

**Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2020.(II.27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**

Halásztelek Város Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével megalkotja a helyi építési szabályzatot és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv hatálya Halásztelek Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ hatálya nem terjed ki a 2. mellékleten lehatárolt, 1. mellékleten építési övezetbe, övezetbe nem sorolt területekre.
- (3) A HÉSZ szabályozási tervi mellékletei a következők:
 - a) 1. melléklet: Sz-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási területre,
 - b) 2. melléklet: Sz-nsz jelű tervlap a HÉSZ hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása,
 - c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek listája
- (4) A rendelet függelékei a következők:
 - a) 1. függelék: Művi értékvédelem,
 - b) 2. függelék: Táj-, természet- és környezetvédelem,
 - c) 3. függelék: mintakeresztszelvények

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek
2. *Háromszintes beültetésű zöldfelület*: az építési telek intenzív zöldfelületként kialakított része, amely háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával jön létre.
3. *Kialakítható legkisebb telekterület*: az övezeti, építési övezeti paraméterekben meghatározott méreteknél kisebb telek nem hozható létre kialakult beépítettségű tömbben sem. Meglévő telek mélységében, vagy szélességében akkor osztható meg, ha a létrejövő két új telek területe és

szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet és telekszélességet.

4. *Kialakítható legkisebb telekszélesség:* előkertí építési határvonalon mért és biztosítandó legkisebb telekszélesség.
5. *Manipulációs tér:* olyan beépítetlen, fedetlen telekrész ahol a szabadtéri tevékenységek széles köre végezhető.
6. *Mellékrendeltetésű épület:* az építési övezeti besorolás fő rendeltetésétől eltérő, de megengedett, a fő rendeltetést kiegészítő funkciót befogadó épület, épületrész.
7. *Mentett oldal:* a védgát délkeleti oldala, a város beépített része, amit a védgát véd az árvízi elöntéstől
8. *Telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, nem építési hely területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.
9. *Terepszint alatti beépítettség:* az épület alatti pince és a terepszint alatti építmény együttes bruttó alapterülete és a telekterület viszonyszáma.
10. *Úttelek szélesség:* az út telkének keskenyebb mérete, a kiszolgált építési telkek telekhatára közötti méterben meghatározott méret.
11. *Kiszolgáló útterület:* a kiszolgáló út nyomvonalának hossza és kiszabályozott szélessége telekjogilag és valóságosan létrehozva, kiépítve.
12. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3.8

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek:
 - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal, ami egyben közterületi telekhatár is.
 - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája,
 - c) építési övezet, övezet határa, és a hozzá rendelt övezeti jel, valamint építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni, az építési övezetre vonatkozó előírás,
 - d) építési hely rajzi és szöveges rendelkezése,
 - e) a telek be nem építhető része.
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:
 - a) közigazgatási határ, belterületi határ,
 - b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely),
 - c) táj- és természetvédelmi elemek (Natura 2000, országos ökológiai hálózat, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa),
 - d) a védőterületek és védősávok, valamint a védett területek, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek, az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:

- a) tervezett belterületi határ,
 - b) javasolt tervezett telekhatár,
 - c) javasolt megszüntető jel,
 - d) sajátos jogintézmény - elővásárlási jog,
 - e) közlekedési célú közterület,
 - f) vegyeshasználatú út,
 - g) tervezett kerékpárút,
 - h) jelentős zöldfelületű intézményterület,
 - i) közhasználatra átadott intézménykert,
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm rendelet (a továbbiakban: OTÉK), az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei kötelező rendelkezései szerint lehet. A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott további elemek: a más jogszabály által elrendelt szabályozási elem, a javasolt szabályozási elem és tájékoztató elem. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elem kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtatható.

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4.§

Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési paramétereket a telek adott építési övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.

5. Belterületi határ változtatásának ütemezése

5.§

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható.
- (2) A belterületbe vonás kezdeményezése előtt a teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni és a szerződésnek megfelelően kiépíteni.
- (3) Lakóterületi fejlesztés, lakásépítés csak belterületbe vont telken, a (2) bekezdésben meghatározott feltétel esetén valósítható meg.

6. Közterület alakításra vonatkozó rendelkezések

6.§

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) hirdető, reklám berendezés,
 - b) árusítópavilon,
 - c) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik,

- d) közmű műtárgyak,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, berendezések,
 - f) szobor, díszkút, szakrális emlék, emlékmű, utcabútor,
 - g) távbeszélő fülke,
 - h) közparkoló.
- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.
 - (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
 - (4) A közterületet és közhasználat elől el nem zárt magánutat csak a legszükségesebb szélességű burkolt felülettel szabad ellátni. Ahol a közterület műszaki kialakítása lehetővé teszi (nyomvonalas térszín alatti és feletti közművezetékek, burkolatok) a burkolatlan felületeket fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.
 - (5) Az országos fő és mellékutak mentén közterületi parkoló, kapubehajtó, kerékpársáv kerékpárút, járda, fásított sétány Közterület Alakítási Terv alapján (továbbiakban: KAT) változtatható.
 - (6) Vegyeshasználatú út meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés (gépjármű és a gyalogos azonos felületen) és a csapadékvíz elvezetés számára, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítására.
 - (7) Egyéb kiszolgáló lakóutaknál, vegyeshasználatú utaknál a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, a felszínvíz-elvezetés rendszerének figyelembe vételével (szikkasztóárkos zöldfelület) kell kialakítani. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

7. Az épület elhelyezésre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) Jellemzően beépült telektömbben az épület építési helyen belüli elhelyezését az építési övezetben meghatározottak, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések együttes figyelembevételével kell meghatározni:
- (2) Az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető, különböző, telken belül elhelyezhető zavaró és védendő funkciók telekszomszédok közötti hatásainak csökkentése érdekében.
- (3) Lakó, településközponti építési övezetben az önálló új mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 15m-nél jobban nem közelítheti meg, kivéve telkenként 1db, maximum 4,0m x6,0m vetületű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tetőt, amely az előkertben is létesíthető.
- (4) Gazdasági építési övezetben legfeljebb 12,0 m² bruttó alapterületű porta, kapuépítmény által igénybe vett telekrészen az előkert mérete 0m is lehet.
- (5) Az építési helyen kívül álló meglévő épület az építési helyen kívül tovább nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.
- (6) Ha a telken a meglévő épület egy része építési helyen kívül van, az építési helyen kívüli épületrész tömegnövekedés nélkül átépíthető. Az épületnek csak az építési helyen belüli része bővíthető.

- (7) Magastető létesítésénél, vagy átalakításánál csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, amely nem vezeti rá a csapadékvizeket a szomszéd telekre, a szomszéd épületre, nem károsítja a szomszédos épület műszaki állapotát, nem kényszeríti ki a szomszédos épület tetőzetének átépítését.
- (8) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

8. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8.§

- (1) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetve a természeti értékeket ne veszélyezteti.
- (2) A telepengedélyt, vagy telephely bejelentést igénylő gazdasági rendeltetés kizárólag gazdasági építési övezetben létesíthető.

9. Környezetvédelmi előírások

9.§

- (1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenységet befogadó új épület nem építhető.
- (2) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagokat használni és tárolni csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával lehet.

