

*Mód: 4/2010. (IV.15.); 4/2013. (V.01.); 3/2014.(VII.15.);9/2018.(XII.18.), 8/2022.(VII.15.)

Kartal Nagyközség Önkormányzatának

12/2005. (XII.15.) számú rendelete

Kartal Nagyközség helyi építési szabályzatáról*

(EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA)

Kartal Nagyközség Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§.(3) bek. c/ pontja értelmében az alábbi rendeletet alkotja és elfogadja a rendelet mellékleteit képező belterületi és külterületi szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya Kartal Nagyközség igazgatási területére terjed ki (beleértve a Hévízgyörktől megvásárolt, 0115/1 hrsz.-ú ingatlan területét – a közigazgatási határ-módosítás folyamatban). A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat, kötelezettségeket és előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amely alól az első fokú építési hatóság csak azon a területen és abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyban arra a rendelet feljogosítja.

2. §

A rendelet alkalmazása

- (1) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) sz. KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (3) Az építésügyi hatóság az építési engedély-kérelmek elbírálása során vizsgálja azokat a szempontokat, melyeket számára a 46/1997.(XII.29.) sz. KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (4) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint történhet.
- (5) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (pl. terület-előkészítés, közművesítés) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.

- (6) Épület építése csak olyan építési telken engedélyezhető, amely közútról, vagy erre a célra kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető.

3. § Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- igazgatási határ, belterületi határ,
- tervezett szabályozási vonal, min. szabályozási szélesség,
- építési övezet, övezet határa, építési övezetre, övezetre vonatkozó beírások,
- építési hely határa, építési vonal,
- művi és természeti értékvédelemre vonatkozó határvonalak és beírások,
- védőtávolságok határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- telekhatárok,
- közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).

- (2) A kötelező szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.
- (3) Az irányadó szabályozási elemeket a továbbtervezés, illetve intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, azok az építésügyi hatósági eljárás (pl. telekalakítás) során pontosíthatók.

4. §

A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe *beépítésre szánt* és *beépítésre nem szánt* területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
- a) kisvárosias lakóterület,
 - b) kertvárosias lakóterület,
 - c) településközpont vegyes terület,
 - d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - e) különleges terület.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a) közlekedési és közműterület,
 - b) zöldterület,
 - c) erdőterület,
 - d) mezőgazdasági terület,
 - e) vízgazdálkodási terület.

5.§

A közigazgatási határ módosítása

- (1) A közigazgatási határ módosításáról és kitűzéséről (Hévízgyörk és Kartal között) a két település Önkormányzata megállapodott, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével, a szabályozási terv szerint.

6.§

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a szabályozási tervek alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, építési övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg.

7. §

Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken az építési engedélyhez kötött építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (3) Ahol az építési övezet, övezet határa telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.¹

¹ 9/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelete

8.§

Épületek, építmények elhelyezése tekintetében korlátozottan igénybe vehető területek

- (1) Az aszódi HM lőszerraktár (Aszód hrsz.: 07) térségében a létesítmények, épületek, területhasználatok az alábbi védőtávolságok betartásával lehetséges:
 - a) 1500 m védőtávolságon belül nem helyezhetők el: ipari üzemek, fontos vasút-állomás, nagyobb jelentőségű vasúti csomópont, repülőtér.
 - b) 800 m védőtávolságon belül nem helyezhetők el: országos közforgalmú vasút, országos közút, 1000 főnél nagyobb település, lakóépület.
 - c) 200 m védőtávolságon belül nem helyezhetők el: 20kV-os és nagyobb feszültségű szabadvezeték és ahhoz közvetlenül csatlakozó transzformátor állomás, kisebb jelentőségű vasúti csomópont, önkormányzati közút, dűlőút.
- (2) HM gyakorlótér (Aszód hrsz.: 07, Hévízgyörk hrsz.: 0100) térségében a létesítmények, épületek, területhasználatok az alábbi védőtávolságok betartásával lehetséges:
 - a) 1500 m védőtávolságon belül nem helyezhetők el: gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szérűskert,
 - b) 1000 m védőtávolságon belül nem helyezhetők el: lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény.
- (3) Az (1) és (2) bekezdések védőtávolságaitól eltérés a Honvédelmi Minisztérium engedélyével lehetséges.

9.§

Közművesítés, közműhálózatok és létesítmények

Általános előírások

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogot csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új építési engedély csak akkor adható, funkcióváltás csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó, vegyes, gazdasági és különleges) építési övezetében a teljes közműellátás

rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a csapadékvíz elvezetés vonatkozásában, a (14) bekezdésben leírtak betartásával lehet.

- (5) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha jelen §. (7) bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz-elvezetés a (9), a felszíni vízrendezés a (14) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

Vízellátás

- (6) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatás megkezdése csak a szennyvízcsatorna üzembe helyezését követően engedélyezhető.
- (7) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz-ellátás biztosítható.
- (8) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

Vízelveztetés

- (9) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- A település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.
 - A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - A csatornázásra kerülő utcákban a csatorna kiépítését követően az érintett, már beépített telkeket a közcatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell.
 - A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára, vagy saját gyűjtőhálózatra történő rácsatlakozásának megoldása esetén, az összegyűjtött szennyvíz tisztítótelepre történő szállításának biztosításával adható.
 - A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t, a közcatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcatorna hálózatának kiépítéséig a szennyvizeket szigorúan - ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsi-val történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcatorna-hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon

belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság-igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. *(amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m³-t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)*

- (10) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (11) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (12) A patakok, tavak partjától 6-6 m, az önkormányzati kezelésében lévő egyéb állandó, illetve időszakos vízfolyás partjaitól 3-3 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (13) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (14) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területegazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a készítendő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:
 - a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a szakági tanulmánytervben kijelölt helyen szabad.)
 - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (15) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk

keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportároló létesítésének megvalósítását követően adható csak ki a használatbavételi engedély.)

