helyezhetők el amennyiben az a közterületről bármilyen mértékben látható lenne,

c) oldalhatáron álló beépítés esetén, a telek oldalhatárától mért 1,0 méteren belül álló homlokzatra gépészeti szerelvények nem helyezhetők el.

(2) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(3) A szomszédos épületek utcai párkány magassága maximum 0,5 méterrel térhet el egymástól. A szomszédos épületek tömegformálásukkal, színvilágukkal egymáshoz illeszkedjenek.

(4) A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét megsértő műszaki megoldás közterületen nem alkalmazható, berendezés nem helyezhető el.

75. §

(1) A **hagyományos falu területen** az utcai beépítési karakter megőrzése érdekében:

a) az utcai beépítés, kerítés vonala a meglévő helyen megtartandó, helyben felújítandó,

b) az előkertben kerti építmények nem helyezhetőek el,

c) az épületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző (fehér és földszínek halvány árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki,

d) az épületek tetőzete a helyi hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet, a fedés natúr, piros vagy szürke színű lehet, tetőhéjazatként nem alkalmazható mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, alu. trapézlemez, bitumenzsindely,

e) az épületek jellemző tetőidoma az utcára merőleges gerincű nyeregtető, 20 m feletti telekszélesség esetén az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető is megengedett,

f) az utcai, illetve utcáról látható épületek tetőidoma 40-45° hajlásszögű magastető legyen,

g) összetett, erősen tördelt épülettömeg, tetőidom kialakítása nem megengedett;

h) az épületek felújítása, átépítése esetén az utcai homlokzatokat eredeti állapot (nem feltétlenül a jelenlegi) figyelembevételével, a szomszédos épületekhez illeszkedő módon kell kialakítani.

(2) Az építési tevékenységek során:

a) az egyes épületek egységes építészeti megjelenése anyaghasználat, méretrend, színezés biztosítandó,

b) az elavult külső nyílászáró szerkezetek az építéskori állapottal megegyező méretben és nyílásosztással új nyílászárókra cserélhetők, az ablak síkjából kiálló új redőnytok nem létesíthető,

c) a külső falfelület felújítása, javítása esetén a hagyományos vakolat felületi hatását kell elérni, utólagos külső hőszigetelés során az eredeti építészeti tagozatokat vissza kell állítani,

d) a tető héjazata felújítás esetén a tetőhéjalás cserépfedésre cserélhető,

e) a tetőtér hasznosítása, utólagos beépítése esetén az eredeti tetőforma és annak jellemző méretei (eresz- és gerincmagasság, lejtésszög) az épületek utcai homlokzatán és az utcavonaltól 10 méteren belül megtartandók,

f) a tetőtéri helyiségek ablakai csak tetősíkban fekvő módon, egy magasságban, egységes méretrendben helyezhetők el,

g) a kémény-, szellőzőkémény a területen hagyományos kéményforma méretrendjével, felületképzésével, fedkő-megoldásával létesíthető vagy újítható fel,

h) a belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, legfeljebb 20 cm-es tömör lábazattal,

i) műkovácsolt vas, látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.

76. § A **kertvárosias lakóterületeken** az utcai beépítési karakter egységes megjelenése érdekében:

a) az előkertben kerti építmények csak a főépülettel összeépítve helyezhetők el,

b) a telek utcavonalán lévő kerítés csak az utcában hagyományosan kialakult kerítés-formának megfelelő méretrenddel, anyaghasználattal és színezéssel építhető, újítható fel, az utcai kerítésen az ingatlanon található lakásegységekkel megegyező számú, az utcában hagyományosan kialakult kapuformát követő gyalogos bejárat létesíthető,

c) az utcai kerítés nem lehet drótfonatból, hullámpalából vagy nagytáblás fémlemezből, kivéve, ha azt növényzet takarja,

d) egy építési telken a saroktelkek és 20 méternél szélesebb építési telkek kivételével 1db, legfeljebb 3,5 m széles gépkocsi bejáró létesíthető,