10. A levegőtisztaság védelme

10.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező források kibocsátási határértékei megállapítandók, a környezet védelméért felelős szakhatóság egyedi eljárásának keretében, az elérhető legjobb technika alkalmazása alapján.
- (2) A közigazgatási terület levegőtisztaság-védelmi szempontból a "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő rendeltetés kizárólag a gazdasági építési övezetbe és kizárólag abban az esetben létesíthető, ha védő övezete lakóterületet, településközpont és intézményi területet, rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, továbbá természeti területet és NATURA 2000 területet nem érint.

11. A föld és a talaj védelmének előírásai

11.§

- (1) Gazdasági építési övezetben talajszennyezés veszélyével járó szabadtéri manipulációs tér csak vízzáró és talajszennyezést kizáró aljazaton létesíthető.
- (2) Új beépítésre szánt építési telken épület, létesítmény elhelyezésekor, építési munka végzésekor a terület előkészítése során az építető a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról a telek tulajdonosa köteles

gondoskodni. A felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

- (3) A telkek telken belüli terepfelszíne kizárólag oly módon változtatható meg, hogy az új bevágások rézsűk erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen. Az építési helyen kívüli eredeti terep nem változtatható meg.
- (4) Az építési terület kialakítása során, építési munka végzése során észlelt, a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (5) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

12. A vizek védelmének előírásai

12.§

- (1) Halásztelek a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.
- (2) A Csepel-Halásztelek vízbázis „A”, ill. a „B” jelű hidrogeológiai védőövezetein a vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani. Ugyancsak be kell tartani a belső és külső védőterületek korlátozásait.
- (3) Halásztelek nitrát érzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági területhasználat során a jó mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó szabályokat be kell tartani.
- (4) A város közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.
 - a) A szennyvízcsatorna hálózat a fejlesztési területeken településrendezési szerződés alapján kiépítendő bővítendő.
 - b) A korábban létesített már meglévő zárt szennyvíztárolókat meg kell szüntetni, engedélyezett módon tömörítetten kell feltölteni.
- (5) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, szennyeződés mentesen, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz:
 - a) az építési telkek zöldfelületein elszívárogtható,
 - b) vagy föld alá telepített vízzáró tározóba öntözés céljából összegyűjthető.
 - c) Az épület tetőfelületéről, a telken belüli parkolóból, belső útról összegyűjtött csapadékvíz használaton kívüli kútba nem vezethető a vízbázis fokozott védelme miatt.
 - d) Építési telkek csapadékvizei közterületre nem vezethetők.
- (6) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
 - a) állattartó telep, komposztáló telep a Duna legalább 500 m-es körzetében és a Csepel – Halásztelek vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőterületén nem létesíthető.
 - b) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a parti sávban a ligetes fás társulások, ártéri erdők védelmét biztosítani kell.

- (7) A Diófásor u. és a Tököli repülőtér telke, a déli közigazgatási határ közötti területeken a felszín alatti vizek kizárólag vízminőség-vizsgálatok függvényében, létesítési és vízkivételi engedély birtokában használhatók.

13. Zaj- és rezgés elleni védelem előírásai

13.§

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében az országos érvényű zajvédelmi rendeletben meghatározott, vagy a környezet védelemért felelős szakhatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Az 5101. jelű országos közút mentén a zaj és rezgés ellen védendő lakó és intézményi épületeket passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

14. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

14.§

- (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével – kizárólag a szakhatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához használható.
- (2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető.
- (3) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók.
- (4) A veszélyes hulladéknak minősülő építési és bontási hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladékgazdának, a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.
- (5) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. Az egészséges zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint lehet.

15. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15.§

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán, az építés részeként, a felszíni-vízvezetés rendszerét létre kell hozni.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken alápincézett épületet elhelyezni csak a pince talajvíznyomás elleni szigetelésével lehet. Épületen kívüli lehajtó, rámpa, külső pincejárati lépcső nem létesíthető. Az esetleges talajvíz, belvíz a pinceszintre nem vezethető.

16. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos rendelkezés

16.§

- (1) Halásztelek város önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 1. melléklet szerint lehatárolt településrészekben.
- (2) A le nem határolt területeken elővásárlási jog létesíthető:

- a) Intézményfejlesztés céljára, az intézményi telkekkel szomszédos telkekre,
- b) kiszolgáló közutak létrehozására, valamint zöldterület céljára,
- c) a tervezett temető fejlesztési területen.

17. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

17.§

(1) Tilalmak

a) Határidő nélküli építési tilalom:

- aa) a tököli repülőtér légi megközelítési sávjába eső, a szabályozási terven feltüntetett területen,
- ab) az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén, épület építésének tilalmával érintett a töltéslábtól számított 10-10 m széles sáv. A sávban csak közlekedési célú létesítmény helyezhető el.

(2) Építési korlátozások:

- a) A Gksz jelű és a Gip jelű építési övezetbe tartozó telek és a lakó, a Vt jelű építési övezetbe tartozó telek közös telekhatárán legalább 5m szélességben védő zöltsáv létesítendő fasorral és alatta cserjesávval az egymásra gyakorolt kedvezőtlen hatások kiszűrése érdekében.
- b) Az Má jelű és közlekedési övezetbe sorolt, árvízvédelmi töltés (védgát) lábaitól mért 10-10m szélességű sávot karbantartás, és árvízi védekezés számára szabadon kell hagyni. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon, a 10m-es sávon belül még rövid átmeneti időszakra sem engedélyezhető semminemű berendezés, vagy anyag ideiglenes elhelyezése, vagy tárolása.

(3) Az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be:

a) A 117m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:

- 1. 240-375m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,
- 2. 375-830m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
- 3. 830-1600m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,

b) A 314m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:

- 1. 255-390m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,
- 2. 390-790m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
- 3. 790-1600m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,

c) A 120m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:

- 1. 350-540m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,
- 2. 540-1200m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
- 3. 1200-2310m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,

d) ha az építési övezeti paraméter megengedett legnagyobb épületmagassága eltér a korlátozás magasságának felső határától, annál nagyobb, akkor a korlátozás rendelkezése a mérvadó.

e) Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell:

- 1. fémszerkezetű építmény,
- 2. szabadvezeték,
- 3. csővezeték,
- 4. toronyszerkezet létesítése, daru üzemeltetése esetén.

- (4) Új tűz- és robbanásveszélyes technológia a város belterületén és a beépítésre szánt területeken nem létesíthető.

18. A telekalakítás és új telektömb kialakításának általános szabályai

18.§

- (1) Meglévő telek esetében, az övezeti előírásban meghatározott kialakítható legkisebb telekterületnél 15%-kal kisebb telek is kialakítható abban az esetben, ha a szabályozás végrehajtása a közterületi közlekedési terület szélesítését szolgálja.
- (2) Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, még zárványtelek esetében sem.
- (3) Telekigényes közműlétesítmény számára önálló telek minden építési övezetben és minden övezetben kialakítható. A közműtelek területnagyságát és beépítettségének felső határát a közmű technológiai igénye, külön jogszabályi és védőtávolsági igény határozza meg és nem a környezetében lévő építési övezetre, övezetre meghatározott szabály.
- (4) Az építési övezeteknél szereplő legkisebb kialakítható telekszélesség betartásával lehet építési telket megosztani, telekcsoport újraosztása esetén is be kell tartani a kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó szabályt.
- (5) Az új telek szélességi értékére vonatkozó szabály csak telekhatár rendezés esetén hagyható figyelmen kívül és csak abban az esetben, ha a telekhatár rendezés a jobbítás irányában hat.