- (17)20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

Villamosenergia ellátás

- (18)Településszertétkai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen **új** (120 kV-os nagyfeszültségű, közép-, kismfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglevő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad. A szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor kell a meglevő, föld feletti vezetéket föld alá helyezni az útépités kapcsolt beruházásaként.
- (19)Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (20)Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (21)Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Földgázellátás

- (22)Középnymású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatán helyezhető el.
- (23)Földgázvezetéket telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Elektronikus hírközlés

- (24)Településszertétkai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új elektronikus hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglevő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A föld feletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítási és utca-bútorozási lehetőségének biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- (25)Beépítésre nem szánt területeken az elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítási és utca-bútorozási lehetőségének biztosítására az elektronikus hírközlési szabadvezetéket, légkábelet és a villamosenergia elosztási, közvilágítási szabadvezetékeket, légkábelet

közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

- (26) Közszolgálati, iparági (a földémtől 6 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) elektronikus hírközlési antennák, létesítmények csak építési engedéllyel helyezhetők el. Az elektronikus hírközlési antennák, tartó, rögzítő létesítmények telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.
- (27) A település felett áthaladó mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásait be kell tartatni.

10.§

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélye is szükséges.
- (4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
- hirdető-, reklámbereendezés elhelyezése, amennyiben az nem zavarja a köz- és közlekedés biztonságát, és a közlekedési szakhatóság és a közutak kezelői is hozzájárulásukat adják,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési várakozóhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
 - utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra ,stb.) elhelyezése,
 - távbeszélőfülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése közterület-foglalási engedéllyel, meghatározott területre és ideig.
- (5) A tömegközlekedési várakozóhelyek áttört, vagy átlátszó anyagokból építendőek.
- (6) Töltőállomást csak szabályozási terv szerint szabad elhelyezni.
- (7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

11.§

Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

- (1) Műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV.tv.-ben foglaltak betartásával szabad.
- (2) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a Kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV. tv.szerint kell eljárni. A Kartal területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek felsorolását a függelék tartalmazza.

- (3) A műemléki védetséget élvező építmény környezetében (a műemléki környezetben belül) építési tevékenység csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- (4) A település országosan védett értéke: Szentháromság szobor a Felszabadulás u. 49. előtt (M-1) (557/3 hrsz.).
- (5) A helyi védelem alatt lévő építményeket eredeti formájukban (épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását) meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.
- (6) Helyi, egyedi védelem alá vonandó épületek és építmények: a függelék szerint.
- (7) A helyi értékvédelmi területeken az utcaszakaszokon az épületek és kerítések hagyományos jellege megtartandó. Hagyományos az oldalhatáron álló beépítés, az épületek tömegaránya, tetőformája, homlokzati kialakítás, homlokzati kiosztás, anyagválasztás, egyéb építészeti díszítő elemek. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani.
Területi védetségű településrészek: a függelék szerint.
- (8) A nagyközség területén a kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

12.§

Táji- természeti értékek és a tájkép védelme

- (1) A Külterületi szabályozási terven (rendelet melléklete) „természeti értékkel rendelkező terület”-ként, a Kartal-völgyi-patak mentén lehatárolt területen a természetes állapot megőrzendő, az értékes élőhelyek megtartása biztosítandó.
- (2) A Versegi-patak és az Emse-patak mentén - a beépítésre nem szánt területeken - legalább 50-50 m-es sávban természetszerű élőhelyek kialakítása indokolt (térsgéi jelentőségű ökológiai folyosó rehabilitálása). A patakok mentén őshonos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepítendőek, a meglévő fás szárú állományok kiegészítendőek (pl.: fűz, nyár, éger, kőris fajokkal).
- (3) A vadaskert területén és térségében a tájkarakter, a tájhasználat jellege - az erdők és a hozzá kapcsolódó gyepek, fás legelő - megőrizendő.
- (4) A belterületi beépítésre szánt és külterületi beépítésre nem szánt területek határán legalább 2 faszor szélességű, őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fa-, vagy cserjefajokból álló növénytelepítést kell kialakítani.
- (5) A Külterületi szabályozási terven (rendelet melléklete) jelölt „látványvédelmi területek”-en a kilátás védendő érték. A jelölt irányokba az épületeket, építményeket, a terület-használatot oly módon kell meghatározni, hogy a kedvező tájképi adottság ne sérüljön:
 - az egykori Podmaniczky kastély mellett álló régi víztorony látványa, a vadaskert erdős, gyepes területének feltároló látványa a 2109. sz. útról, Verseg felé haladva, a belterület hirdető, reklám berendezés elhelyezése, amennyiben az nem zavarja a köz-

és közlekedés biztonságát, és a közlekedési szakhatóság és a közutak kezelői is hozzájárulásukat adják,

- a Kartal-völgyi-patak menti természetes élőhelyekre való rálátás a 036 hrsz.-ú útról, továbbá a Versegre vezető közút és a 047 hrsz.-ú út kereszteződésnek térségéből.

13.§

Környezeti feltételek

Levegőtisztaság-védelem

- (1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
 - a) kéndioxid: E,
 - b) nitrogéndioxid: B,
 - c) szénmonoxid: D,
 - d) szilárd (PM₁₀): C,
 - e) benzol: E².
- (3) A Külterületi szabályozási terven (rendelet melléklete) „természeti értékkel rendelkező terület”-ként, a Kartal-völgyi-patak mentén lehatárolt terület levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.
- (4) Kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek a közigazgatási területen nem folytathatók.

