

Erdőkertes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2018.(X.10.) önkormányzati rendelete a község helyi építési szabályzatáról egységes szerkezetben

Erdőkertes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 9/B. § (2) b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazások alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1)-(2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, területi és települési önkormányzatok, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1.pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) E rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Erdőkertes Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ rajzi melléklete:

a) RM-1 melléklet: Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT).

(4) A HÉSZ rajzi függeléke:

a) RF-1 függelék: Mintakeresztszelvény

(5) A HÉSZ szöveges függelékei:

a) SZF-1 függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

b) SZF-2 függelék: Régészeti lelőhelyek listája.

c) SZF-3 függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.

d) SZF-4 függelék: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

e) SZF-5 függelék: Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. §

(1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

(2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő szélességű közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zöldsávok).

3. Művi értékek védelmének általános előírásai

3. §

(1) Az ingatlan (építmény) tulajdonosának, és kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.

4. Régészeti értékvédelem előírásai

4. §

(1) Az ismert régészeti lelőhelyeket az SZF -2. számú függelék tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyek felszín alatti részeit érintő tevékenységek kapcsán a közhiteles Örökségvédelmi Nyilvántartásban szereplő aktuális adatokat kell figyelembe venni.

(3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, földmunkák során, régészeti lelet vagy emlék kerül elő, akkor a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

5. Helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai

5. §

(1) A helyi értékvédelem alatt álló művi értékeket az SZF-3 számú függelék tartalmazza.

6. Természeti értékvédelem általános előírásai

6. §

(1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(2) A terület-felhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeinek fenntarthatóságát, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai zöldfolyosók megmaradását.

(3) A kivágott, elhalt, továbbá eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték biztosításával kell gondoskodni.

7. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

7. §

(1) Az SZT-n jelölt egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé a Natura2000 hálózat területei; az Országos ökológiai hálózat területei, és az ex-lege védett természeti területek tartoznak.

(2) Az országos jelentőségű ex-lege védett területnek minősülő lapterületeken, az ökológiai hálózathoz tartozó területeken és az egyéb természetközeli állapotú területeken a területhasználat, az építés nem veszélyeztetheti az értékes élőhelyek megmaradását.

(3) Az ex-lege védett területek természetközeli területként (Tk), az ökológiai hálózathoz tartozó és Natura2000 védettség alatt álló területek mezőgazdasági övezetként (Má-v, KbHt-1) szabályozottak.

8. A környezetvédelem általános előírásai

8. §

(1) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.

(2) A környezethasználat feltételeit úgy kell alakítani, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosítást,
- c) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.
- d) biztosítsa az elérhető legjobb környezetkímélő technológia alkalmazását.

9. A talaj és termőföld védelem előírásai

9. §

(1) A földmozgatással járó munkavégzések során:

- a) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni az újrahasznosításig.
- b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell.
- c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni, az eredeti terepszint jellegének megtartásával, a HÉSZ egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével.
- d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

10. A vizek védelmének előírásai

10. §

(1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „B” jelű Fokozottan érzékeny területek közé tartozik.

(2) A település egészén

- a) ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető,
- b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.

11. A levegőtisztaság védelme

11. §

(1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Erdőkertes a Budapesti agglomeráció légszennyezettségi zónájába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében határértéket meghaladó szennyezéssel járó új építményt elhelyezni, vagy meglévő rendeltetést megváltoztatni nem szabad.

12. Zaj- és rezgés elleni védelem

12. §

(1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban meghatározott létesítmények körzetében az előírt határértékeket nem haladja meg.

13. Hulladékgazdálkodás és hulladékártalmatlanítás előírásai

13. §

(1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően

(2) A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni.

14. A temetők védőtávolságának előírásai

14. §

(1) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 2,0 m-es területsávján belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés céljára, valamint a hamvak szétszórására szolgáló parcella és építmény nem alakítható ki, csak urnás temetkezés céljára szolgáló építmény, valamint szervizút és védőzöldsáv kialakítása lehetséges.

15. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

15. §

(1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a közút tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

(2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a szélső vágánytól mérve a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti létesítmények esetén a jogszabályokkal összhangban 100 m széles, meglévő vasútvonal esetén 50 m széles védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

16. A közművek védősávjainak előírásai

16. §

(1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.

(2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

17. A honvédségi övezeten belüli robbantó terület védősávjainak előírásai

17. §

(1) A robbantó tér (EOV Y=672804; X=257529) körüli 500 m távolságon belül építményt elhelyezni, továbbá bányát nyitni nem lehet.

(2) A 044/44 hrsz-ú gyakorlótér védőterületén belül a gyakorlótér határától mért:

- a) 500 m távolságon belül hulladékkezelő, hulladéklerakó (települési szilárd, folyékony és egyéb veszélyes) nem helyezhető el.
- b) 250 m távolságon belül új szociális, egészségügyi, intézményi, üdülő, szálloda, szálláshely céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

18. A ex-lege védett lápterületek védősávjának előírásai

18. §

(1) Az ex-lege védett lápterületek 50 m-es védőtávolságában építmények nem helyezhetők el.

19. Közlekedési célú területekre vonatkozó és a közlekedési célú területekkel összefüggő általános előírások

19. §

(1) A község területén a közlekedési területek szabályozási szélességét az SZT tartalmazza.