19. Közművek

19.§

- (1) A közüzemi közmű hálózatokat és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak csapadékvíz elvezető árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közmű hálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes szolgáltató hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület, műtárgyépítés) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek és közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell az épület előtti közterületen, vagy magánúton meglévő közcsatorna-hálózatra, az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosításával.
 - a) A szétválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.
 - b) A gazdasági rendeltetés technológiai szennyvize csak a jogszabályi határértékek betartásával, a szükséges előkezelés, előtisztítás után vezethetők a közüzemi szennyvízhálózatba.

20.§

- (1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak a felszíni vízrendezés és a teljes közművesítettség biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőterületek felett.
 - a) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz szikkasztásával együtt építhető.
 - b) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását méretezett és kiépített műtárgyakkal kell megvalósítani.
 - c) Az ingatlanról közterületre felszíni vizet kivezetni nem szabad.
- (2) 10 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A 20 gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületéről, és 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.

20. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

21.§

- (1) A lakó, a vegyes, a gazdasági és a különleges építési övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni az épület használatának megkezdéséig.
- (2) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető, engedéllyel.
- (3) A különleges beépítésre szánt külterületi helyen építmény, hiányos közművesítéssel létesíthető, talajszennyezés megakadályozásával, környezetkímélő módon, a vízügyi hatóság által elfogadott korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával.

21. Az építés általános szabályai

22.§

- (1) Kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezeteiben, egy építési telken 1db főrendeltetésű épület és 1db mellékrendeltetésű épület helyezhető el. A fő rendeltetésű épületben legfeljebb 2db önálló rendeltetési egység létesíthető, amelyek közül az egyik lehet lakás.
- (2) Kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezeteiben és településközpont építési övezeteiben, az elhelyezhető épületek számát a kialakítható legkisebb telekterületet elérő, vagy meghaladó telkeknél a tényleges telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg. A kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő meglévő építési telkeken 1db épület helyezhető el.
- (3) Gazdasági építési övezetben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincs.

22. Alkalmazható beépítési módok

23.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód építési helyén: az új épület homlokzati falszerkezetének külső síkja a beépülő oldalsó telekhatártól legalább 1 m-re helyezendő. Az építési hely határa és a szomszédos telekhatár közötti oldalkert 4m-nél kisebb nem lehet. Az oldalkert szabadon tartandó, épülettel, építménnyel nem építhető el.

- (2) Szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül az épület korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, a beépítési módra vonatkozó építési övezeti meghatározás, a telepítési és a tűztávolság együttes teljesítése szükséges.
- (3) Zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helynél az építési hely oldalsó telekhatártól oldalsó telekhatárig tart,
 - a) az építési helyen belül sorházas beépítésnél az új épület telekhatártól telekhatárig is épülhet.
 - b) Három oldalról közterülettel határos telek építési helyén belül az épület szabadon is elhelyezhető. Ha az épület a nem közterületi telekhatár felől hézaggal létesül, az oldalsó telekhatárral megegyező építési hely határ és az épület határoló falának külső síkja közötti hézag 3m-nél, vagy az épületmagasság felénél kisebb nem lehet.

23. Az építési hely: az elő-, az oldal- és hátsókert építési előírásai

24.§

- (1) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Új főrendeltetésű épület utcai homlokzati falának távolsága a közterületi telekhatártól lakó és településközpont vegyes építési övezetben:
 - aa) több mint 50%-ban már beépült telektömbben az új főrendeltetésű épület telkével két oldalról szomszédos két-két telken meglévő főrendeltetésű épületek utcai homlokzati fala és a telek homlokvonala közötti távolság átlaga, de nem lehet 3m-nél kisebb.
 - ab) Az új fejlesztési területeken lévő telkeknél az új főrendeltetésű épület 5,0 méteres előkert megtartásával helyezhető el.
 - b) Az oldalkert szélessége lakó és településközponti építési övezetben:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter.
 - bb) oldalhatáron álló beépítési módba tartozó telken: új épület építésénél az oldalkert nem lehet kevesebb, mint 4,0 méter.
 - c) a hátsókert mélysége lakó építési övezetben:
 - ca) fekvőteleknél és 15m-nél kisebb telekmélységnél 2,0 m,
 - cb) fekvőteleknél, valamint 15 és 25 m közötti telekmélység esetén 4m-re közelítheti meg a hátsó telekhatárt.
- (2) Gazdasági építési övezetben új főrendeltetésű épület építése esetén az előkert mérete 40 méternél mélyebb közbülső telek esetén 10,0m, egyéb esetekben 6,0m. Új közműpótló melléképítmény, gépészeti melléképület, melléképítmény létesítése esetén a megtartandó előkert 3,0m. A hátsókert mérete 6,0m.
- (3) Különleges beépítésre szánt Ksp-SZ/1 jelű építési övezetben az építési hely meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
 - a) Előkert: új épület építése esetén 10,0 m,
 - b) Oldalkert: új épület építése esetén lakótelekkel közös telekhatár mentén 10m, egyéb oldalkertnél 6,0 m,
 - c) Hátsókert: 10,0 m.

24. Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása

25.§

- (1) Az Lke jelű építési övezetek, építési telkein egy új főrendeltetésű épületben legfeljebb két új önálló rendeltetési egység alakítható ki, amelyek közül az egyik lehet lakás. Az 1000 m²-nél nagyobb és 25m-nél szélesebb, szabadon álló beépítési módú telken a főrendeltetésű épületben kialakítható 2db új önálló rendeltetési egység mindegyike lehet lakás.
- (2) Az Lk-, és Vt-, jelű építési övezetekben a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a telekterület 150-nel való osztásának lefelé kerekített egészszáma hányadosa határozza meg.
- (3) Vt jelű építési övezetben, 800m²-nél kisebb telken kizárólag lakórendeltetés megvalósítása esetén 1db épületben legfeljebb 2 lakás létesíthető.

25. Gépjárművek elhelyezése

26.§

- (1) Vi jelű építési övezetekben, hitéleti, kulturális, nevelési, oktatási rendeltetésekhöz kapcsolódó beépítéseknel, meglévő épületek bővítésénél az OTÉK szerint létesítendő parkolókat 50%-ban telken belül kell biztosítani.
- (2) A tervezett lakó és településközponti vegyes építési övezetben új lakófunkció esetén legfeljebb 60 m² nettó alapterületű lakásméret esetén 1 db, 60 m² nettó alapterületű lakásméret felett 2 db személygépjármű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani minden egyes lakás után az ingatlanon belül.
- (3) Lke övezetben, nettó 120 m²-t meghaladó új épület építése esetén, 1 db gépkocsi tárolót az épület tömegén belül kell elhelyezni, a második gépkocsi tárolása történhet felszíni tároló helyen is.
- (4) Amennyiben Lke övezetben nem létesül épületen belül gépkocsi tároló, az övezetre vonatkozó beépítési százalék alapján kiszámolt beépíthetőséget 25 m²-el csökkenteni kell.
- (5) Vt övezetben, a lakásokhoz elhelyezendő gépkocsik felének felfele kerekített értékét épületen belül kell elhelyezni, földszinten, vagy pincészinben kialakított gépkocsi tárolóban.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági építési övezetben a beépítéseknel, az országos érvényű jogszabály szerinti parkolási igények, telken belül elégítendőek ki 100%-ban.
- (7) Tíz férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A húsz gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületről, és a 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.
- (8) A meglévő és tervezett különleges sportterületek parkoló igényeit legalább 50%-ban saját telken belül kell biztosítani.

