

**Kistarcsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (X. 31.) önkormányzati rendelete**

**Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok és egyéb szervek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti partnerek, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (2) bekezdés a) pontja szerinti környezetvédelméért felelős szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

A rendelet hatálya Kistarcsa Város közigazgatási területére terjed ki.

**Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. fedett szín: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet, amely gépjárművek és egyéb gépi berendezések tárolására szolgál.
2. fekvő telek: olyan sarokteleknek nem minősülő ingatlan, amelyiknek a közterületi, vagy magánúttal határos határvonala hosszabb, mint az oldalhatára.

## Szabályozási terv

### 3. §

(1) A szabályozás elemeit a rendelet 1. mellékletét és 2. mellékletét képező 2 db A0-as SZT/A és SZT/B jelű szelvényből álló Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A szabályozás alapelemei:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség, és
- b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.

(3) Jogszabály alapján kötelező szabályozási elemek:

- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
- b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa, és
- c) az országos ökológiai hálózathoz és Natura 2000 hálózathoz tartozó területek.

(4) Helyi szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

- a) helyi művi védelem objektumai, és
- b) a helyi területi védelem határa.

## *II. Fejezet* **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **Általános közlekedési előírások**

### 4. §

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak

- a) a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak,
- b) kerékpárutak, vasúti területek,
- c) a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló gépjármű várakozóhelyek és parkolók kivételével a várokozóhelyek és a parkolók,
- d) járdák és gyalogutak,
- e) közforgalmú vasutak,
- f) közterek, és
- g) az a) -f) pontok
  - ga) csomópontja,
  - gb) vízelvezetési rendszere,
  - gc) környezetvédelmi építményei,
  - gd) közmű és a hírközlés építményei, és
  - ge) a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területükkel és tartozékaikkal együtt.

(2) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) M31 autópálya K.I.A.
- b) A 3. sz. út: belterületen B.III.a. C., külterületen K.III.A.
- c) A 3101. j. és 3102 j. ök. út: külterületen K.V. a., belterületen B.IV.c.B.
- d) Belterületi gyűjtő utak: B.V.c.
- e) Kiszolgáló utcák: B.VI.d.

(3) A közlekedési területek övezeteinek területét az 1. és 2. melléklet tartalmazza a következők szerint:

- a) KÖu jelű főúthálózat övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
- b) KÖu-gy jelű egyéb gyűjtőúthálózat övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
- c) KÖu-k jelű kiszolgáló utak övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
- d) KÖe jelű kötőpályás közlekedési terület övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.

(4) Új közlekedési célú közterület kialakítása és kiépítése során biztosítani kell:

- a) egyoldali, illetve 12 métert meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését, amennyiben annak műszaki akadálya nincs,
- b) a felszíni vizek elvezetését nyílt árokkal, csapadékvíz csatornával vagy folyókával,
- c) a közművezetékek elhelyezését, illetve helyét olyan módon, hogy védőtávolságuk lehetőség szerint közterületre essen és az a) pont szerinti fasor telepítését ne akadályozza,
- d) a közvilágítás helyigényét és módját, és
- e) a gyalogosok közlekedését gyalogos felületek létrehozásával.

### **Közlekedési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **5. §**

(1) A védőterületek értékei az állami úthálózat részét képező utaknál az úttengelytől mérve:

- a) M31 autópálya védőtávolsága az út tengelyétől mért 100 - 100 méter. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti létesítményekre 250 - 250 méter, amelyen belül építmények elhelyezéséhez kezelői hozzájárulás szükséges.
- b) M0 autóút védőtávolsága az út tengelyétől mért 100 - 100 méter. Az OTÉK szerinti létesítményekre 250 - 250 méter, amelyen belül építmények elhelyezéséhez kezelői hozzájárulás szükséges.
- c) A 3. sz. főút külterületi nyomvonala mentén előírt 100-100 méter a védőtávolság, 50 méteren belül magasépítmény, 30 méteren belül kerítés nem létesíthető. A védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- d) A 3101. j. és 3102. j. ök. út külterületi szakaszán 50-50 méter a védőtávolság, 30 méteren belül magasépítmény, 20 méteren belül kerítés nem létesíthető. A védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

(2) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a magasabb szintű jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó szabályozási tervlapon feltüntetett méretezés alapján lehet. Kiszolgáló utaknál gazdasági övezet esetén: a minimális szabályozási szélesség 16 méter.