14.§

Talaj- és földvédelem

- (1) Talajszennyezést okozó tevékenységek - a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton, a talajvédelmi hatóság engedélyével végezhetők.
- (2) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel, szennyvíziszappal történő öntözése a közigazgatási területen a talajvédelmi hatóság engedélyével történhet. Trágya, trágyalé - a talajvédelmi hatóság engedélyével - kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.

² 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt meghaladja,

C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van,

D: légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb a légszennyezettségi határérték között van

E: légszennyezettség az alsó és a felső vizsgálati küszöb között van.

15.§

Felszíni és felszín alatti vizek védeleme

- (1) A település a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet szerinti „C” nem érzékeny besorolású³.
- (2) A mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
- (3) A vízfolyások bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:
 - hulladék, ill. szennyvizek a felszíni vízfolyásokba nem vezethetők,
 - összegyűjtött csapadékvizek kizárólag abban az esetben vezethetők felszíni vízfolyásba, ha minőségük a 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet II/2 területi vízminőség-védelmi kategóriára vonatkozó előírásainak megfelel,
 - növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.
- (4) A vízfolyások öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

16.§

Hulladékkezelés

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Új beépítésre szánt területek kialakítása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a területen a csatornahálózat a vízhalózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.
- (3) Meglévő beépítésre szánt területeken új épületek, létesítmények kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a teljes közművesítettség megvalósításáig a szennyvizek gyűjtésére a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő zárt, szivárgásmentes tároló épül. A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) A 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek lakóterületen és vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (6) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a

³ A vonatkozó határértékeket a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.

vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

- (7) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

17.§

Környezeti zaj elleni védelem

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben a területre, illetve a területileg illetékes Környezetvédelmi Felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Az üzemi létesítményektől (kisipari, szolgáltató, szórakoztató zajforrástól) származó környezeti zajsztint:
- lakóterületen nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB;
 - vegyes területen nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB;
 - gazdasági területen nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) A közlekedésből származó környezeti zajsztint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértékeket nem haladja meg.

18. §

A település közigazgatási területére készítendő további tervek, intézkedések

- (1) Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetni.
- (2) A településrendezési terv jóváhagyandó munkarészeit a jóváhagyó határozattal és rendelettel együtt kell nyilvántartani. A településszerkezeti tervet módosító, ill. azt kiegészítő határozat nyilvántartásával együtt a szabályozási terv szükséges módosításáról is gondoskodni kell.
- (3) A szabályozási tervek tartalmát, jóváhagyását, a jóváhagyó rendelet hatálya alá tartozó terület jelölésével és a rendelet számával a szabályozási tervlapokon fel kell tüntetni.
- (4) A településrendezési terv folyamatos karbantartásáról úgy kell gondoskodni, hogy a módosítással járó döntések egy tervlapon mindig legyenek átvezetve, a hatósági munka folyamatosságának érdekében. Ezen a tervlapon a szabályozási tervek területét, jóváhagyó rendeletének számát, és az esetleges tilalmakat is fel kell tüntetni.
- (5) A településrendezési terv legalább öt évenkénti felülvizsgálatáról gondoskodni kell.

19.§

Tűzvédelmi előírások

- (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49.§ (5) bekezdés szerint, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 22.§ (1) bekezdés szerint biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

III. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

20. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A település lakóterületei a *kisvárosias* lakóterület és *kertvárosias* lakóterület építési övezetbe soroltak.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) A gyermekintézmények telkétől számított 50,0 m-en belül haszonállattartás nem engedélyezhető.
- (5) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert min. mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető, ha az OTÉK 36-37.§-ainak előírásai betarthatók.
- (6) Az előkert méretét egyéb előírás hiányában a kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Újonnan kialakítandó lakóterületeknél az előkert mérete 5,0 m, az úgynevezett „Hévízgyörki lakóterületnél Lke-1, Lke-2 és Lke-3 építési övezetnél” 6,0 m. Amennyiben a szabályozási terv építési vonalat nem jelöl, az építési hely előkerti építési határvonala egyben építési vonal. Az oldal- és hátsókertre vonatkozóan az OTÉK 35. és 36.§-it kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.⁴
- (7) A kialakult lakóterületeken az új és az átépülő lakóházak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor, a szomszédos 3-3 lakóházat feltüntetve, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Az új lakóépületek magastetős kialakítással építendő (25-45° közötti, illetve a „Hévízgyörki lakóterület” esetében 17-40° közötti tetőhajlásszöggel), az épületek fedésére szürke azbeszt sík- és hullámpala nem alkalmazható. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad.
- (8) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
- (9) Az építési övezetekben az épületeket tájba illő módon, természetes építőanyagokat alkalmazva kell kialakítani. A gépkocsi elhelyezését - lakóépületeknél - az épületeken belül, vagy a hátsókertben, az épület takarásában kell biztosítani. Terepszint alatti építmény a lakóövezetekben elhelyezhető, a beépítettség 30 %-áig.
- (10) Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. Saroktelek esetén az utcafronti kerítés áttört kialakítással építendő, illetve a saroktól mért 2-2 m-ig zárt kerítés nem építhető. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló legfeljebb 2 m² lehet. Az építési övezetekben elhelyezhetők kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20 m² területű

⁴ 9/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelete

építmények), ezeket az építési hely határvonalán belül lehet elhelyezni. A telken belül medence elhelyezhető úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3-3m-t el kell maradni.