(2) A magánutak kialakításánál legalább az alábbi szélességeket kell figyelembe venni:

- a) 5-nél kevesebb telek kiszolgálása esetén legalább 6,0 m;
- b) 5-10 telek kiszolgálása esetén legalább 8,0 m;
- c) 10-nél több telek kiszolgálása esetén legalább 12,0 m.

(3) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el.

(4) Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét a jogszabályok előírásai szerint telken belül kell biztosítani.

20. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

20. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) a külön (településképi) rendeletben rögzített településképi megjelenési követelményekre,
- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) közforgalmú út esetén:
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt vagy azzal határos területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
- b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt vagy azzal határos területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) a műszakilag indokoltan földben maradó szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt vagy azzal határos területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) a 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) a 12,0 m-es és a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
 - bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

(7) Épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges:

- a) a belterület egészén, ha biztosítható:
 - aa) a villamosenergia ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

- b) a külterületen levő beépítésre szánt területen, ha biztosítható:
 - ba) a villamosenergia ellátás,
 - bb) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- c) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken, ha biztosítható:
 - ca) a villamosenergia ellátás,
 - cb) az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezése esetén az egészséges ivóvízellátás,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

21. Vízellátás

21. §

- (1) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyéni vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás, ha az illetékes szakhatóság azt ivóvíz minőségűnek elfogadja.
- (2) Beépítésre szánt vagy azzal határos területen:
 - a) új vízvezeték csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően (kivéve, ahol már kiépült a vezetékes ivóvíz hálózat közcsatorna nélkül).
- (3) Kertes mezőgazdasági területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás nem alakítható ki és fogyasztói csatlakozás nem létesíthető.
- (4) Közterületen, új közüzemű vízvezeték építésénél, rekonstrukciójánál:
 - a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) tűzcsapok felszerelését úgy kell megoldani, hogy a tűzoltó jármű felállása esetén is legalább egy forgalmi sáv maradjon.

22. Szennyvízelvezetés

22. §

- (1) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek és a saját vízbázis védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) Részleges közműellátásra javasolt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.

- ab)* a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható, ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható, a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
- b)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
 - ba)* a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható, ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll, ha a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
 - bb)* ha berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(4) Házi szennyvízgyűjtő medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó, akadálytalan megközelíthetőségére a szennyvíz szippantást végző jármű számára a közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a)* a berendezés üzemelési engedélyében egyedileg megállapított és rögzített méret,
- b)* előzetes megállapítás nélkül:
 - ba)* büzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
 - bb)* büzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági épület nem létesíthető.

(7) 5 m³-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak akkor létesíthető, ha a medence közcsonnára való rákötése biztosított.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

(1) Új vízfelületet (pl. dísztavat) létesíteni csak akkor lehet, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(2) A felszíni vizek (vízfolyások, állóvizek, patakok, árkok) meder karbantartására a karbantartó sávot a középmeder vízállástól kell kijelölni. A vizek középmeder-vízállásának meghatározásáig az ágazati előírásokban előírt mederkarbantartó sáv méretével megegyező sávot a felszíni víz földhivatali térképen rögzített telekhatárától mérve kell kijelölni és szabadon hagyni a karbantartás lehetőségére, abban az esetben is, ha a vízfolyás a földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.

(3) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(4) A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani. A telken annak burkolásával vagy beépítésével keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(5) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, telken belül 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló kialakítása szükséges.

(6) Bármilyen új építés, burkolt felület növelés csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

24. §

(1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Amennyiben szükséges a csapadékvíz a telekről való kivezetése, akkor az csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető az út, és az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján:

a) vagy közvetlen csatlakozás kiépítésével,

b) vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja, a szomszédos telken átvezetéssel, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(4) Az előkert nélkül épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,

b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),

c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

d) a vízszállítás akadálymentes legyen,

e) nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása csak a végbefogadóig ellenőrizve a víz zavarmentes továbbvezetésének a biztosításával lehet.

(6) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.

(7) A 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

24. Villamosenergia ellátás

25. §

(1) Új átviteli hálózatot (132kV-os feszültség szint fölött) építeni

a) belterület már beépített területén, illetve beépítésre szánt területen csak föld alatti elhelyezéssel lehet.

b) külterületen, beépítésre nem szánt területen a c) pont kivételével föld feletti elhelyezéssel is lehet.

c) üzemtervezett erdőterületen föld feletti elhelyezéssel csak akkor lehet, ha az erdőirtást nem igényel.

(2) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen új nagy-, közép-, kisméretű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen üzemelő föld feletti közép-, kisméretű és közvilágítási elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, vagy a meglévő oszlophoz képest legfeljebb 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia elosztó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. Földgázellátás

26. §

(1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(2) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

26. Megújuló energiatermelő létesítmények

27. §

(1) A településen nem helyezhető el közcélú energiatermelést szolgáló szélenergia (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor).

(2) Hőszivattyú bármely övezetben és építési övezetben a következő feltételekkel létesíthető:

a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,

b) a zajvédelme úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.

(3) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan övezetben létesíthető, amelyben azt az övezeti előírása megengedi.