(4) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építéséhez alátámasztó forgalmi méretezést kell készíteni. Jelentős forgalomkeltő létesítmény: amelynél az OTÉK 4. melléklete alapján számított parkolók száma több mint 20 személygépkocsi.

(5) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, növényzet telepíthető.

### *III. Fejezet* *EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK*

#### **A telekalakítás előírásai**

##### **6. §**

(1) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok e rendelet övezeti előírásainak megfeleljenek. Kivéve a közműtelkek és egyéb közcélra kialakítandó telkek esetén, ahol az övezeti előírásnál kisebb telek is kialakítható, és az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paramétereinek teljesülését a telekalakítás során biztosítani kell.

(3) Belterületen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(4) Belterületi fekvésű ingatlan megközelítésére szolgáló magánút szélessége

a) legfeljebb 8 lakás kiszolgálása esetén legalább 8 méter,

b) 8-nál több, de 16-nál kevesebb lakás kiszolgálása esetén legalább 10 méter, vagy

c) 16 és annál több lakás kiszolgálása esetén legalább 12 méter

a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.

(5) Külterületi fekvésű ingatlan megközelítésére szolgáló magánút szélessége legalább 8 méter.

(6) 12 méternél keskenyebb magánút csak közvetlen közúti kapcsolattal létesíthető.

(7) A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására alkalmasnak kell lennie.

(8) A tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható közterületre, közútra és telekre, ha a megosztás után kialakuló telek mérete nem éri el az övezeti előírás szerinti legkisebb kialakítható telekméretet.

#### **Elővásárlási jog**

##### **7. §**

(1) Kistarcsa Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) a településrendezési célok megvalósulása érdekében intézményi funkciók fejlesztése céljából elővásárlási jog illeti meg

a) az Ifjúság tér

aa) 1644 hrsz-ú,

ab) 360/1 hrsz-ú

ac) 360/2 hrsz-ú,

ad) 361/2 hrsz-ú,

- ae) 440/7 hrsz-ú,
- af) 440/4 hrsz-ú és a
- ag) 440/3 hrsz-ú ingatlanok és
- b) a Vt-18-as övezetben a 3144/36 hrsz-ú ingatlanok esetében.

(2) Az elővásárlási joggal érintett területek lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

## **Településrendezési szerződés**

### **8. §**

(1) A szabályozási terven feltételhez kötött építési joggal határolt területeken településrendezési szerződés megkötésének hiányában az eredeti Mk és Máf-1 jelű mezőgazdasági övezeti előírásoknak és művelési ágnak megfelelő szabályozás alkalmazandó. Ezeken a területeken a szabályozási terven jelölt Gipe-1 és Gksz-5 építési övezet alkalmazásának feltétele a településrendezési szerződés megkötése az Önkormányzattal.

(2) Az új beépítésre szánt területek és területhasználat változással érintett területek beépítésének feltételei településrendezési szerződés keretében határozandók meg.

## *IV. Fejezet* **ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **Általános építési előírások**

### **9. §**

(1) A szabályozási terv szabályozási elemeit az 1. és a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket az 4. melléklet tartalmazza.

(4) Feltöltött területen található ingatlanok beépítéséhez részletes geotechnikai jelentés, valamint környezetföldtani viszonyokat bemutató talajszennyezettség és talajgáz mérését igazoló dokumentáció készítése szükséges, mely dokumentációban vizsgálandó szakkérdés az egészségre ártalmas talajösszetétel előfordulása.