26. Kerítés, támfal, terepalakítás

27.§

- (1) Lakótelek kerítése:
 - a) 12m-es szélességet el nem érő közterülettel kiszolgált lakótelek úttal közös telekhatárán a saroktól számított 10m-10m-es szakaszon legalább 80%-ban áttört (átlátható) kerítés létesítendő. A sarokteleknél a lábazat magassága legfeljebb 0,3m lehet, a kerítés magassága legfeljebb 1,8m.

- b) 12m-es szélességet meghaladó közterülettel kiszolgált lakótelek úttal közös telekhatárán) közbelső telek esetén legalább 50%-ban áttört kerítés létesítendő.
 - c) A szomszédokkal közös telekhatáron a kerítés magassága legfeljebb 2,0m lehet, a lábazat magassága legfeljebb 0,5m.
 - d) Kertvárosias lakótelek kerítésén telkenként 1db legfeljebb 4 méter széles, a telken lévő felszíni parkoló, parkolók megközelítését biztosító kapubehajtó, 1db legfeljebb 4 méter széles, épületen belüli gépkocsi-tároló megközelítését biztosító kapubehajtó és 1db legfeljebb 1,5 méter szélességű személybejáratú kapu létesíthető.
 - e) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben, legfeljebb 1,5m magas sövény, vagy drótkerítés létesíthető, tömör vagy lábazatos kerítés azonban nem építhető.
- (2) Vegyes építési övezetben:
- a) A közterületi telekhatáron 50%-ban áttört, legfeljebb 2,0m magas kerítés létesíthető.
 - b) A személybejáratok és az akadálymentesített parkolók környezete kerítés nélkül, közhasználatnak átadott felületként is kialakítható.
- (3) A gazdasági építési övezetben a kerítés magassága legfeljebb 3m lehet, megjelenésében a vagyonvédelmi és közlekedés biztonsági szempontok (átláthatóság, kamerázhatóság, beláthatóság, átmászhatatlanság) a meghatározók.
- (4) Az építési övezetekben az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1m lehet, az eredeti terep szintjéhez képest, kivéve a pinceszint, alagsor megközelítéséhez szükséges lehajtó, lépcső esetét.

27. Az építési övezetek zöldfelületei

28.§

- (1) Lakó építési övezetbe tartozó telek zöldfelületének legalább 50%-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- a) Növények telepítésekor az ingatlanok határáról a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:
 - aa) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növe bokr (sövény) esetében 1,0m,
 - ab) 3m-nél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m,
 - ac) 3m-nél magasabbra növe gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokr esetében 3m.
 - b) Tömbtelken, a telepítési távolsággal elhelyezett lakóépületek mellett: a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (2) A Kastély kertjének a szabályozási terven jelölt része, a II. Rákóczi Ferenc út felől közhasználat előtt megnyitott intézmény kert.
- (3) Vegyes Vt jelű és Vi jelű és Gksz jelű, Gip jelű építési övezetbe tartozó telken:
- a) 4 parkoló állásnál nagyobb kapacitású parkolók (100m²-t meghaladó vízzáróan burkolt felület) fásítandók, 4 parkolóhelyenként 1db lombos fa telepítendő,
 - b) nem vehetők zöldfelületként figyelembe a zöldfelület számításnál a zöldbeton felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek,
- (4) A gazdasági Gksz jelű építési övezetben:

- a) a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén 3 m széles sávban egybefüggően kell kialakítani. Az egybefüggő terület legfeljebb 2 helyen, legfeljebb 7 m szélességű ki- és behajtó útfelülettel megszakítható.
- b) A lakótelekkel határos közös telekhatár mentén 3m szélességben háromszintű zöldfelület alakítandó ki a kedvezőtlen gazdasági hatások kiszűrése érdekében.

28. Beépítésre szánt területek szabályozása a hatályosságig

29.§

- (1) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen építkezni akkor lehet,
- a) ha a telek építési telekké alakul, telekszélesség, telekterület az építési övezeti előírásnak megfelelő,
 - b) a terület-felhasználás szerinti infrastruktúra, közművesítettségi követelmény, kiszolgáló útterület hálózatban és szélességben, tűzoltási felvonulási út és oltóvíz-kivételi biztonság biztosított, zsákutcas közút esetén a végforduló kialakított,
 - c) a talaj és a felszín alatti vizek védelme teljes körűen megoldott
- az elkészült épület használatba vételéig.

29. Katasztrófa védelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

30.§

Halásztelek a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. melléklete szerint a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

30. Kisvárosias lakóterület Lk jelű építési övezete

31.§

- (1) A kisvárosias lakó építési övezetben kizárólag lakó, valamint nevelési, oktatási főrendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben főrendeltetésű épületen kívül mellékrendeltetésű épület nem létesíthető.
- (3) Az Lk-SZ/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- | | |
|--|--------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 12,5m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) előkert | - |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 1000m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |
- (4) Az Lk-Z/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | zárt sorú |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 40% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 7,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) | előkert | 0m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | Kialakult telekterület, de 500m ² -nél kisebb nem lehet |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 10m |
- (5) Az Lk-SZ/2 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 10,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 2000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 30m |
- (6) Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 20% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 7,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 25% |
| f) | előkert | 5 |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 2000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |
- (7) Az Lk-O/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | oldalhatáron álló |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | - |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 10,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 25% |
| f) | előkert | 5 |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 2500m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |

31. Kertvárosias lakóterület Lke jelű építési övezete

32.§

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmény a lakótelek területének maximum a 20%-án telken belül alakíthatók ki, ha a szükséges parkolók 100%-ban telken belül biztosíthatók, valamint a kiszolgáló közterület szélessége eléri és meghaladja a 12m-t.
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület önállóan.
- (2) Az építési övezetben nem építhető:
- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) sportlétesítmény,
- c) állatmenhely, állatpanzió.
- (3) A Lke-O/1 jelű építési övezet telkén új épületet elhelyezni az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.
- (4) Az állattartás céljára szolgáló mellékrendeltetésű épület kizárólag az építési helyen belül a lakóépület mögött helyezhető el:
- a) Az állattartó mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 10 méternél jobban nem közelítheti meg,
- b) az állattartó épület és az állatkifutó a szomszédos telken álló lakóépületet 10,0 m-nél jobban nem közelítheti meg,
- c) a mellékrendeltetésű épület bruttó alapterülete legfeljebb 20m² lehet,
- d) az épületmagassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.
- (5) Lke-O/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:
- | | |
|--|-------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | oldalhatáron álló |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 6,5m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) előkert | 3m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 500m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | 14m |
- (6) Lke-SZ/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:
- | | |
|--|-------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 6,5m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) előkert | 5m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 700m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | 16m |
- (7) Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:
- | | |
|--|-------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 5,5m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) előkert | 5m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 750m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | 18m |
- (8) Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:
- | | |
|--|---------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
|--|---------------|

- | | | |
|----|---|-------------------|
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 20% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 4,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 650m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 14m |
- (9) Lke-SZ/4 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:
- | | | |
|----|---|-------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 20% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 4,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 500m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 14m |