27. Vezetékes elektronikus hírközlés

28. §

(1) Területgazdálkodási okokból, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen új elektronikus hírközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel építhetőek.

(2) A beépítésre szánt vagy azzal határos területen, ahol a villamosenergia elosztó hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek, új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) A beépítésre szánt vagy azzal határos területen, a településkép védelemre tervezett terület kivételével, ahol a meglévő villamosenergia hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat föld alatt, vagy a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) A településkép védelemre tervezett területen új hálózat építés és hálózati rekonstrukció csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(5) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból

- a) a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni,
- b) ha egyéb föld feletti hálózat nem halad, akkor telepíthető önálló oszlopsorra.

28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

29. §

(1) Beépítésre nem szánt területen, új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak építményre, létesítményre elhelyezéssel építhető.

29. Telekalakítás

30. §

(1) A kialakítható telek legkisebb területe minden beépítésre szánt övezetben 1 m².

(2) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.

(3) Ha egy telket érintő közterület szabályozása következtében az adott telek területe az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 90%-át eléri, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.

(4) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani. A magánutak létesítése esetén a magánutakra vonatkozóan az építési telekméretre vonatkozó övezeti előírások betartása nem kötelező.

30. Építési munka előkészítése, tereprendezés

31. §

(1) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak igazodnia kell a környező telkek terepadottságaihoz. A szomszédos és az építési munkával érintet telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet az elő-, oldal és hátsókertben. Kivétel ez alól az eltérési szabály alól:

- a) a pinceszintet megközelítő lejárók környezete, mely a lehajtók, lejárók területére és az ezekhez szükséges támfalak, rézsűk szélessége által igénybevett területekre terjed ki.
- b) a már meglévő és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész.

(2) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetben meglévő állapothoz igazodjon. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

31. Általános építési előírások, építmények kialakítása

32. §

(1) Ahol az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelhető.

(2) Az elő- oldal- és hátsókertek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben létrejött beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni.

(3) Az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetben megvalósult megoldáshoz igazodva kell a telken elhelyezkednie ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén. A beépítés szempontjából mérvado oldalhatár meghatározásánál a környezetben megvalósult állapoton túlmenően az adott telekre vonatkozó egyedi kilátási szempontokat és szomszédos építési telkeken lehetséges korlátozásmentes beépítési lehetőségének biztosítását is egyaránt figyelembe kell venni a ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén. Ezek a szabályok nem vonatkoznak azokra az esetekre, ahol az egyébként oldalhatáron álló beépítési mód alapján meghatározott építési helyen belül az egyéb övezeti feltételek fennállása esetén szabadon álló beépítés valósul meg.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén, azon az oldalhomlokzaton, amelyik a telekszomszédok felé a közös telekhatárhoz közelebb fekszik csak olyan nyílászáró létesíthető, amelyik az egyéb szabályok megtartásával tűzfalon létesíthető lenne.

(5) Szabadonálló beépítésnél az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

(6) Az építési övezetekben az egyes tényleges homlokzatmagassági értékek nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó épületmagasság 1,25 szeresét.

33. §

(1) Az egyéb előírások betartásával a lakó- és településközpont övezetekben önálló, a fő funkciót kiegészítő épületként járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkács műhely, műterem, pince, présház is létesíthető. A fő funkciót kiegészítő épületként kiskereskedelmi üzlet, barkács műhely, műterem csak akkor építhetőek különállóként, ha a telek mérete az övezetre meghatározott legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja.

(2) A melléképítményeket

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály-tároló, és
- c) az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény

kivételével és földdel borított pincét csak az építési helyen belül, vagy az oldalsó és hátsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra szabad elhelyezni, kivéve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.

(3) Önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetenként meghatározott melléképítmények, földdel borított pince és támfalgarázs építhető.

(4) Földdel borított pince és támfalgarázs legfeljebb az adott övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mérték 50%-áig helyezhető el.

(5) Az SZT-n vízmederként lehatárolt területeken belül épület nem építhető, e területeken belül az építmények közül is csak vízgazdálkodási célú létesítmények helyezhetők el.

34. §

(1) Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol:

- a) a terep lejtése a szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában merőlegesen mérve a telek előírt előkert mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy
- b) az előkert terepszintje legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál.

(2) A támfalgarázs a telken épülettől független elhelyezéssel is építhető, a következő paraméterek betartásával

- a) Az utcai telekhatáron álló támfalgarázs és annak kapuzatát magába foglaló támfalkezelés legfeljebb 3,0 m magasságú lehet és e támfalszakasz felett csak áttört korlát, kerítés létesíthető.
- b) Az előzőekben rögzített a magassági értékeket a támfalgarázzsal határos utca járdaszintjéhez kell viszonyítani.
- c) Járda, vagy kiemelt szegély nélküli útnál 3,0 m helyett, 3,15 m magasságra alkalmazható.
- d) A támfal utcai szakaszának hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet.
- e) A szomszédos telkek felé a telekcsatlakozásoknál kialakuló támfalszakaszok magassága legfeljebb 1,0 m lehet és az ezek feletti kerítés - a tömör (lábazati) szakaszokkal együtt - legfeljebb 2,0 m lehet.