(5) A patak, vízfolyás karbantartásának biztosítására, a parti sáv méretével azonos 3-3 méteres sávot ki kell jelölni a meder telkétől és azt szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára. A karbantartás lehetőségét szolgalmi joggal kell biztosítani.

(6) Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képez a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete nettó 4 m<sup>2</sup> lehet.

(7) Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, építési helyen kívül lévő épület, épületrész - beleértve a gépjárműtárolót és kerti tárolót is - megtartható, felújítható, tetőtere magassági mértékének növelése nélkül beépíthető, alapterület-növekedéssel járó bővítése csak a hatályos szabályozás szerint történhet.

## Az elő-, oldal és hátsókert kialakításának szabályai

### 10. §

(1) Kertvárosias lakóterületen általános esetben az előkert, oldalkert és hátsókert mélységét az egyes övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában az OTÉK szerinti meghatározás az irányadó.

(2) **Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7** jelű kertvárosias lakóterületen:

- a) az előkert mérete 5 méter. Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön;
- b) az előkert mérete az a) pontban meghatározott értéktől a Kossuth L. utca mentén eltérhet, ahol az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

(3) **Lke-8** jelű kertvárosias lakóterületen az előkert mérete 3 méter. Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.

(4) **Lke-9** jelű kertvárosias lakóterületen az előkert mérete 3 méter, a hátsókert mérete 6 méter.

(5) Kertvárosias lakóterületen a (2)–(4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a fekvőtelek hátsókertjének mélysége a szomszédos ingatlanok beépíthetőségének korlátozása nélkül 3 méterre csökkenthető.

(6) Kertvárosias lakóterületi saroktelek esetén a (2)–(4) bekezdésben foglaltaktól eltérően ha az utcafrontra merőleges telekhossz nem éri el a 18 métert, ezen előkert mérete 3 méterre csökkenthető.

### 11. §

(1) Településközponti vegyes övezet területén általános esetben az előkert, oldalkert és hátsókert mélységét az egyes övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában az OTÉK szerinti meghatározás az irányadó.

(2) A **Vt-5** építési övezet területén:

- a) az építési hely előkert határvonalát – mely egyben építési vonalnak is tekintendő - a szomszédos ingatlanok meglévő beépítéséhez kell igazítani. A hátsókert mérete: 3,0 méter;
- b) saroktelek esetén az építési hely határa az oldalhatáros vagy szabadon álló beépítési módú ingatlanokkal határos telekhatártól 3 méter.

### 12. §

Gazdasági építési övezetek területén az elő-, oldal és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani, kivéve, ha az egyes övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

### 13. §

A különleges építési övezetek területén az előkert nagysága 5 méter.

## Építmények elhelyezésének általános feltételei

### 14. §

(1) Kertvárosias lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva a 3. melléklet szerint megállapított érték.

(2) Az építési telek előkertjébe épület, épület, épületrész nem lóghat bele.

(3) Lakó és településközponti vegyes övezetek területén az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalkertnek nem minősülő telekhatártól mérve legalább 3 méter távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- d) kerti építmény és
- e) fedett szín, mely építési helyen belül is csak a közterületi telekhatártól számított 15 méternél távolabb építhető.

(4) Lakó és településközpont vegyes építési övezetek területén az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló legfeljebb 2 méteres belmagassággal és
- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény legfeljebb 0,4 méteres mélységgel.

(5) A lakó és vegyes építési övezetek beépült telkei esetén, a hátsókertben a kötelező oldalkert megtartásával rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő tárolóépület (pl.: gépkocsi tároló, szerszám és kertibútor-tároló), a hátsó telekhatártól mért legalább 3 méterre helyezhető el.

## 15. §

(1) Lakókocsi, konténer és mobilház építményként történő elhelyezése és használata nem megengedett, kivéve

- a) nevelési- és oktatási épület esetén vagy
- b) közterületen, az Önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés céljára.

(2) Konténer, időszakos épület, lakókocsi felvonulási épületként kizárólag az építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján ingatlanon zajló építési munkálatok idejére, átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából helyezhető el.