- (11) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű meglévő telek is beépíthető, az építési övezetre előírt egyéb előírások betartásával. Ha már beépült a telek, akkor a jelenlegi beépítés mértékéig építhető be, ha még nem épült be, akkor legalább az építési övezetnél előírt méretű telek építhető be.
- (12) Az építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítást igénylő, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (13) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
 - A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen), vagy háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

21. §

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei (Lk-1, Lk-2)

- (1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmény és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,0.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Lk-1	K	K	50	20	CS	6,0
Lk-2	1000	30	50	25	CS	6,0

CS: csoportos, K: kialakult állapot

- (4) Az Lk-1 építési övezetben az építési vonalakat a területre készült szabályozási terv szerint kell figyelembe venni. Az Lk-2 építési övezetben a kialakult építési vonalakat kell megtartani.

22. §

Kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-1 – Lke-7)

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek területén belül elhelyezhető épületek:
- az Lke-1, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,
 - az Lke-2 jelű építési övezetben: maximum 6 lakásos lakóépület,
 - az Lke-7 jelű építési övezetben: maximum 1 lakásos lakóépület,

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek (Lke-1 – Lke-7),
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek (Lke-1 – Lke-7).

Kivételesen elhelyezhető:

- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,4.

(3) A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. a r á n y %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lke - 1	550	16	30	50	O	5,5
Lke - 2	900	20	30	50	O	7,5
Lke - 3	650	16	30	50	O	4,5
Lke - 4	850	18	30	50	SZ	7,5
Lke - 5	550	14	30	50	O(K)	5,5
Lke - 6	800	16	30	50	O	5,5
Lke - 7	300	14	30	40	O(K)	4,5

O: oldalhatáron álló beépítési mód; SZ: szabadonálló, K: kialakult állapot szerinti beépítés⁵

(4) Az Lke-1, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-7 jelű építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.

(5) Az Lke-2 és Lke-6 jelű építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezhető.

(6) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezését a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben kell biztosítani, kivéve az Lke-5 jelű építési övezetet, ahol a gépjárműtároló a hátsókertben, a fő épülettömeg takarásában is elhelyezhető.

(7) Az építési övezetekben az OTÉK 1. sz. melléklete szerinti melléképítmények helyezhetők el, az i), j), k) és l) jelűek kivételével.

23. §

Településközpont vegyes terület (Vt-1 – Vt-7)⁶

(1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény és terepszint alatti építmény is, legfeljebb a beépítettség 50 % -áig.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:

Vt-1: 1,8; Vt-2: 1,0; Vt-3: 1,5; Vt-4: 1,2.

⁵ 9/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelet

⁶ 8/2022(VII.15.) önkormányzati rendelet

(3) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

- a) Övezeti jel, min.kialak.telekter. (m²), min.kial.telekszél. (m), max.beép.arány (%), min.zöldf.arány (%), beépítési mód, max.építm.mag.
- b) Vt-1, 300 m², 14 m, 60 %, 20 %, (O) Z, 7,5m
- c) Vt-2, 2000 m², 25 m, 25 %, 50 %, SZ, 7,5 m
- d) Vt-3, 800 m², 20 m, 50 %, 30 %, SZ (O), 6,0 m
- e) Vt-4, K, K, 40%, 40 %, SZ, 6,0 m
- f) Vt-5, 600 m², K, 80 %, 15 %, O, 5,5 m
- g) Vt-6, 2000 m², 30 m, 50 %, 30 %, SZ, 6,0 m
- h) Vt-7, 2000 m², 30 m, 50 %, 30 %, O, 6,0 m

O: oldalhatáron álló, SZ: szabadon álló, Z: zárt sorú beépítési mód⁷⁸

- (4) A Vt-1 jelű építési övezet jellemzően a főutca mentén, a községközpontban található. Az építési övezetben csak igényesen tervezett és kialakított, az utca képbe illő épület helyezhető el. Az építési övezetben elsősorban a helyi települési szintű igazgatási, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Az elhelyezendő épületek előkertjét a kialakult állapothoz igazodóan kell kialakítani.
- (5) A Vt - 2 jelű építési övezetben elsősorban oktatási, művelődési intézmények, egészségügyi, és kereskedelmi, szolgáltató létesítmények alakíthatók ki. Az épületek előkertje a kialakult állapot szerinti, illetve ahhoz igazítandó.
- (6) A Vt-3 jelű építési övezetben elsősorban kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, valamint iroda funkciójú létesítmények helyezhetők el. A telkeken az előkert mérete minimum 5,0 m.
- (7) A Vt-4 jelű építési övezetben elsősorban kereskedelmi, vendéglátó, valamint szolgáltató funkciójú létesítmények helyezhetők el. A kialakítandó telkek megosztása nem engedélyezhető.
- (8) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad. Az építési övezetekben csak igényes kialakítású, magastetős épület építhető.
- (9) A településközpont vegyes övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) A vegyes építési övezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - c) Új közintézmények (pl. iskola, óvoda, idősek otthona stb.) elhelyezése, ill. meglévő közintézmények átalakítása esetén az engedélyezési tervnek kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia. (A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: favédelmi terv, finom tereprendezési terv, kertrendezési terv, növénykiültetési terv, részlettervek és az e munkarészekhez tartozó műleírások.)

⁷ 9/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelet

⁸ 8/2022.(VII.15.) önkormányzati rendelet

- d) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.⁹
- (10) A Vt - 6 jelű építési övezetben elsősorban egészségügyi, oktatási, nevelési rendeltetések, valamint szolgálati lakás helyezhetők el.
- (11) A Vt - 6 jelű építési övezetben telken belül:
- az előkert: 5 m-re,
 - az oldalkert: 5 m-re,
 - a hátsókert: 5 m-re.
- (12) A Vt - 7 jelű építési övezetben elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, művelődési, egészségügyi intézmények és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések, valamint szolgálati lakás helyezhetők el. Az épületek előkertje a kialakult állapot szerinti, illetve ahhoz igazítandó.