e) a saroktelkeken és a 20 méternél szélesebb építési telken legfeljebb 2 db, 3,5 méternél keskenyebb gépkocsi bejáró alakítható ki,

f) az épületek utcai homlokzatának vonala az építési helyen belül az utcai telekhatárral párhuzamosan szükséges telepíteni,

g) az utca mellett álló épületeket a szomszédos beépítésekhez illeszkedő módon, magastetővel kell megépíteni, a magastető hajlásszöge 35-45 fok között lehet,

h) cserepes lemezfedés nem alkalmazható tetőn, de síklemez fedés használható,

i) homlokzaton, vakolt felületeken kívül, kizárólag a következő burkolatok helyezhetőek el: természetes anyagok (kő, tégla, kerámia, fa), nagy táblás anyagában konstruktív burkolat, amely más anyagot nem imitál.

77. § A **gazdasági, mezőgazdasági területen** a tájkarakter megőrzése érdekében

a) csillogó fémlemezburkolatú épületeket, építményeket matt, környezethez illeszkedő felületképzéssel kell ellátni (pl. zöld, vagy tört fehér festés), kék tetőfelület, homlokzati fal nem építhető.

45. A cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények

78. §

(1) Helyi védett területen, országos védelem alatt álló épületek, valamint helyi védett épületek esetén az épületeken cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák, címfeliratok:

a) a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, méretéhez szervesen illeszkedve, az épület építészeti részletképzésével, anyaghasználatával, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban, épületdíszítő tagozatot nem takaróan helyezhetők el,

b) tetőfelületre nem kerülhetnek,

c) fényszennyezést nem okozhatnak.

(2) A rendeltetési egységek kirakatainak üvegfelülete legfeljebb 50%-ban takarható le az adott rendeltetési egység akcióit, ajánlatait, termékeit, szolgáltatásait kínáló táblákkal, lapokkal, festett, vagy más módon rögzített feliratokkal, melyek fényszennyezést nem okozhatnak.

(3) A cégér felületének nagysága az 1 m^2-t, az üzletfelirat a közterület felől látható homlokzat 15%-át, a cégtábla, cégfelirat, címtábla, címfelirat a 0,4 m^2-t, az üzletfelirat vastagsága a 30 cm-t nem haladhatja meg.

46. Információs elemekre vonatkozó településképi követelmények

79. § Információs vagy más célú berendezés elhelyezése közterületen kizárólag a közterület-használatról szóló önkormányzati rendelet szerinti közterület-használat engedélyezése után lehetséges.

(1) Helyi védett területen, műemléki jelentőségű területen információs vagy más célú berendezés az utasváró, a közművelődési célú hirdetőoszlop kivételével nem helyezhető el, épület homlokzatán információs elem nem létesíthető.

(2) Utasváró részeként kivilágított egy-, vagy kétoldalas, citylight berendezés elhelyezhető, melynek teljes felülete reklám céljára hasznosítható.

(3) Építési-szerelési vagy bontási munka során építési reklámháló elhelyezhető az építési napló vezetésének megkezdésétől az építkezés befejezéséig.

(4) Városképi szempontból kiemelt jelentőségű utak területével határos, beépítésre szánt területeken telkenként 2 m^2-t meghaladó felületű információs elem nem helyezhető el.

(5) Az utak területén és az azokkal határos közterületeken információs vagy más célú berendezés kizárólag a területen rendszeresített egységes formában helyezhető el.

(6) Az előkertekben, a közterület és közforgalom számára megnyitott magánterület felől látható helyen benzinkutak, autószalonok, nagyobb kereskedelmi-szolgáltató intézmények, nagyméretű irodaházak esetében legfeljebb 1 db, az építménytől függetlenül elhelyezett, igényesen kivitelezett totemoszlop helyezhető el.

(7) Totemoszlop az alábbiak szerint helyezhető el és alakítható ki:

a) a totemoszlop egyes felületei önálló reklámozási célra nem használhatóak,

b) egy rendeltetési egység csak egy cserélhető oszlopfelületen jelenhet meg,

c) a cserélhető információs felületeket nem lehet összevonni.