32. Vegyes terület Vt jelű településközpont építési övezete

33.§

- (1) A vegyes terület építési övezete lakó-, intézményi, és környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek telkenkénti vagy telken belüli vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- helyi települési szintű igazgatási,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - szállás,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportcsarnok, sportépítmény,
 - önálló lakóépület, vagy vegyes rendeltetésű épület (földszinten közösségi vagy egyéb rendeltetés, az emeleti szinten lakórendeltetés)
- építhető.
- (2) A Vt jelű építési övezetekbe tartozó telken nem helyezhető el:
- önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - önálló üzemanyagtöltő állomás,
 - állatmenhely, állatpanzió.
- (3) A Vt jelű építési övezetekben lakások az épületek földszintjén nem alakíthatók ki, kivéve egylakásos, vagy kétlakásos lakóépület építése esetén
- (4) A Vt-Z/1 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|---|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | zárt sorú, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | - |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 7,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) | előkert | - |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | a telekterület kialakult, tovább nem osztható |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |

- (5) A Vt-O/1 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | oldalhatáron álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 50% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 40% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 9,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 700m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 16 |
- (6) A Vt-SZ/1 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 40% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 9,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) | előkert | -, |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | a telek kialakult, tovább nem osztható |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |
- (7) A Vt-SZ/2 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 40% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 7,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 1000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 18m |
- (8) A Vt-SZ/3 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 40% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 7,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 1000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |
- (9) A Vt-SZ/4 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|-------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 40% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 40% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 7,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 800m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 16m |

33. Vegyes intézményi (Vi) építési övezet

34.§

- (1) A vegyes terület Vi jelű intézményi építési övezete intézményi, sportolási, szolgáltató épületek külön – külön, vagy vegyesen történő elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben:
 - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b) sportcsarnok, sportépítmény,
 - c) kulturális épület, szállás, kollégium, és az előbbiekhöz kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató épület építhető.
- (2) A Vi jelű építési övezet telkein az (1) bekezdésben nem szereplő egyéb rendeltetésű épületek nem helyezhetők el. A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás csak épületen belül alakítható ki.
- (3) A Vi-SZ/1 jelű vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályok:

a)	a beépítési módhoz tartozó építési hely	szabadon álló,
b)	legnagyobb beépíthetőség terepszint felett	40%
c)	legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt	40%
d)	építhető legnagyobb épületmagasság	12,5m
e)	telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték	40%
f)	előkert	5m
g)	legkisebb kialakítható új telek	7500m ²
h)	legkisebb kialakítható új telekszélesség	30m
- (4) A Vi-SZ/2 jelű vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályok:

a)	a beépítési módhoz tartozó építési hely	szabadon álló,
b)	legnagyobb beépíthetőség terepszint felett	30%
c)	legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt	30%
d)	építhető legnagyobb épületmagasság	6,5m
e)	telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték	40%
f)	előkert	5m
g)	legkisebb kialakítható új telek	2000m ²
h)	legkisebb kialakítható új telekszélesség	20m

34. Gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó általános előírások

35.§

- (1) A gazdasági terület építési övezeteiben kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari termelő és raktározó létesítmény helyezhető el.
- (2) Új csarnok jellegű gazdasági épület 10m-es előkert megtartásával helyezendő el, de a 40 méternél nem hosszabb telkek esetén az előkert mérete csak 5 m.
- (3) A parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

35. Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezet

36.§

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezetben:
 - a) környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltatói, raktározási, egyéb gazdasági rendeltetésű befogadó épületek építhetők.
 - b) önálló lakóépület nem építhető, meglévő lakóépület nem bővíthető.

- (2) Gksz-SZ/4 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő állomás és kiszolgáló létesítményei, valamint a közlekedéshez kapcsolódó kereskedelmi - szolgáltató funkciók épületei helyezhetők el.
- (3) A Gksz-SZ/1 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 50% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 10% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 10,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) | előkert | 10m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 5000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 30m |
- (4) A Gksz-SZ/2 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 50% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 10% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 10,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 2000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 20m |
- (5) A Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 50% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 10% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 10,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 1000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 18m |
- (6) A Gksz-SZ/4 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetre vonatkozó szabályok:
- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 20% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 10% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 8,0m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) | előkert | 5m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 3000m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |

36. Egyéb ipari (Gip jelű) építési övezet

37.§

- (1) Az építési övezet lakótelekekkel közös telekhatárain a környezetvédelmi határértékeket fokozottan be kell tartani.
- (2) A gazdasági és a dolgozói forgalom parkoló igénye 100%-ban telken belül biztosítandó.

- (3) Új csarnok jellegű gazdasági épület 10m-es előkert megtartásával helyezhető el.
- (4) A Gip-SZ/1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet építési határértékei a következők:
- | | |
|--|--------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 35% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 35% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 9,0m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 30% |
| f) előkert | 5m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 5000m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | 30m |

37. Különleges terület építési övezetei

38.§

- (1) A nagyterjedésű szabadidő és sportterület (**Ksp-SZ/1**) jelű építési övezete a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület, amiben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, sport és tornapálya,
 - sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók,
 - sportlétesítmény: sportcsarnok, tanuszoda,
 - vendéglátó létesítmény, sporthoz kapcsolódó egyéb kereskedelem és szolgáltatás,
 - rendezvényturizmushoz kapcsolódó építmény,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a sportpálya telekhatára mentén 8m szélességben cserje és lombkorona szint telepítendő.
 - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 6 parkolóhelyenként legalább 1db, lombos fa telepítendő.
 - a kötelező telken belüli zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyeper sportpálya 100 % mértékig, beszámítható.
- (3) AKSp-SZ/1 jelű építési övezet beépítési határértékei a következők:
- | | |
|--|------------------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 9,0m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 40% |
| f) előkert | 10m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 10 000m ² , (1ha) |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | - |

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásai

38. Közlekedési terület övezete (KÖu)

39.§

- (1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési övezetben a szabályozási terven a közlekedési létesítmények számára meghatározott szabályozási szélességben csak közlekedési és közmű létesítményt, közlekedési zöldfelületet szabad elhelyezni.
- (2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás a szabályozási terv szerint a következő:

- a) Az 5101. jelű országos mellékút városon átvezető átkelési szakasza a II. Rákóczi Ferenc út
 - aa) az út szabályozási szélessége az ingatlan nyilvántartásban szereplő szélességgel megegyező,
 - ab) az úthoz kapcsolódó műszaki igényszint legalább: 2x1 forgalmi sáv 3,5-3,5m szélességgel, a beépített belterületi részek mentén 1,5m + 0,5m szélességű járda, közvilágítás, ott ahol a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi fasor telepítési, meglévő fasor kiegészítése, párhuzamos leállással közparkoló a közösségi épületek előtt, valamint az úthoz kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása.
 - b) A települési gyűjtő utak szabályozási szélesség 15,0 és 22,0m közötti, a szabályozási terven meghatározottak szerint. A gyűjtőúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:
 - ba) 2x1 forgalmi sáv 3,5m-3,5m szélességben, szükséges helyeken buszmegállóval,
 - ba) kétoldali beépüléseknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda,
 - bc) közvilágítás és 1 vagy kétoldali fasor a járda és a forgalmi sáv között.
 - bd) a burkolt felületekhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása
 - c) A települési kiszolgáló út, a lakóút szabályozási szélessége 10,0m-16,0m közötti, a szabályozási terv szerint. A lakóúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:
 - ca) 2x1 forgalmi sáv 2,75m-3,m közötti szélességben, szükség esetén forgalomcsillapítási sávelhúzásokkal.
 - cb) kétoldali beépüléseknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda,
 - cc) a burkolatlan szabad közterületi részekben forgalomcsillapítási zóldsáv, fasorral, közvilágítással és a csapadékvíz elvezetés megoldásával.
 - d) A vegyeshasználatú út szabályozási szélessége 7,0m-10,0m közötti, a szabályozási terv szerint. A vegyeshasználatú úthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:
 - da) A 2x1 forgalmi sáv és a gyalogos sáv burkolt felülete közös. Az elválasztás legfeljebb csak a burkolat anyaghasználatában jelenik meg. A burkolat szélességi igénye 5,0m-6,5m közötti.
 - db) A burkolatlan szabad közterületi részekben a közvilágítás és a csapadékvíz elvezetés oldandó meg.
 - e) Az önálló kerékpárút burkolati szélessége legalább 3,0m.
- (3) Az út mintakeresztmetszelvevények elemei közül a forgalmi sávok számát és szélességét, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezését, a felszíni vízrendezés megoldhatóságát és a fásítás lehetőségét figyelembe kell venni, a további méretek irányadó jellegűek.
- (4) Az 5101 jelű összekötő út külterületi telekhasználat határos szakaszán, az út tengelyvonalától számított védőtávolság 50-50m. Ezen védőtávolságon belül épület, építmény, szervízút, parkoló a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. A beépítésre nem szánt terület használatú telkeken az úttengelytől mérten a beépítés vonala 30-30 m-re helyezhető, a kerítés 20-20 m-re létesíthető.
- (5) A közlekedési közterületen:
- a) a 12m- 14m közötti szélességű övezetben egyoldali fasor telepítendő,
 - b) a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületen kétoldali fasor telepítendő,
 - c) a forgalmi sávok burkolásával egyidőben a csapadékvíz elvezetés is megoldandó.
 - d) A közlekedési zöldfelületet 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 0,75m magas kerítéssel lehet határolni, a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (6) A kerékpárút a védgát állékonyságának és védelmi szerepének biztosítása mellett alakítandó ki.

39. Telekigényes közmű övezet (Kö-km)

40.§

- (1) A Kö-km jelű övezetben a közművek telket igénylő létesítményei, épületei, technológiai sajátos felszín feletti és felszín alatti építményei helyezhetők el. A telek területigényét a technológiai követelmény határozza meg.
- (2) A térszín feletti, épülettel igénybe vehető beépítési mérték legfeljebb 10% lehet. A térszín alatti és térszín feletti építmények beépítési mértékét a technológia határozza meg.
- (3) Az övezetben a legnagyobb épületmagasság 5,0m lehet.

- (4) Az övezetben újra megépíthető hírközlési antenna építménymagassága legfeljebb 15m lehet.

40. Zöldterület övezete (Z)

41.§

- (1) Az állandóan növényzettel fedett közkert Z-1 jelű övezetének beépíthetősége 1%.
- (2) Az övezet a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja, amiben:
- a) a pihenést szolgáló építmények (belső sétaút, pihenő, játszóhely eszközei építményei),
 - b) köztárgyak, műtárgyak, emlékjel (szobor, emlékmű, ivókút, vizes kertépítészeti elem) helyezhetők el.
 - c) Az övezetben közkert fenntartását szolgáló épület is elhelyezhető, legfeljebb 4,5m-es épületmagassággal.
- (3) A Z-2 jelű közpark övezetbe tartozó 10.000m² feletti telek:
- a) a beépítettsége legfeljebb 2%.
 - b) az elhelyezhető épület és építmény köre a következő:
 - ba) pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, kisebb sportpálya),
 - bb) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút),
 - bc) kerti építmény (pl. pergola, zenepavilon, szabadtéri színpad, emlékjel harangláb),
 - bd) parkfenntartó, vendéglátó épület, játszóház,
 - be) a terület fenntartásához szükséges építmény, épület.
 - c) Az övezetben a zöldfelület aránya nem lehet kevesebb 70%-nál. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (4) A közpark jelképes, 85%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,80m magas kerítéssel keríthető be.
- (5) A Z-1 jelű zöldterületi övezetre vonatkozó szabályok:
- a) épületet az övezetben csak úgy szabad elhelyezni hogy minden irányból a saját telke vegye körül.
 - b) A terepszint felett épület számára igénybe vehető beépítési mérték nem lehet nagyobb, mint 1%.
 - c) A közkertben elhelyezett épület épületmagassága nem lehet nagyobb, mint 4,5m.
 - d) a közkert telkének 60%-án kell zöldfelületet kialakítani.
 - e) az épület 5m-nél jobban egyik telekhatárt sem közelítheti meg,
 - f) 500m²-nél kisebb új közkerti telekterület nem alakítható ki.
- (6) A Z-2 jelű zöldterületi övezetre vonatkozó szabályok:
- a) épületet az övezetben csak úgy szabad elhelyezni, hogy minden irányból a saját telke vegye körül.
 - b) A terepszint felett, épület számára igénybe vehető beépítési mérték nem lehet nagyobb, mint 2%.
 - c) A közkertben elhelyezett épület épületmagassága nem lehet nagyobb, mint 4,5m.
 - d) A közpark telkének 70%-án kell zöldfelületet kialakítani.
 - e) az épület 7m-nél jobban egyik telekhatárt sem közelítheti meg,
 - f) 10 000m²-nél kisebb új közparki telekterület nem alakítható ki.

41. Erdőterület övezete (Ev, Eg)

42.§

- (1) Az Ev jelű védelmi terület-felhasználási célú erdő övezet telkén épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - b) a honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló műtárgyak.

- (3) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, vagy természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Ennek érdekében, az erdőfelújítás során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, a természet- és környezetkímélő erdőművelési módszerek alkalmazandók.
- (4) Az **Eg** jelű övezet telkén a területfelhasználás céljának, rendeltetésének megfelelő épület (erdőgazdálkodást szolgáló építmény), legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, 3,5m megengedett legnagyobb épületmagassággal helyezhető el, az erdők védelméről szóló törvény, valamint az erdő létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján, az erdészeti hatósággal egyetértésben.

42. Mezőgazdasági terület (Má, Mk)

43.§

- (1) A mezőgazdasági terület övezeteiben a területhasználat az alábbi környezeti feltételek mellett folytatható:
 - a) Az országos ökológiai hálózathoz, illetve a Duna hullámteréhez tartozó mezőgazdasági terület használata során az árvízvédelmi szempontok mellett a természetvédelmi szempontokat is figyelembe véve a környezet-, és a természetkímélő gazdálkodási módok alkalmazandók.
 - b) A „Csepel-Halásztelek vízbázis” "A" hidrogeológiai védőterületén lévő mezőgazdasági területekre vonatkozó vízvédelmi előírások betartandók. Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely veszélyezteti a Duna-folyam, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, továbbá talaj- és talajvízszennyezést okozhat.
- (2) Az **Má** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetébe a **nem beépíthető** általános mezőgazdasági területek tartoznak.
- (3) Az **Mk** jelű korlátozott használatú kertes mezőgazdasági területek övezetébe a **nem beépíthető** kertes mezőgazdasági telkek tartoznak.
- (4) Az övezetekben kerítés nem létesíthető.
- (5) Az **Má** és az **Mk** jelű mezőgazdasági övezet határértékei a következők:
 - a) a terepszint alatti és terepszint feletti beépítés mértéke 0%, az övezetekben épület nem építhető.
 - b) épületnek nem minősülő építményt létesíteni csak az „A” hidrogeológiai védőterületre vonatkozó szabályok betartásával lehet.