24.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

- (1) Az építési övezetben elsősorban nem jelentős zavaró hatású (a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó kibocsátású, nem nagy szállítási igényű, nem zajos és bűzös, porszennyeződést nem okozó) gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az építési övezetben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető még az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is. Terepszint alatti építmények az építési övezetben, elhelyezhetők, legfeljebb a beépítettség 35%-áig.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,5.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gksz	3000	40	35	20	SZ	12,0
Gksz-1	800	16	60	20	O	5,5
Gksz-2	800	16	70*	20	O	5,5

SZ: szabadon álló, O: oldalhatáron álló beépítési mód

* az OTÉK hatályos előírásától megengedőbb érték alkalmazásához Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00370-18/2018 számú véleményében hozzájárult.”

- (4) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

⁹ 8/2022.(VII.15.) önkormányzati rendelet

- b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- c) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben előírt kötelező zöldfelület egy része az alábbiak szerint alakítandó ki:
- ca) A Gksz gazdasági építési övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal- és a hátsókertben legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
- cb) A Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekben a lakótelkekkel közös telekhatárok mentén az oldal- és a hátsókertben legalább 1,5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő, kivéve azon telekrészeket, ahol a meglévő beépítés ellehetetleníti az oldal-, ill. hátsókerti növényzsáv létesítésének lehetőségét.¹⁰
- d) gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. (A kertépítészeti tervnek tereprendezési tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, részletterveket és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)
- e) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (6) Az újonnan kialakítandó telkeken belül a beépített területen kívül a telkek további 30 %-a lehet burkolt felület, de ebből min. 10 % zöldbeton parkoló kell hogy legyen. A telkek zöldfelületeit parkosítani kell. A meglévő fák, fasorok megtartandók. Az újonnan kialakítandó telephelyeken beépítésekor fakivágás esetén a nem telepített fák, 15 cm törzsátmérő fölött pótlandók. Az egyes telephelyek oldalsó telekhatárai mentén (az oldalkertben) legalább 5-5 m fásított terület alakítandó ki, azonban a jelenlegi térburkolat megbontása nem kötelező.
- (7) A Versegi út (2109 sz. út) két oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül beépítés az út-tengelytől számított 30 m-re engedélyezhető. A szomszédos lakóterület, valamint a temető felől minimum 15 m széles, a határos mezőgazdasági területek felől minimum 10 m széles védőzöld kialakítása kötelező („beültetési kötelezettség”).
- (8) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készítendő építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott keretek között. A tervezett ipari és raktárépületeket igényes kialakítású, lehetőleg 10 és 25° közötti hajlásszögű magasztós épületek legyenek.

25.§

¹⁰ 9/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelete

Különleges terület - temető övezete (K-t)

- (1) A belterületi szabályozási terven temetőként (K-t) lehatárolt területeken a temető funkciójához szükséges építmények (pl.: ravatalozó, kolumbárium, sírkőfaragó műhely és bemutatóterem, stb.) elhelyezése engedélyezhető, jellemzően szabadon álló beépítéssel.
- (2) A temető építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	max. szintter. sűrűség	kialakítható/ beépíthető min. teleknagyság	beépíthető min. telekszélesség	építési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület	max. építmény mag.
K-t	0,2	K	K	SZ	10 %	50 %	4,5 m

K: kialakult

SZ: szabadonálló

- (3) Az építési övezetben az építési hely határvonala:
- az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (4) A temetők telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.
- (5) Temető átépítése, bővítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertészeti terv alapján történhet.
- (6) A temetők telekhatárától számított 50 m-en belül élelmiszerkereskedelmi, vendéglátó épület, létesítmény nem helyezhető el, lakóépület elhelyezése az illetékes szakhatóságok (mindenekelőtt: ÁNTSZ) hozzájárulásával engedélyezhető.

26.§

Különleges terület - sportpálya övezete (K-sp)

- (1) A belterületi szabályozási terven sportolási célú területként (K-sp) lehatárolt területeken a funkcióhoz szükséges építmények (pl.: öltöző, lelátó, stb.) elhelyezése engedélyezhető, jellemzően szabadon álló beépítéssel. A maximális beépíthetőség 15 %, a maximális építménymagasság 7,5 m, a minimális telekterület 5000 m². Az építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 0,5.
- (2) A sportolási célú terület övezet részletes előírásai táblázatos formában:

övezeti jel	max. szintter. sűrűség	kialakítható/ beépíthető min. teleknagyság	beépíthető min. telekszélesség	építési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület	max. építménymag.
K-sp	0,5	5000 m ²	30 m	SZ	15 %	50 %	7,5 m

K: kialakult

SZ: szabadonálló

- (3) A sportpályák, sportolási célú területek telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényzét létesítendő.

„26/A. §

Különleges terület – szociális, egészségügyi létesítmények övezete (K-eü)

- (1) Az építési övezetben egészségügyi és szociális, továbbá kereskedelmi/szolgáltató létesítmények, épületek valamint zöldfelületi építmények és pihenőhelyek helyezhetők el. Az építési övezetben az épületeket, építményeket legalább 3 m-es előkert betartásával kell elhelyezni. Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magastetővel építendőek. Az építési övezetben a minimális építménymagasság 3,0 m.
- (2) Az építési övezet általános előírásai:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető min. teleknagyság	beépíthető min. telekszélesség	építési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület	0min./max. 1 építménymag.
K-eü	3000 m ²	20 m	SZ	40 %	40 %	3,0-7,5 m

SZ: szabadonálló

- (3) Az építési övezetben a telkek minimálisan előírt zöldfelületének legalább felét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával, a növényzet kifejtett korára várható korona vetülete által 100%-osan fedetten kell kialakítani.
- (4) Az építési övezetben a telekhatárok mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényzét létesítendő.