(3) A terepszint alatti létesítmények, épületrészek terepszint fölé eső és épületrésszel nem fedett földérfelületének:

- a) a 25 m-nél kisebb kiterjedésű részét kertszerűen, vagy településképi véleményben elfogadott burkolattal ellátva,
- b) a 25 m²-nél nagyobb kiterjedésű részét kertszerűen kell kialakítani.

(4) Kerítést létesíteni a HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetben létrejött állapothoz igazodó arculati megoldással és az egyéb általános előírásokat is betartva az alábbiak szerint szabad. A kerítés:

- a) az utcai telekhatáron legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, legalább 25 %-os átláthatóságot biztosító,
- b) a hátsó és oldalsó telekhatárokon legfeljebb 2,0 m magas kialakítású lehet.

A hátsó és oldalsó telekhatárokon tömör fal kerítés nem építhető.

(5) Lakókocsi, üdülősátor, mobilház az egyéb általános szabályokat betartva is csak olyan lakóövezetbe tartozó építési telken helyezhető el, melyen már van használatba vételi engedéllyel rendelkező lakóépület.

(6) A beépítésre nem szánt területek övezeteibe tartozó telkek beépítési módjának meghatározásánál az egyéb jogszabályban az építési telkek beépítési módjának meghatározására vonatkozó szabályokat kell betartani.

32. Állattartó építmények

35. §

(1) Kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény:

- a) bármely építési övezetben,
 - b) az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetben, valamint
 - c) a KbSp-1 jelű övezetben
- is elhelyezhető.

(2) Haszonállattartás, vagy állattenyésztés céljára szolgáló építmény:

- a) az Lke-1, Lke-2 és Lke-3,
- b) az Má-á,
- c) az Má-v,
- d) a KbHt-1, valamint
- e) kizárólag rekreációs céllal a KRe-1, KbSp-1 jelű övezetekben helyezhető el

(3) Állattartás céljára szolgáló új építmény:

- a) az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 övezetekben 700 m²-nél,
 - b) a KRe-1 övezetben 2.000 m²-nél,
 - c) az Má-a övezetben 10.000 m²-nél,
 - d) az Má-v övezetben 30.000 m²-nél,
 - e) a KbSp-1 övezetben 5.000 m²-nél,
- nagyobb területű ingatlanokon létesíthető

33. Általános katasztrófavédelmi előírások, a katasztrófa védelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

36. §

(1) Az ingatlanokon történő építési munka végzésénél az ivóvízkészlet minőségét megóvó megoldásokat kell alkalmazni. A felszíni és felszín alatti csapadékvíz-elvezető rendszereket fenn kell tartani.

(2) A település katasztrófavédelmi osztályba sorolása alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit külön rendelet határozza meg.

II. Fejezet

Részletes övezeti előírások

34.A lakóövezetek általános előírásai

37. §

(1) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális és
- d) szállás jellegű

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A telkeken elhelyezhető lakások száma egyenlő a telek területe osztva 550 m²-rel képlet alapján kiadódó érték egész része, de telkenként nem lehet több mint négy.

(3) Az övezetekben telkenként legfeljebb két épület helyezhető el az alábbiak szerint:

- a) az 550 m²-t el nem érő területű telkek esetén telkenként legfeljebb egy db az elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő épület;
- b) az 550 m² fölötti nagyságú telek esetén telkenként legfeljebb egy db az elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő épület, továbbá egy a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű egyéb épület.

(4) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű már meglévő és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(5)¹ A kötelező előkert érték általában pontosan 5,0 m. Kivételt képez ez alól eltérő értéként

- a) a csak meglévő, megmaradó lakóépület esetén az 5,0 m-nél kisebb,
- b) a környezetben létrejött eltérő állapothoz igazodás miatt szükséges, az adott telek szomszédságában lévő telkeken (az utcafronton lévő mindkét oldalról 3-3 db telekszomszédra kiterjedő) megvalósult előkert mérethez igazodó, vagy
- c) lejtős terepen a kedvezőbb kilátási viszonyok (panoráma) biztosítása érdekében az 5,0 m-nél nagyobb előkert érték,
- d) a 37. § (1) bekezdés b) pontja szerinti hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek létesítése esetén bármilyen választható érték.

(6)² A kertvárosias lakóövezetekben az utcai telekhatártól mért 40 m-nél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is, kivéve a 37. § (1) bekezdés b) pontja szerinti hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek létesítése esetén. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,

1 A 37. § (5) bekezdése az Erdőkertes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

2 A 37. § (6) bekezdése az Erdőkertes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

- d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 e) kerti építmény,
 helyezhető el.

35. Az Lke-1 jelű lakóövezet

38. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

36. Az Lke-2 jelű lakóövezet

39. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

37. Az Lke-3 jelű lakóövezet

40. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	540
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30

g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Zárt sorú beépítést csak 12 m-nél kisebb telekszélességű építési telken lehet alkalmazni.

(3) A 12 m-es és annál nagyobb telekszélességű építési telken csak oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítést lehet alkalmazni.

(4) Szabadon álló beépítést csak 18 m-es és annál nagyobb telekszélességű építési telken lehet alkalmazni.

38. Településközpont és az intézményi vegyes övezetek általános előírásai

41. §

(1) A településközpont övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely;
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézmény vegyes övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézmény övezetben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:

- a) iroda;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat. Az intézmény vegyes övezetben önálló épületként a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, valamint más lakás is elhelyezhető.