## Kerítésre vonatkozó előírások

### 16. §

(1) Lakó, vegyes és különleges építési övezetben sarok és közbenső telken a közterület felé eső telekhatáron létesítendő kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet. A szomszédos telkek felé eső kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.

(2) Gazdasági övezetben a közterületi telekhatár mentén legfeljebb 2 méter magas kerítés építhető. A szomszédos telkek felé eső kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.

(3) Ee jelű egyéb erdő övezetén a telkeknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő vagy a vadállomány védelme indokolja.

(4) Mk kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés, illetve élősövény létesíthető.

## Állattartás céljára szolgáló építmények

### 17. §

(1) Állattartó épületet, építményt

- a) közepes- és nagytestű állat tartására szolgáló építmény esetén
    - aa) szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől 15 méter,
    - ab) ásott kúttól 15 méter és
    - ac) fúrt kúttól 10 méter,
  - b) kistestű állat tartására szolgáló építmény esetén
    - ba) szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől 10 méter,
    - bb) ásott kúttól 10 méter és
    - bc) fúrt kúttól 10 méter
- védőtávolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.

(2) Trágya- és trágyalé tárolót

- a) szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől 10 méter,
  - b) ásott kúttól 15 méter és
  - c) fúrt kúttól 10 méter
- védőtávolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.

(3) A meglévő állattartást szolgáló építmény és trágyatároló bővítésekor, átalakításakor az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(4) Állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően a város teljes területén, beleértve az Országos Területrendezési Terv szerinti országos vízminőség-védelmi területet, az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

- a) Hígrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag zárt, szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának korrózióállónak kell lennie, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolónak legalább 4 havi hígrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.
- b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya tárolása zárt szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
- c) Mély-almos trágya eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
- e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszívárgás elleni védelem nélkül, ahol
  - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 méter alatt van és
  - eb) felszíni víz nincs 100 méter távolságon belül.
- f) Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.



- g) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

*V. Fejezet*  
**ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDELTETÉSEK**

**18. §**

- (1) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket az 4. melléklet tartalmazza.
- (2) A beépítésre szánt területek vonatkozásában az 4. melléklet 1. pontja, a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában az 4. melléklet 2. pontja előírásai alkalmazandók.

**Kertvárosias lakó építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

**19. §**

- (1) Az építési övezetben 500 m<sup>2</sup> - nél kisebb kialakult telkeken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Két vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.
- (3) A közterülettel határos telekhatáron lakásonként kizárólag egy kapubehajtó létesíthető, amelynek szélessége nem lehet 4 méternél nagyobb.
- (4) Az építési övezet telkein kizárólag egy fő-rendeltetésű épület helyezhető el, kivéve ahol az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (5) Két közútkapcsolattal rendelkező telek esetén 2 db fő-rendeltetésű épület építhető a 4. melléklet lakásszám előírásainak betartása mellett.
- (6) Kertvárosias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az építési hely meghatározását a környezetben kialakult állapothoz kell igazítani. A telek egyik oldalhatárára eső építési határvonaltól meghatározott építési vonal helye:
- a) 15 méter utcafronti szélességet el nem érő telek esetén 0,6 méter, mely egyben építési vonalnak is tekintendő,
  - b) 15 és 20 méter közötti utcafronti szélességű telek esetén 1,5 méter, mely egyben építési vonalnak is tekintendő, vagy
  - c) 20 métert meghaladó utcafronti szélességű telek esetén legalább 1,5 méter.

**20. §**

- (1) Az **Lke-1, Lke-2, Lke-7** építési övezet területén elhelyezendő épületek kisebbik oldalkerttel határos homlokzati felületének tényleges homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezeti előírás szerinti legnagyobb épületmagasság értékét. Tényleges homlokzatmagasság: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti azon része, amely a legnagyobb értéket adja, azaz az adott homlokzat terepcsatlakozása és a homlokzat legnagyobb magassága között mért legnagyobb érték.
- (2) Az **Lke-2** építési övezet területén:

- a) egy telken lakásonként legalább 550 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani, az egyéb övezeti előírások egyidejű betartása mellett;
- b) egy telken legfeljebb 4 fő-rendeltetésű épület helyezhető el és azokban összesen legfeljebb 6 lakás létesíthető;
- c) kettőnél több lakás csak abban az esetben létesíthető, ha a gépjármű forgalomra igénybe vett oldalkert mérete teljes hosszában a 6 métert eléri;

(3) Az **Lke-3, Lke-8, Lke-9** építési övezetben részletes geotechnikai jelentést kell készíteni.