26/B. §

Különleges terület – szennyvíztisztító létesítmény övezete (K-h)

- (1) Az építési övezetben szennyvíztisztító létesítmény (szennyvíztisztító telep), valamint annak működtetéséhez szükséges épületek, építmények (irodaépületek, üzemi épületek, szükség esetén szolgálati lakás, stb.) helyezhetők el. Az építési övezetben az épületeket, építményeket legalább 5 m-es előkert betartásával kell elhelyezni. Az építési övezetben a minimális építménymagasság 3,0 m.
- (2) Az építési övezet általános előírásai:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető min. teleknagyság	beépíthető min. telekszélesség	építési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület	0min./max. 1 építménymag.
K-h	3000 m ²	20 m	SZ	10 %	60 %	3,0-7,5 m

SZ: szabadonálló

- (3) Az építési övezetben a telkek minimálisan előírt zöldfelületének legalább felét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával, a növényzet kifejtett korára várható korona vetülete által 100%-osan fedetten kell kialakítani.
- (4) Az építési övezetben a telekhatárok mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

27.§

Közlekedési terület (KÖu)

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Közlekedési területnek minősülnek az OTÉK 26.§ (1) szerinti területek.
- (3) A közlekedési területen belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
- (4) Az úthálózat tervezési osztályai:
 - 2109 sz. országos út; K.V.B., B.V.c-C,
 - gyűjtőutak; B.V.c-C,
 - többi belterületi utca; B.VI.d-C.
- (5) A 2109 sz. út szabályozási szélessége kialakult marad. Az út külterületi szakaszain a tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
- (6) Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén a tengelytől számított 10-10 méteres sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (7) A meglévő önkormányzati utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti kisebb korrekcióktól eltekintve a kialakult marad.
- (8) A tervezett utcák szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, de legalább 12,0 méter (kivétel az úgynevezett „Hévízgyörki lakóterület”, ahol - szabályozási terv szerint, minta-keresztszelvényekkel igazoltan - minimum 10,0 m), kivéve a Baross utca – Petőfi utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb területén, ahol a HÉSz mellékletét képező Szabályozási tervlap szerinti.
- (9) A tervezett vegyes használatú utcák szabályozási szélessége legalább 10 méter, kivéve a Baross utca – Petőfi utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb területén, ahol a HÉSz mellékletét képező Szabályozási tervlap szerinti.
- (10) A már jelenleg is működő, eredetileg közterületi parkolóval kialakított intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek közterületi parkolói megtarthatóak a helyi parkolási rendelet előírásainak és feltételeinek megfelelően.
- (11) A területen elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani, kivéve a Baross utca – Petőfi utca – Ady Endre utca – Csokonai köz által határolt tömb területén, ahol az intézményekhez tartozó parkolás közterületen is biztosítható.

- (12) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen semmiféle növényzet, létesítmény nem helyezhető el.

28.§.

Zöldterületek (Z)

- (1) Zöldterület a belterületi szabályozási terven Z szabályozási jellel jelölt terület-felhasználási egység.
- (2) A közpark zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (3) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező kerttervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. (A kertépítészeti tervnek kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, részletterveket, és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)
- (4) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:
 - a) Meglévő fát, illetve növényzetet kivágni kizárólag a 21/1970. (VI. 21.) Korm. sz. rendelet előírásainak betartásával lehet.
 - b) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
 - c) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (5) A Zkk-1 jelű közkert övezetben az alábbiak elhelyezhetők el:¹¹
 - a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok,
 - b) a közkert zöldterületen a rendeltetészerű használathoz szükséges építmény,
 - c) épület nem helyezhető el.
 - d) a terület használói számára kialakított parkoló.

29.§.

Erdőterület (Eg-1, Eg-2, Ev)

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
 - a) Eg: gazdasági és
 - b) Ev: védelmi
 rendeltetésűek.

¹¹ 8/2022.(VII.15.) önkormányzati rendelet

- (2) Erdőterületen kizárólag erdőgazdálkodás célját szolgáló építmény helyezhető el, az erdészeti hatóság előzetes engedélyével. Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	átlagos építmény-magasság (m)
Eg-1	100 000 (10 ha)	50	SZ	0,5	4,5*
Eg-2	100 000 (10 ha)	50	SZ	0,5	4,5
Ev	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló

*: lsd. (3) bekezdést is

- (3) Eg-1 jelű övezetbe a tájkarakter szempontjából meghatározó erdőterületek: az egykori Podmaniczky kastély körüli vadaspark és az attól nyugatra, a Verseg-pataktól délre levő erdőterületek tartoznak. E területeken természetközeli erdőművelés (szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőtelepítés, erdőfelújítás), kezelés folytatható. A Podmaniczky kastély körüli vadasparkban épületek, létesítmények elhelyezésekor illeszkedni kell a meglévő építészeti karakterhez.
- (4) A tájjelleg erősítése érdekében erdőfelújítás, ill. erdőtelepítés során honos, az élőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazása javasolt.
- (5) Védelmi rendeltetésű, azon belül is védő rendeltetésű erdőterületek (Ev) a belterületi erdők, valamint külterületen a létesítmények körüli tájképvédelmi, környezetvédelmi célú erdők. A védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. Védő rendeltetésű erdőterületen fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
- (6) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.
- (7) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (8) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételenek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása, a Nemzeti Park erdőterületen továbbá a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulása szükséges.