(3) A településközpont övezetekben a Vt-7 jelű övezet kivételével telkenként legfeljebb két épület és legfeljebb három lakás helyezhető el az alábbi szabályok figyelembe vételével:

- a) az 1.100 m²-t el nem érő területű telkek esetén telkenként legfeljebb egy főépület, és ezen belül legfeljebb egy lakás;
- b) az 1.100 és 1.650 m² közötti területű telkek esetén telkenként legfeljebb két főépület (, melyek közül csak az egyikben belül lehet megvalósítani az összesen legfeljebb két lakást);
- c) az 1.651 m²-nél nagyobb területű telkek esetén telkenként legfeljebb két főépület (, melyek közül csak az egyikben belül lehet megvalósítani az összesen legfeljebb három lakást)

helyezhető el. A Vt-7 jelű övezetben elhelyezhető lakások számát a Vt-7 jelű övezet előírásai tartalmazzák.

(4) A településközpont övezetekben:

- a) az 1.100 m²-t el nem érő területű telkek esetén az elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő épület mögötti területen a főépület közterület felőli takarásában legfeljebb egy a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű egyéb épület létesíthető;
- b) a legalább 1.100 m²-es, vagy nagyobb területű telkek esetén a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű egyéb épület nem létesíthető.

(5) A településközpont övezetekben az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű meglévő és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(6) A településközpont és az intézményi vegyes övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképitmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
- c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

39. A Vt-1 jelű településközpont övezet

42. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,9
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) A Fő út menti szakaszokon az előkert legkisebb mélysége 10,0 m.

40. A Vt-2 jelű településközpont övezet

43. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-

e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,1
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) A Fő út menti szakaszokon az előkert legkisebb mélysége 10,0 m.

41. A Vt-3 jelű településközpont övezet

44. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,1
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) A Fő út menti szakaszokon az előkert legkisebb mélysége 10,0 m.

42. A Vt-4 jelű településközpont övezet

45. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,6
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

43. A Vt-5 jelű településközpont övezet

46. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,8
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

44. A Vt-6 jelű településközpont övezet

47. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,1
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Az övezetben egy telken legfeljebb egy lakás létesíthető.

(3) Az építési telkeken:

a) a Tk jelű övezettől mért 50,0 m-es;

b) a V jelű övezettől mért 6,0 m-es;

c) a KÖk jelű övezettől mért 10,0 m-es

sávot telken belüli védőzöld sávként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az építési telkeken a Fő út mentén az előkert legkisebb mélysége 20,0 m. E sávon belül parkoló nem alakítható ki.

45. A Vt-7 jelű településközpont övezet

48. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,1
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) A Fő út menti szakaszokon az előkert legkisebb mélysége 10,0 m.

(3) Ebben az övezetben az általános szabályoktól eltérően minden 500 m² teleknagyság után egy lakás létesíthető.

46. A Vi-1 jelű intézményi övezet

49. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,0
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	13,5 (20,5)
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Templom esetén az épületmagasság értéke 20,5 m.

(3) A Fő út menti szakaszokon az előkert legkisebb mélysége 10,0 m.

47. A Vi-2 jelű településközpont övezet

50. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-

e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	7,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,0
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az épületekben csak egészségügyi, szociális rendeltetés, továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

48. Gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, továbbá ipari) övezetek általános előírásai

51. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak. A kereskedelmi, szolgáltató övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de egyes esetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma - az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában - telkenként legfeljebb egy lehet.

(2) Lakó övezettel szomszédosan elhelyezkedő építési telken, a lakóövezet felé legalább 10 m szélességben összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell kialakítani.

(3) A telek közterület felőli határain épített kerítésnek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 75%-nál nagyobb mértékben nem lehet korlátozott. Az egyéb kerítések tömör kerítések is lehetnek. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

(4) Az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

49. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (a veresegyházi és a vácegresi határ mentén lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)

52. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500

c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	10,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,3
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

**50. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
(a HM terület és a vácegresi határ mellett lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)**

53. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,3
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

**51. A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
(a sportpályánál lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)**

54. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,3
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

**52. A Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
(az üzemanyagtöltő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területe)**

55. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	10,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,6
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

**53. A Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági övezet
(a Fő út menti ipari területek)**

56. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	10,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,3
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Az építési övezetben, közforgalom elől el nem zárt magánútként kialakított és az önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút paraméterei:

- a) az út legkisebb telekszélessége 12,0 m;
- b) az út legnagyobb meredeksége 10 %;
- c) zsákutca alkalmazása esetén a zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 25x25 m-es (vagy 25 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(3) Az övezetben elsősorban az ipari építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma - az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában - telkenként legfeljebb egy lehet.