80. § Településképi szempontból meghatározó beépítésre szánt területen telkenként legfeljebb 1 db, 1 m^2-t meg nem haladó felületű információs elem és hordozó helyezhető el.

(1) Az információs elemeknek az építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie és még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(2) Településképi szempontból meghatározó területeken és közterületen mobil információs elemeket (különösen megállító tábla, járműre, utánfutóra felszerelt tábla) ideiglenes jelleggel sem lehet elhelyezni.

(3) Az előkertekben, a közterület és közforgalom számára megnyitott magánterület felől látható helyen az ingatlan elidegenítésére vonatkozó hirdetés legfeljebb 1 m^2 felületű ideiglenes reklámhordozón helyezhető el.

(4) Útbaigazító tábla, telephelyi jelzés, idegenforgalmi jelzőtábla és totemoszlop kivételével egyéb információs elem és hordozó közterületen nem helyezhető el. Közterület szakaszokon belül az információs elem tartalma nem ismételhető. Közterület szakaszonként kettőnél több információs elem kizárólag közös hordozón helyezhető el.

VIII.Önkormányzatra vonatkozó kötelezettségek

47. Településkép érvényesítési eszközök

81. §

(1) Településkép-védelmi tájékoztatás kérhető, szakmai konzultáció kezdeményezhető minden a jelen rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenység, illetve rendeltetés megváltoztatás esetén.

(2) A településkép-védelmi szakmai konzultáció kötelező

a) új lakóépület egyszerű bejelentéssel történő építése és meglévő lakóépület egyszerű bejelentéssel történő bővítése esetén,

b) helyi védett területen, országos védelem alatt álló épületek, valamint helyi védett épületek esetén az épületeken cégérek, cég- és üzletjelzés, címtáblák, címfeliratok elhelyezése esetén,

c) reklámok elhelyezését megelőzően, amennyiben jogszabály településképi eljárásban hozott döntést ír elő.

82. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék átépítéshez, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához.

(2) Településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni homlokzati változással nem járó, kizárólag belső átalakítási munkákra vonatkozó engedélyköteles építési tevékenységek esetén.

83. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakon túl közterületről látható információs vagy más célú berendezés, információs elem, építési reklámháló épületeken, közterületen történő elhelyezését megelőzően.

84. §

(1) A polgármester a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében - hivatalból, vagy kérelemre – az érintett ingatlan tulajdonosával, jogszerű használójával szemben hatáskörében eljárva településképi kötelezést rendelhet el, településképi kötelezési eljárást folytathat le a magyar építészetről szóló törvényben foglaltak szerint.

(2) A településkép-védelmi bírság összege:

a) helyi védett területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén

aa) amennyiben az egyedi védett építményt érint, 200.000 forinttól 2.000.000 forintig;

ab) amennyiben az egyedi védett építményt nem érint, 200.000 forinttól 1.000.000 forintig;

b) településképi szempontból meghatározó területeken a területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén:

ba) amennyiben az egyedi védett építményt érint, 200.000 forinttól 1.000.000 forintig;

bb) amennyiben az egyedi védett építményt nem érint, 200.000 forinttól 500.000 forintig;

c) egyéb településkép alakítására vonatkozó általános követelmény betartásának elmulasztása esetén 200.000 forinttól 500 000 forintig

terjedhet.

IX. Záró rendelkezések

85. § Hatályát veszti Váchartyán Önkormányzat Képviselő-testületének a ……önkormányzati rendelete.

86. § Ez a rendelet 2026. ….-én lép hatályba.

87. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Váchartyán, 2026. …..

polgármester

1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

Övezet jele	Telek					az épület megengedett				megjegyzés
	Beépítési mód	kialakítható legkisebb		megengedett		legnagyobb min. és / vagy max				
				legnagyobb beépíthető-sége	legkisebb minimális zöldfelület	párkány magasság		legmagasabb pontja		
						min	max.	min	max.	
		m^2	m	%	%	m		m		
Lke-1	IKR	700	-	20	50	-	4,5	-	9,5	
Lke-2	SZ	700	-	30	50	-	4,5	-	9,5	
Lke-3	O	900	18	25	60	-	4,5	-	9,5	
Lke-K	K-O	K	-	30	60	-	4,5	-	9,5	
Lf-1	O	1200	-	20	60	-	4,5	-	9,5	
Lf-K	O	K	-	30	60	-	4,5	-	9,5	
Vt-1	K	K	-	K-35	K-30	-	K-6,5	-	K-12,0	
Vt-2	SZ	800	-	K-30	50	-	6,5	-	12,0	
Vt-3	SZ	1000	-	30	45	-	6,5	-	12,0	
Vt-4	SZ	5000	-	15	70	-	6,5	-	12,0	
Gksz-1	SZ	1000	-	40	25	-	7,5	-	11,0	
Gksz-2	SZ	2000	-	30	30	-	6,5	-	10,0	
K-P	K	K	-	K	K	-	K	-	K	

Beépítési mód:

IKR: ikres, O: oldalhatáron álló, SZ: szabadon álló, K: kialakult

2. ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

Övezet jele	Telek					az épület megengedett				megjegyzés
	Beépítési mód	kialakítható legkisebb		megengedett		legnagyobb min. és / vagy max				
				legnagyobb beépíthető-sége	legkisebb minimális zöldfelület	párkány magasság		legmagasabb pontja		
		terület	szélesség			min	max.	min	max.	
		ha	m	%	%	m		m		
Köu										
Köe										
Közm	SZ	900	-	5	25	-	6,0	-	-	
Zkk	SZ	-	-	3	70	-	3,0	-	4,5	
Zkp-1	SZ	350	-	3	75	-	4,0	-	6,0	
Zkp-2	SZ	1000	-	2	90	-	4,0	-	6,0	
Zkp-3	SZ	1000	-	0	90	-	-	-	-	
Ev-1	SZ	40.000	-	0,1	99	-	3,5	-	5,0	
Ev-2	SZ	5000	-	0	-	-	-	-	-	
Ee	SZ	100.000	-	0,5	95	-	4,0	-	6,0	
Má-1	SZ	50.000	-	1	85	-	6,0	-	9,0	
Má-2	SZ	5000	-	8	-	-	4,5	-	9,5	
Mt	SZ	40.000	-	0,1	-	-	4,0	-	6,0	
Kb-Sp	SZ	2000	-	3	80	-	4,0	-	7,0	
Kb-T	SZ	K	-	3	70	-	4,0	-	7,0	
Kb-Tu	SZ	10.000	-	5	70	-	K-6,0	-	11,0	

Beépítési mód:

SZ: szabadon álló

Műemlékek

Megnevezés	*Törzsszám*	*Cím*	*Helyrajzi szám*	*Védettség*
Gosztonyi-kastély	7478	Dózsa György u. 5 .	588/4	vm
Római katolikus templom	7479	Váchartyán, Fő utca	472	vm
Gosztonyi–Rudnay-kastély	7480	Veres Pálné u. 5 .	1/2, 1/1, 1/3, 2, 3, 726	kvm
• Északi melléképület	7480	Veres Pálné u. 5 .	1/2, 1/1, 1/3, 2, 3, 726	vm
• Déli melléképület	7480	Veres Pálné u. 5 .	1/2, 1/1, 1/3, 2, 3, 726	vm

A település helyi területi védelem alatt álló területei

- Táncsics utcai pincesor terület (Gksz-M jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezete)
- földvárak maradványai miatt helyi védettségű, be nem építhető összefüggő zöldfelületek területei (Z-3 jelű zöldterületi övezet)

A település helyi egyedi védelem alatt álló „elemei”

Megnevezés	*Helyszín*	*Helyrajzi szám*
Református templom (a Fő utcai utcaképpel együtt)	Fő u. 65. sz.	441/1
Bronzkori földvár	Deres, 25 sz. lelőhely	0141/36, 0141/37, 0141/38, 0141/39, 0141/40
Árpád-kori fa-föld szerkezetű vár	Várhegy, 14 sz. lelőhely	073
Táncsics utcai pincesor	Fő utca 23. sz.	513.-572.

7. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek

Jelmagyarázat

VIII. ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

- Hagyományos falu
- Kertvárosias lakóterület
- Gazdasági, mezőgazdasági területek
- Védett kúriák területei
- Védett pincesor
- Földrészlet
- Szintvonalak

Megbízó: Váchartyán Község Önkormányzat, 2164 Váchartyán, Fő út 55,
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter, vez. tervező, É1, TT/1 01-2883

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

...melléklet a .../2026. (...) önk. rendelethez

PRO ARCH ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

Településtervezés:	Tájtervezés:	Közlekedés:	Közmű:	
R. Takács Eszter, Leel-Őssy Zsolt, okl. településmérnök	ZöldMozaik Tájépítész Stúdió Koprda Ildikó, okl. táj- és kertépítészmérnök TK, TR 01-5171	MOBIL CITY Bt. Macsinka Klára, okl. építőmérnök KÉ-K 13-1017	KÉSZ Tervező Kft. Hanczár Zsoltné, MK:01-2418 Csima-Takács Judit, okl. tájépítészmérnök	2026. M=1:4000

Az őshonos fa- és cserjefajok védelme érdekében nem alkalmazható növényfajok tájékoztató jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza az idegenhonos invazív fajok jegyzékét azok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzése érdekében, melyek a növényalkalmazás, fásítás során nem alkalmazhatóak.

Tudományos (latin) elnevezés	Magyar elnevezés
Robinia pseudoacacia	fehér akác
Ailanthus altissima	mirigyes bálványfa
Elaeagnus angustifolia	keskenylevelű ezüstfa
Acer negundo	zöld juhar
Fraxinus pennsylvanica	amerikai kőris
Prunus serotina	kései meggy
Populus × canadensis	kanadai nyár
Celtis occidentalis	nyugati ostorfa
Amorpha fruticosa	cserjés gyalogakác
Impatiens parviflora	kisvirágú nebáncsvirág
Impatiens grandiflora	bíbor nebáncsvirág
Fallopia spp.	japánkeserűfű-fajok
Solidago gigantea	magas aranyvessző
Solidago canadensis	kanadai aranyvessző
Asclepias syriaca	közönséges selyemkóró
Ambrosia artemisiifolia	ürömlevelű parlagfű
Ribes aureum	arany ribiszke
Vitis-hibridek	adventív szőlőfajok
Parthenocissus spp.	vadszőlőfajok
Echinocystis lobata	süntök
Aster spp.	észak-amerikai őszirózsák
Xanthium strumarium subsp. italicum	olasz szerbtövis
Phytolacca americana	amerikai karmazsinbogyó / amerikai alkörmös
Phytolacca esculenta	kínai karmazsinbogyó / kínai alkörmös
Humulus japonicus	japán komló
Cenchrus incertus	átoktüske
Elodea canadensis	kanadai átokhínár
Elodea nuttallii	aprólevelű átokhínár / vékonylevelű átokhínár
Azolla mexicana, Azolla filiculoides	moszatpáfrányfajok
Baccharis halimifolia	borfa / tengerparti seprűcserje
Cabomba caroliniana	karolinai tündérhínár
Eichhornia crassipes	közönséges vízijácint
Heracleum persicum	perzsa medvetalp
Heracleum mantegazzianum	kaukázusi medvetalp
Heracleum sosnowskyi	Szosznovszkij-medvetalp
Hydrocotyle ranunculoides	hévízi gázló
Lagarosiphon major	nagy fodros-átokhínár

Ludwigia grandiflora	nagyvirágú tóalma
Ludwigia peploides	sárgavirágú tóalma
Lysichiton americanus	sárga lápbuzogány
Myriophyllum aquaticum	közönséges süllőhínár
Myriophyllum heterophyllum	felemáslevelű süllőhínár
Parthenium hysterophorus	keserű hamisüröm
Persicaria perfoliata	ördögfarok keserűfű
Pueraria montana	kudzu nyílgyökér
Alternanthera philoxeroides	aligátorfű
Gunnera tinctoria	óriásrebarbara
Pennisetum setaceum	tollborzfű
Microstegium vimineum	