30.§.

Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások

- (1) A külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint általános mezőgazdasági területek.

- (2) Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthető.

31.§.

Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2)

- (1) A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet
b) Má-2: hagyományos mezőgazdasági övezet

- (2) Az általános mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

(3)

övezeti jel	épület típus	a beépíthető telek min. nagysága (m ²)	a beépíthető legkisebb telek szélessége (m)	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Má-1	-	-	-	-	-
Má-2	G	100.000 (10ha)	50	1	5,5
	G+L	1.000.000 (100 ha)	50	0,5	5,5

G: gazdasági épület
L: lakóépület

- (3) A védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetbe (Má-1) a „természeti értékkel rendelkező terület” és 50 m-es puffer területe, a Verseg-patak és az Emse-patak melletti 50-50 m-es terület, továbbá a Verseg-pataktól északra, a vadaskerttől nyugatra levő fás legelők tartoznak. A védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetben:
- a) A kialakítható legkisebb telek nagysága 10.000 m² (1ha), legkisebb szélessége 50 m.
- b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- c) A „természeti értékkel rendelkező terület” élőhelyeinek védelme biztosítandó. Nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A nádas, a gyep, művelési ágak megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók.
- d) A „természeti értékkel rendelkező terület” 50 m-es puffer sávjában a mezőgazdasági tevékenység a vegyszerhasználat kerülendő. A puffer sávban az extenzív gyepgazdálkodás ajánlott. A puffer sávban szántó művelési ágú terület kizárólag gyepművelési ágba sorolható át.
- e) A Verseg-patak és az Emse-patak 50-50 m-es térségében a meglévő nedves élőhelyek, a meglévő vízparti természetközeli növénytársulások megőrzendők. A tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében

- szabad, annak érdekében, hogy az a patakok menti ökológiai folyosó rehabilitációját segítse. Szántó művelési ágú terület kizárólag gyepművelési ágba sorolható át.
- f) Az Má-1 övezetben épületek nem alakíthatók ki, továbbá az OTÉK 32.§-ában felsorolt építmények közül nyilvános illemhely, önálló reklámhordozó nem helyezhető el.
- g) Az övezetben kerítések nem létesíthetők.
- (4) A hagyományos mezőgazdasági övezetben (Má-2):
- a) A kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², legkisebb szélessége 30 m.
- b) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, valamint árvízvédelmi létesítmények helyezhetők el.
- c) Az övezetben lakóépület a (2) bekezdés előírásai szerint elhelyezhető. A lakóépület alapterülete - a tájkarakter megőrzése érdekében - legfeljebb 200 m² lehet.
- d) Az övezetben több telekből álló birtoktest¹² alakítható ki. A birtoktest méretének legalább 100 ha nagyságúnak kell lennie, amelyből legalább 75 ha-nak egy összefüggő tagban kell lennie. Az egy tag egységét az önálló helyrajzi számon nyilvántartott vízfolyás, árok, közút, mezőgazdasági feltáró út nem érinti Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t (1 ha-t) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, illetőleg azt nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 20%-ot nem haladhatja meg.
- e) Az övezetben, ill. birtokközpontban lakóépület csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.
- f) A birtokközpontban a beépített terület rész határain zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a zöldsáv kialakítására vonatkozó terveket (növénykiültetési terv) is.
- g) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- h) A mezsgyehatárokat kísérő facsoportok, fasorok megtartandók.
- i) Kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

³OTÉK 29.§. (6)

32.§.**Vízgazdálkodási terület (V)**

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások medre és partja tartoznak.
- (2) A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m.
- (3) Az övezetben létesítmények kizárólag a vízügyi jogszabályok betartásával, a vízügyi hatóság és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a területileg illetékes vízügyi hatóság vízjogi létesítési engedélye alapján - illetve amennyiben az adott vízfolyás (illetve érintett szakasza) más szerv kezelésében van -, ezen kívül a kezelő írásbeli hozzájárulásával engedélyezhetők.
- (5) A parti sávban kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

33. §**IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- (1) A rendelet 2006. január 1. napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető, aki
 - építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát engedély nélkül végez,
 - építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát az engedélytől eltérő módon végez, vagy végeztet.

Oláh Klára Mária s.k.
polgármester

Nagy János s.k.
jegyző

FÜGGELÉK

1. Kartal területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek felsorolása (a szabályozási terülapok szerinti lehatárolással):

- Mikszáth Kálmán u.,
- Emse patakra lejtő domboldal a falu központjában,
- Kántor oldal (a falu keleti határának közelében),
- Kiskartali oldal (a közigazgatási terület északi szélén)
- Hosszú földek (a falutól ÉK-re),
- Kartali lapos (a falu keleti oldalán),
- Második dűlő (a belterülettől északra),
- Emse völgy (a faluhatár déli részén),
- Sportpálya területe,
- Magyalos patak környezete.