43. Vízgazdálkodási terület övezete (V)

44.§

- (1) A **V** jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a Duna-folyam medre és parti sávja tartozik.
- (2) A Duna parti sávja a partétől számítva 10 m, melyet a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban kizárólag gyepterület művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) Az övezetben csak a vízgazdálkodást szolgáló építmény helyezhető el.
- (4) Partrendezési munka csak a vízügyi hatóság engedélyével történhet.
- (5) A **V** jelű övezetben a területhasználat az alábbi környezeti feltételek mellett folytatható:
 - a) a „Csepel-Halásztelek vízbázis” "A" hidrogeológiai védőterületére vonatkozó előírások betartandók,
 - b) az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely veszélyezteti a Duna-folyam, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, továbbá talaj- vagy talajvízszennyezést okozhat.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület Temető övezete (Kb-T)

45.§

- (1) A temető területén (Kb-T) ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá szociális és irodai, a temetői szolgáltatáshoz kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

- (2) A temető övezetében a beépítési mód szabadon álló, a térszín feletti beépítési mérték legfeljebb 10%, az épületek legnagyobb épületmagassága 7,5m lehet
- (3) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a temető telekhatára mentén 3m szélességben fasor és cserjesáv telepítendő.
 - b) a temető területén 200 m²-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

IV. Fejezet **Záró rendelkezések**

46.§

A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó Halásztelek építési szabályzatáról szóló 8/2005. (IV. 6.) önkormányzati rendeletben foglaltak hatályukat veszítik.

Halásztelek, 2020. február 26.


Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző


Szabó Tibor
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Halásztelek, 2020. február 27.


Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

Elővásárlási joggal érintett területek listája

1. Az északi gazdasági területen:

2701/5 helyrajzi számú út.

2. Az északi gazdasági területen:

2701/6 helyrajzi számú útként használt telek.

3. Akácos út - Katalin utca kereszteződésénél:

3540, 3545, 3551, 3552, 3554, 3563, 044/50-66, 044/69, 044/76, 044/78-80, 044/82, 044/84-93, 044/95-96, 044/104, 044/106-109 helyrajzi számú zöldterület céljára kijelölt telkek,

4. Neumann János utca - Géza utca - Katalin utca - Bólyai János utca által határolt tömbben:

040/26, 040/28 helyrajzi számú zöldterület céljára kijelölt telkek,

5. Az iskola tömbjén belül:

853/9-13, 855/3-4, 856/1-3, 857, 858/5-9, 859/4-5 helyrajzi számú telkek

6. Az iskola tömbjén belül:

804-813, 814/1-2 helyrajzi számú telkek

7. A Szent László téren:

896/1 helyrajzi számú telek

8. A Kisgyár utca elején az óvoda mögötti területen:

926-930 helyrajzi számú telkek

9. Gát és a Duna közötti terület, teljes egészében.

Halásztelek műemléki létesítménye:

- **Kastély, Polgármesteri hivatal:** Kastély park 1. (Rákóczi út 58.) számú telek. 933/76. hrsz., a telken álló kastély épület, és a 2db gazdasági épülete. A főépület alagsoros földszintes manzárd tetős. A 2 melléképület földszintes nyeregtetős.

Helyi egyedi és területi védelem nincsen. Helyi egyedi védelemben részesíthető, helyi értékvédelemre javasolt:
Katolikus templom épülete helye: Kisgyár utca – Szent Erzsébet tér sarok, egyedisége okán.
Református templom épülete helye: Posta köz – Kisgyár utca sarok, egyedisége okán.

Régészeti lelőhelyek

Halásztelek közigazgatási területén egyedi régészeti védelem alatt álló (jogszabályi határozattal védetté nyilvánított terület) ingatlan nem található.

Az alábbi táblázatban összefoglalt, a Lechner Lajos Tudásközpont által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek nyilvántartott régészeti lelőhelyként 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt állnak.

Egyedi azonosító	Lelőhely elnevezése	Hrsz	Lelőhely jellege
47062	Halásztelek Gyökérpusztá	6001, 6008, 6010, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6016, 6017, 6019/3, 6019/4, 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030, 6035, 6036, 6037, 6038, 6041, 6042, 6043, 6044, 6045, 6046, 6047, 6048, 6049, 6050, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057, 6058, 6059, 6060, 6061, 6062, 6063, 6064, 6065, 6088, 6089, 6090, 6091, 6092, 6093, 6094, 6095, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100, 6101, 6102, 6110, 6111, 6112, 6113, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145, 6146, 6147, 6148, 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6073, 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079, 6080, 6081, 6082, 6083, 6084, 6085, 6200, 1451, 1452, 2506/9, 2506/10, 2506/11, 2514, 2515, 2516, 2517, 2524, 2529, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 6087, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 066, 054/5, 054/36, 054/50, 054/51	Bronzkori temető és telep
72305	Halásztelek 2. lelőhely belterület	066, 068/1, 068/2, 068/3, 068/5, 068/6, 068/7, 068/9, 068/10, 068/11, 068/12, 068/13, 068/14, 063, 064/1, 06/71, 06/50, 064/48, 02, 064/12, 064/37, 064/39, 064/40, 064/41, 064/42, 064/43, 064/13, 064/14, 064/15, 064/20, 064/21, 064/16, 03/18, 03/19, 03/31, 03/30, 03/35, 03/34, 03/33, 03/17, 03/32, 064/5, 064/6, 064/7, 064/19, 064/10, 03/26, 03/27, 03/25, 065/1, 064/8, 06/36, 06/37, 06/51, 06/52, 064/49, 06/38, 06/41, 06/53, 03/20, 03/21, 03/29, 03/22, 03/23, 03/28, 03/24, 064/44, 064/22, 064/17, 064/18, 064/54, 065/2, 064/23, 064/45, 064/46, 064/47, 064/52, 064/53, 064/51, 064/50, 06/57, 06/54, 06/56, 06/55, 067, 064/24, 064/35, 064/36, 064/34, 064/26, 064/27, 064/28, 064/29, 064/30, 064/31, 064/32, 064/33, 064/25, 0311, 0310/10, 0310/12, 0310/11, 0312, 0310/13, 0313, 0322/4, 0315, 0314, 0316/1, 0316/3, 0316/2	Bronzkori temető és telep

Halásztelek Város területén 2, a helyszínrajzon megjelölt és a táblázatban helyrajzi számmal felsorolt terület régészeti érdekű területnek minősül a 2001. évi LXIV. tv. 7. § (17) bek. alapján topográfiai elhelyezkedésük okán. Ezeken a területeken nagyobb, és főleg mélységében kiterjedt földmunkák esetén régészeti megfigyelés szükséges.

Az országos érvényű jogszabály értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tártani.