54. Különleges - beépítésre szánt - övezetek általános előírásai

57. §

(1) A szilárd burkolattal nem fedett telekrészeket többszintes növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

55. A KSp-1 jelű különleges - beépítésre szánt - sportpálya építési övezet

58. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,2
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	13,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Nagyterjedésű sportolási célú területek, valamint nevelési, oktatási rendeltetést tartalmazó épületek létesíthetők és az azt kiegészítő rendeltetésű építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

56. A KRe-1 jelű különleges - beépítésre szánt - rekreációs területi építési övezet

59. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	10,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20

h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,6
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Nagyterjedésű sportolási, pihenési és rekreációs célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő rendeltetésű építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

57 A KRe-2 jelű különleges - beépítésre szánt - rekreációs területi építési övezet

60. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,6
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Nagyterjedésű sportolási, pihenési és rekreációs célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő rendeltetésű építmény, továbbá lakó rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(3) A telkeken elhelyezhető lakások száma egyenlő a telek területe osztva 550 m²-rel képlet alapján kiadódó érték egész része, de telkenként nem lehet több mint négy.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

58. A KT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - temető övezet

61. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	9.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	10,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,2
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	15,5
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Temető létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A legnagyobb épületmagasság értéke:

- a) csak kápolna esetén 15,5 m,
- b) ravatalozó esetén 10,0 m,
- c) minden más funkciójú épület esetén 3,5 m.

(4) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 6,0 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetésre alkalmas parcella nem alakítható ki és ezen a sávon belül urnafal elhelyezhető.

(5) A temető körül tömör kerítés is létesíthető.

(6) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

59. A KKm-1 jelű különleges - beépítésre szánt - közműterületi építési övezet

62. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	250
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	10,0
f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10

g) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
h) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,2
i) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
j) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az övezetben kizárólag közműtelephely és a hírközlés építményei berendezései, továbbá az azokat kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop helyezhető el.

60. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

63. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
d) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,15
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0

(2) Elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok, szobor, díszkút helyezhetők el, utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop helyezhető el.

61. A KÖk-1 jelű kötőpályás közlekedési és közműövezet

64. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
d) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,15
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0

(2) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megállók, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, szobor, díszkút helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő rendeltetéseit befogadó építmények alakíthatók ki.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

62. A zöldterületi övezetek általános előírásai

65. §

(1) A zöldterületi övezetekben a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges (a rekreációt, pihenést és a testedzést szolgáló) építmények (pl. sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér, köztéri bútorok, sport- és játszószerkek, térplasztikák, szobor, díszkút, stb.), valamint amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírások megengedik, akkor vendéglátó és szabadidős szolgáltató (sport, játék, stb.) célú épület is elhelyezhetők.

(2) A zöldterületi övezetekben az előírt növényzeti fedettséget a használatbavétel előtt kell kialakítani.

(3) A zöldterületi övezetekben a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

63. A Zkp-1 jelű közparki zöldterületi övezet

66. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	3.000
--	-------

b) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	30,0
c) Beépítési mód:	Szabadonálló
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,06
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	75

(2) Az övezetben vendéglátó épület és szabadidős szolgáltató (sport, játék, stb.) célú épület is elhelyezhető.

64. A Zkk-1 jelű közkerti zöldterületi övezet

67. §

Övezeti paraméterek:

a) Legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	-
b) Beépítési mód:	Szabadonálló
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
d) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,04
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	65

65. Az erdő övezet általános előírásai

68. §

(1) Az erdőterületek övezetében erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, valamint az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

(2) Az erdőterületek, az építésszabályozási rendeltetés szerinti védelmi célú (Ev jelű) övezetbe tartoznak.

66. Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdő övezet

69. §

(1) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

67. Mezőgazdasági övezetek általános előírásai

70. §

(1) A mezőgazdasági területen elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.

(2) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem emelhető ki.

(3) A kerítés külterületen legfeljebb 2,0 m, áttört szerkezete készülhet.

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

(5) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) kerti építmény.
- e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

68. Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet

71. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	10.000
b) Beépítési mód:	Szabadonálló
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,1
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0

69. Az Má-v jelű általános mezőgazdasági övezet

72. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	30.000
b) Beépítési mód:	Szabadonálló
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,01
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0

(2) Épületek, építmények kizárólag a gyep művelési ág fenntartása érdekében helyezhetők el (pl. karám, szénatároló szín, istálló, szerszámhároló) a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával.

(3) Az övezet területén extenzív jellegű, természet-, és környezetkímélő tájfenntartó gazdálkodás folytatandó.

70. A V jelű vízgazdálkodási övezet

73. §

(1) Az övezet nem építhető be, az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, összhangban a természetközeli övezetbe sorolt lapterületekre vonatkozó természetvédelmi előírásokkal.

71. A Tk jelű természetközeli terület övezete

74. §

(1) Övezetbe tartozó lapterületekre az országos szintű természetvédelmi előírások, valamint a „Reveteki láp” ex lege védett területre vonatkozó kezelési terv előírásai vonatkoznak.

(2) Az övezet nem építhető be és területén nem helyezhető el burkolat, az övezetben biztosítandó zöldfelületi arány 100%.

72. A KbHt-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - honvédségi övezet

75. §

(1) A vonatkozó egyéb jogszabályok előírásaival összhangban elsősorban honvédelmi célt szolgáló létesítmények, honvédelmi terület valósíthatók meg és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(2) A legnagyobb beépítettség mértéke 5 %.

73. A KbSp-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - sportpálya övezet (a sportpálya be nem építhető területe)

76. §

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e) Kötelező előkert mélysége legalább (m)	5,0
f) Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
g) A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0
h) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
i) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2

j) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,07
k) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
l) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Nagyterjedésű sportolási célú terület létesíthető és a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

III. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

77. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Erdőkertes Község helyi építési szabályzatáról szóló 19/2013. (XI. 29.) önkormányzati rendelet.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Erdőkertes, 2018. október 8.