2. Helyi, egyedi védelem alá vonandó épületek és építmények:

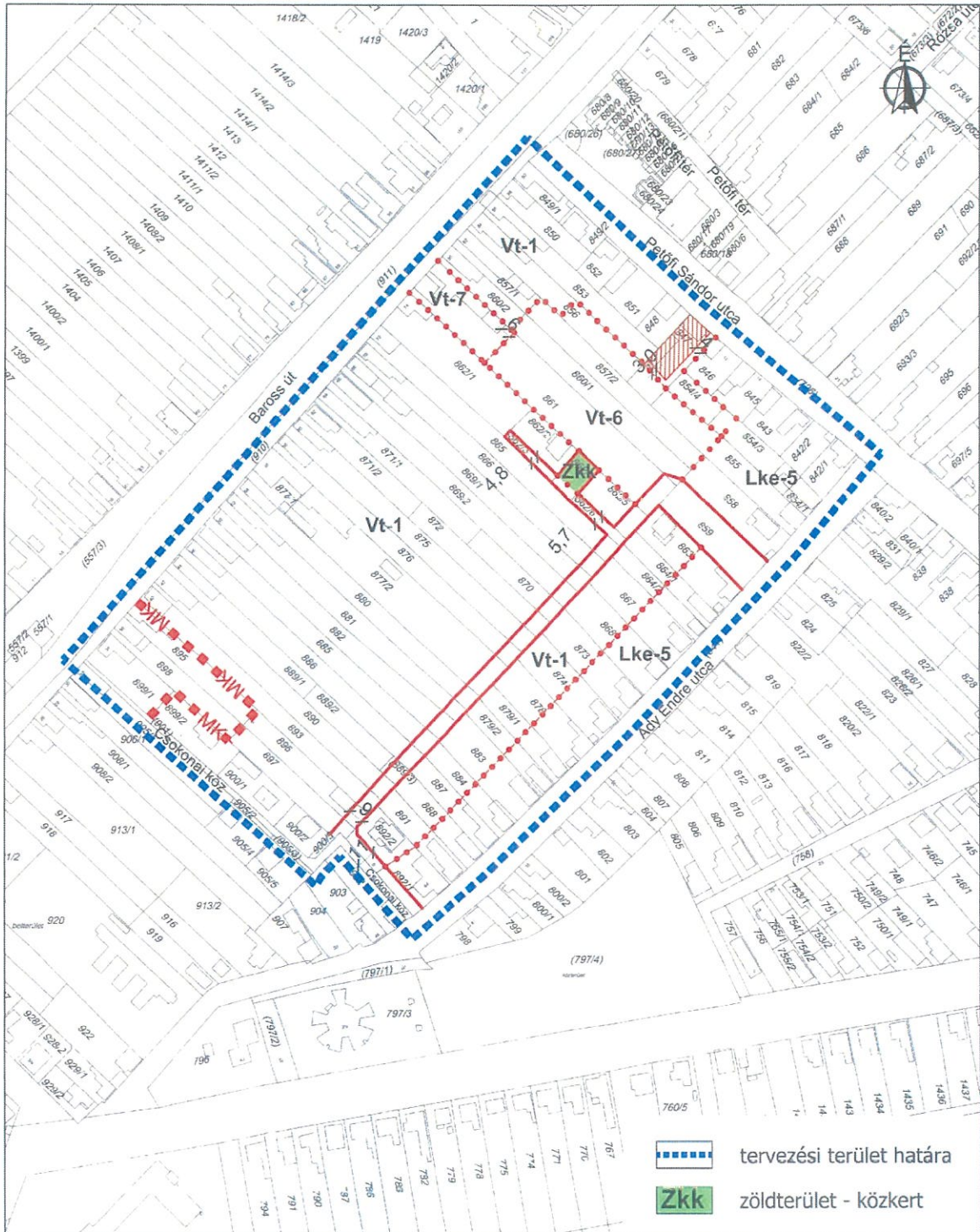
- Római katolikus templom (Felszabadulás u.),
- „Nagykartal-pusztá” területén lévő magtár épülete (Bartók Béla u., 1001/6 hrsz.),
- Régi temető helyén álló kőkereszt (797 hrsz.),
- Régi temető helyén álló fakereszt (841 hrsz.),
- Felszabadulás utcai kőkereszt (557/3 hrsz.),
- Petőfi u. – Vöröshadsereg u. sarkán lévő kőkereszt (759 hrsz.),
- Felszabadulás utcai temetőnél lévő kőkereszt (911/3 hrsz.),
- Templom előtti kőkereszt (57/3 hrsz.),
- Temetőben összegyűjtött régi sírkövek együttese (226 hrsz.)
- „Kis-Kartal Pusztá”, víztorony, emeletes magtár, kastély-maradvány együttese,
- Petőfi szobor (680/25 hrsz.),
- A világháború áldozatainak emlékműve (557/3 hrsz.),
- Jellegetes kartali lakóházak (Petőfi u., 719/1 és 720/1 hrsz., 686 hrsz, Ady Endre u. 904 hrsz.)

3. Területi védettségű településrészek:

- Felszabadulás u. központi szakasza (az Iskola utcától a Községházáig),
- Petőfi u., Ady Endre u., József Attila u.,
- Vöröshadsereg út É-i oldala a régi temetőtől a Petőfi utcáig,
- a templomtól a régi temetőig vezető „Kis-köz”, valamint
- a régi temető területe.

1. melléklet a 8/2022. (VII.15.) önkormányzati rendelethez

Kartal Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	Tervszám 151/2022	Tervezési szakasz Képviselő-testületi jövőnagysára
	Munka megnevezése KARTAL NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA a Baross út (Felszabadulás) – Petőfi út – Ady Endre út – Csokonai köz által határolt tömb északi részére TERVEZETT BÖLCSŐDE ÉS ÓVODA TELKÉNEK KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉBEN	Lépők M=1: 3 000	Dátum 2022 július hó
Rajz megnevezése Kartal Nagyközség Szabályozási terve	Tervező Horváth Adrienne aláírás dátuma: 2022. július 13. 10:05	Kiss-Polák Andrea TI: 03-5225, TK: 01-1925, K: 03-5205 aláírás	