1. NATURA 2000 TERÜLETEK:

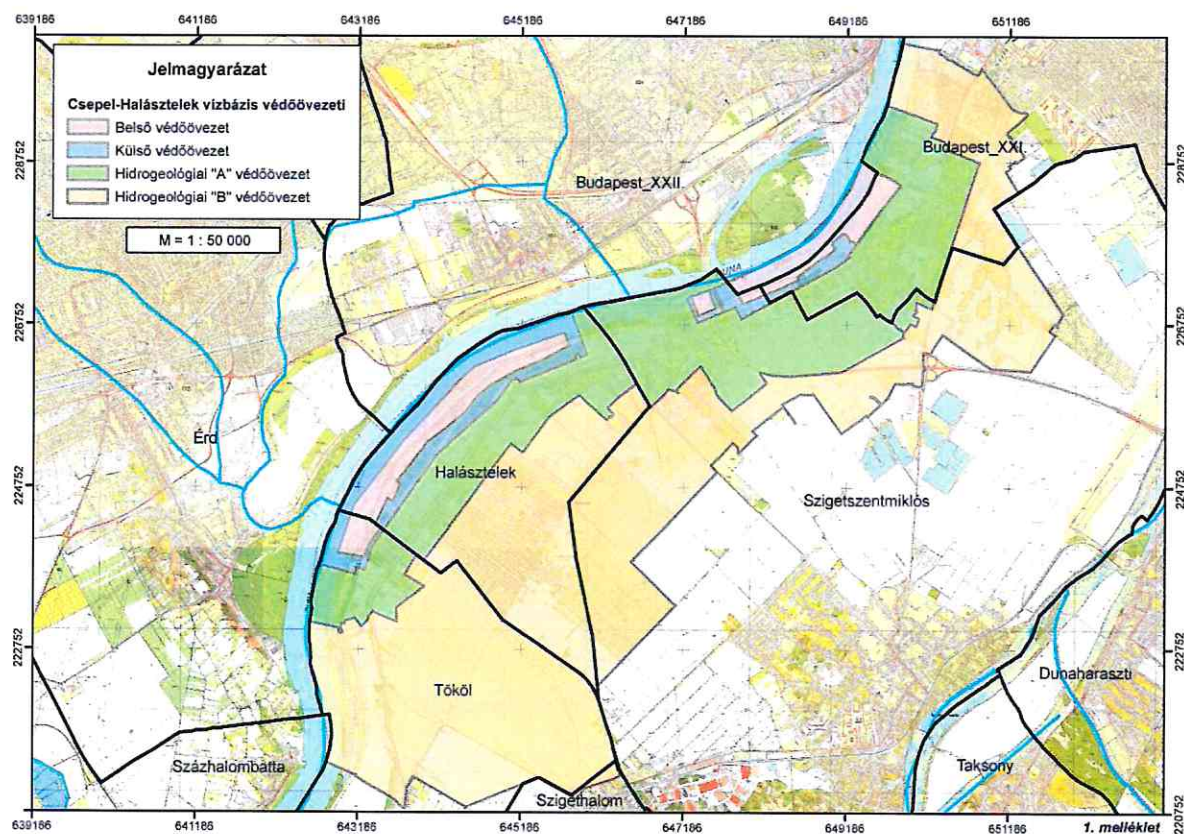
14/2010. (V. 11.) KVVVM rendelet 5. melléklet 5.16.22. pontja szerint: 087hrs, 094/1hrs

2. A LEVEGŐ TISZTASÁG VÉDELMI BESOROLÁSHOZ

A hatályos jogszabályi környezetben Halásztelek "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A település levegőszennyezettségének minősítése az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi:

- kéndioxid: E,
- nitrogéndioxid: B,
- szénmonoxid: D,
- szilárd (PM10): C,
- benzol: E,
- talajközeli ózon: B.

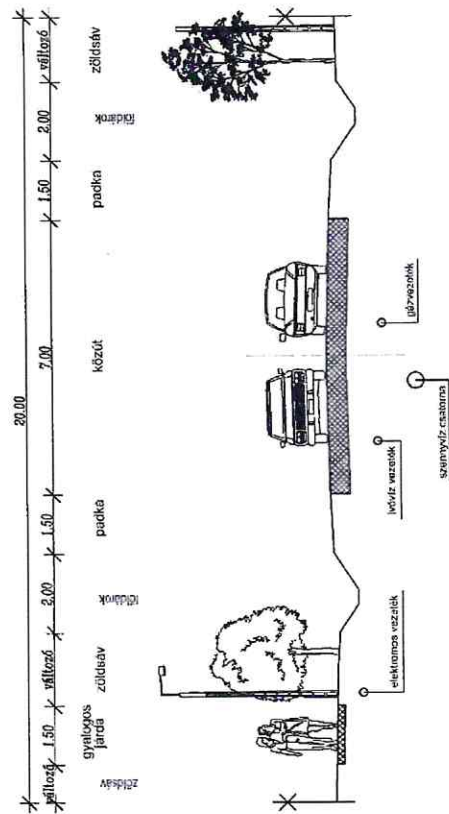
Csepel – Halásztelek vízbázis védőövezete a kapott adatszolgáltatás szerint



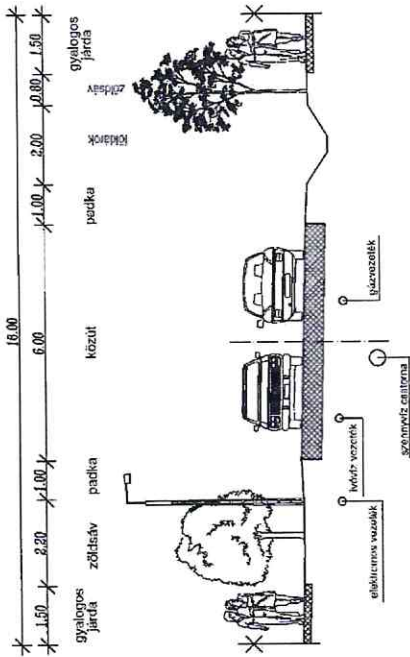
M = 1:100

KERESZTSZELVÉNYEK

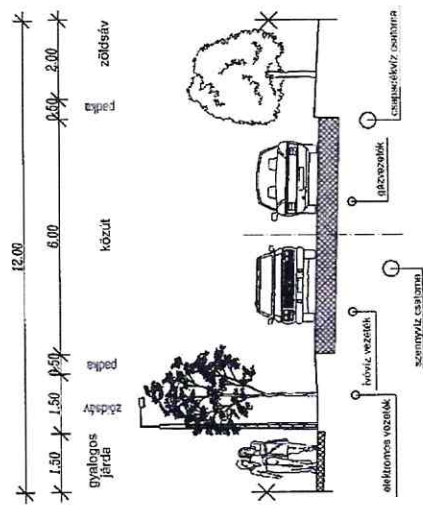
5101 j. út (II. Rákóczi Ferenc út) belterület



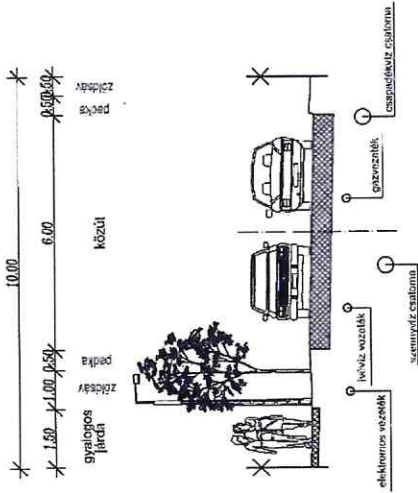
Lakóutca 16 m szabályozási szélességgel



Lakóutca 12 m szabályozási szélességgel



Lakóutca 10 m szabályozási szélességgel



3. FÜGGELÉK: MINTAKERESZTSZELVÉNYEK
3/2020. (II.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