Dr. Pásztor László sk.
polgármester

Fehér Ágota sk.
jegyző

Záradék!

A rendelet 2018. október 10-én kihirdetve.
Erdőkertes, 2018. október 10.

Fehér Ágota sk.
jegyző

Záradék!

A rendelet 2022. december 8. napján kihirdetve.
Erdőkertes, 2022. december 8.

Fehér Ágota sk.
jegyző

Záradék!

A rendelet 2025. április 11. napján kihirdetve.
Erdőkertes, 2025. április 11.

Juhászné dr. Jankó Gabriella
jegyző

RAJZI MELLÉKLET

RM-1 Melléklet a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:³

RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

1. A melléklet rajzi tartalmát az **SZT_1m_2025.....pdf** elnevezésű fájl módosítja.

Szabályozási tervlap

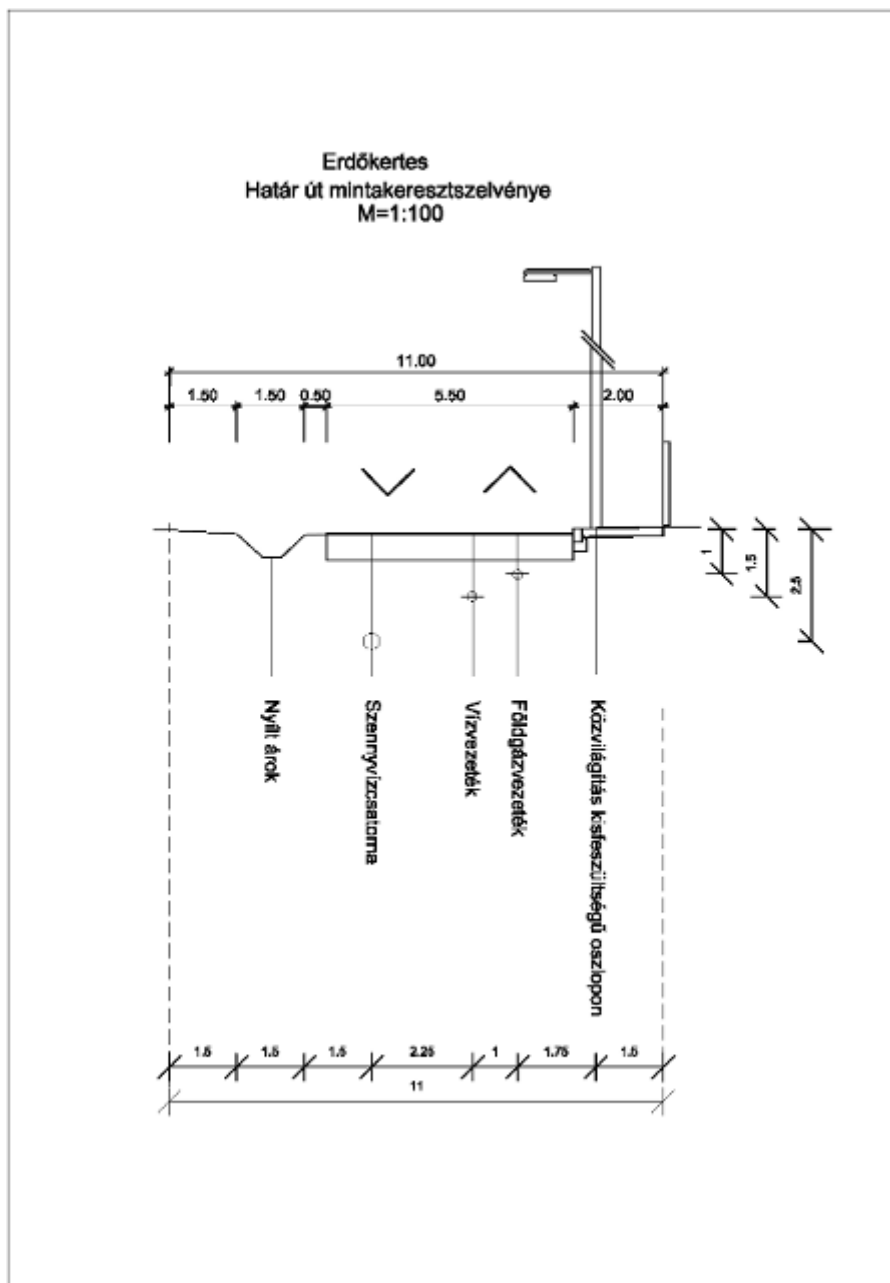
Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT	Szabályozási terv	m=1:4.000

RAJZI FÜGGELÉK

RF-1 Függelék a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:

Mintakeresztszelvény (lépték nélkül)

³ Módosította: 7/2025. (IV. 9.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2025. április 10-től.



SZÖVEGES FÜGGELÉKEK

SZF-1 Függelék a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám:	Témakör:
10/2004. (09.30.)	Talajterhelési díj
11/2004. (IX.30.)	A települési Környezetvédelmi Alap
14/2008. (XII.04.)	A közterületek rendje
6/2013. (III. 29.)	Településképi véleményezési eljárás
7/2013. (III. 29.)	Településképi bejelentési eljárás
14/2013. (VII. 29.)	A településen kedvtelésből tartott állatok tartása

1/2014. (II. 28.)	Az építészeti és természeti értékek helyi védelme
8/2014. (VIII. 01.)	A játszóterek használatának rendje
12/2016. (VII. 28.)	A települési szilárd hulladékkal kapcsolatos helyi közszolgáltatás

SZF-2 Függelék a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:

Régészeti lelőhelyek listája.

MRT. azonosító	Nyilvántartási azonosító	Cím, azonosító	Érték
6/1.	10311	Kazinczy u. 13.	oszlopszerű töredék
6/2.	10312	Vaskapu	pattintott kőnyíl, késő bronzkori bronznyilak, szkíta háromélű nyílcsúcs, ill. népvándorlás kori (?) ezüst csatpecek tartalmaz.
6/3.	10313	Aradi u.	X. századi lószerszámos temetkezés
6/4.	10314	Felszabadulás u. 12/a	1980 körül feltár sírok
37/26.	12386	Veresegyház - Mogyorós-erdő	Szórvány őskori, késő-bronzkori és római kori leletek.

SZF-3 Függelék a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgas éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	Szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	Sajmeggy

<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
<i>Malus sylvestris</i>	Vadalma
<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa
<i>Populus alba</i>	fehér nyár
<i>Populus canescens</i>	szürke nyár
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte, vackor
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy, cserfa
<i>Quercus farnetto</i> (<i>Q. frainetto</i> , <i>Q. conferta</i>)	magyar tölgy
<i>Quercus petraea</i> (<i>Q. sessiliflora</i>)	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i> (<i>Q. pedunculata</i>)	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	Madárberkenye
<i>Sorbus dégenii</i>	-
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
<i>Sorbus rédliana</i>	-
<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> (<i>T. parviflora</i>)	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> (<i>T. grandifolia</i>)	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> (<i>T. argentea</i>)	ezüst hárs
<i>Ulmus glabra</i> (<i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i>)	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
<i>Ulmus minor</i> (<i>Ulmus campestris</i>)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
<i>Abies alba</i>	Jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	Vörösfenyő
<i>Picea abies</i> (<i>Picea excelsa</i>)	Lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
lombos cserjék	

<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> (<i>Prunus tenella</i>)	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> (<i>Erica vulgaris</i>)	Csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> (<i>Prunus fruticosa</i>)	Csepleszmeleggy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	Cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> (<i>C. vulgaris</i>)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (<i>C. melanocarpa</i>)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (<i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i>)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (<i>C. oxyacantha</i>)	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (<i>C. procumbens</i>)	-
<i>Cytisus supinus</i> (<i>C. capitalus</i>)	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	Henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal

Lonicera caprifolium	jerikói lonc
Lonicera xylosteum	ükörke lonc, ükörke
Prunus spinosa	kökény
Rhamnus catharticus	varjútövis (benge)
Ribes alpinum	havasi ribiszke
Ribes uva-crispa	-
Rosa canina	gyepűrózsa
Salix caprea	kecskefűz
Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csórega fűz
Salix pentandra	babérfűz
Salix purpurea	csigolyafűz
Salix rosmarinifolia	serevényfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

megjegyzés:

A fenti, valamennyi magyarországi tájtípusra vonatkozó listából „az adott tájegységre jellemző” fajok kiválasztását a településen készítendő erdészeti, tájrendezési és kertépítészeti tervezés során kell meghatározni!

A közcélú és a magánkertekben telepítendő növényzet, növényfajok között erősen allergizáló növényfaj nem lehet. Az alkalmazott fa- és cserjefajok a helyi alkalmazási hagyományokhoz, a tájban honos fajokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáiból választhatók.

SZF-4 Függelék a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:

A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

(1) A növények telken való elhelyezését, a szomszédjogok figyelembevételével, a 3,0 m-nél alacsonyabbra növe cserjék esetében a telekhatártól legalább 0,5 m-re, a 3,0 m-nél magasabbra növeket legalább 1,0 m-re, a fákat legalább 2,0 m távolságra kell tervezni, elsősorban várostűrő, lehetőleg őshonos növények alkalmazásával. Szomszédos telek tűzfalának, kerítésének

kúszónövénnyel való befuttatását csak a tulajdonos engedélyével, lehetőleg tartószerkezet alkalmazásával lehet megvalósítani.

(2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter

b) külterületen:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznyefa esetében 5,00 méter,
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,

c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél(magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

(2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodni kell. Ha a fakivágásra építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. A visszapótlásra kerülő növény(állomány) fajtáját, a telepítés helyét és idejét - az SZF-4,-5 számú függelékek figyelembevételével - az eljáró hatóság meghatározhatja.

SZF-5 Függelék a 11/2018. (X. 10.) önkormányzati rendelethez:

Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-100 állatig	100-500 állatig	501-1000 állatig	1001-4000 állatig	1-5 állatig	6-10 állatig	11-50 állatig
Lakó, vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	10	15	20

Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől külterületen	20	20	20	20	20	20	50
Fúrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetéktől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3
Külterületi pihenő épülettől	8	8	10	15	10	15	20