### **Településközponti vegyes építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **21. §**

(1) Településközponti vegyes építési övezetek területén gépjármű tároló épület csak az építési helyen belül helyezhető el, új épület építése esetén a fő-rendeltetésű épülettel közös tömbben.

(2) A **Vt-17** építési övezetben lakó rendeltetés létesítése esetén telkenként kialakítható lakások számát úgy kell meghatározni, hogy egy telken lakásonként legalább 185 m<sup>2</sup> telekhányad biztosítható legyen.

### **Gazdasági építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **22. §**

(1) A gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények, különösen a tároló tartályok, szárító tornyok és a kémények legmagasabb pontja legfeljebb 20 méter.

(2) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló legfeljebb 2 méteres belmagassággal,
- d) kirakatszekrény, legfeljebb 0,4 méteres mélységgel,
- e) kerti építmény és
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### **23. §**

A **Gip-1** építési övezet területén:

- a) A Szilas-patak part élétől 30 méter széles sávban a terület nem építhető be, fás, ligetes gyepfelületként tartandó fenn.
- b) Szilas-patak 100 méteres környezetében az épületek padlósíntjét a környező átlagos terepszint fölé 1 méterre ki kell emelni.

### **Különleges építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **24. §**

(1) **K-T** építési övezet legnagyobb épületmagasság értéke kripta esetén 3 méter, temetőkápolna esetén 10 méter, ravatalozó esetén 4,5 méter.

(2) A **K-Tu** jelű különleges turisztikai építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló és
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

### **Az erdőterületek (E)övezeteivel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **25. §**

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

(2) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az **Ee** jelű egyéb erdőterület övezetében amennyiben az erdőgazdálkodási funkciók ellátásához szükséges, egy szolgálati lakás létesíthető.

(4) Az **Er** jelű rekreációs erdőterület övezetében elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

### **Mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **26. §**

(1) Az általános mezőgazdasági övezetben az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(2) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítható-e.

### **Általános mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **27. §**

Az **Má-k** övezet telkei nem építhetők be.

#### **28. §**

(1) Az **Máf-1** és **Máf-2** jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetekben:

- a) birtoktest, birtokközpont vagy
- b) birtoktest részét nem képező, önálló telek alakítható ki.

(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a jelen rendeletben meghatározott általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és a növénytermesztéshez, vagy állattartáshoz közvetlenül kapcsolódó falusi turizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető. Vendéglakásnak minősül az olyan rendeltetési egység, amelyben falusi turizmust szolgáló kereskedelmi szálláshely kialakítható.

- (3) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (4) Az övezet telkei elsősorban a mezőgazdasági termelés céljára szolgának. Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült vagy
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.
- (5) A farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetek telkeinek beépíthető telekrésze
- az út, közút tengelyétől legalább 15 méter,
  - az oldalsó telekhatároktól számított 4 méter és
  - a hátsó telekhatároktól számított 10 méter.
- (6) A birtoktest részét nem képező önálló telek beépítésének paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.
- (7) A 3. mellékletben rögzített legkisebb beépíthető telekméretet el nem érő telken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, hozzáépítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés nem létesíthető.

## 29. §

- (1) Az **Máf-1 jelű** farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben a birtoktest, birtokközpont építési feltételeire vonatkozó kiegészítő előírások:
- A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m<sup>2</sup>) 100.000.
  - A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépítettség (%) 1,0.
  - A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m<sup>2</sup>) 10.000.
  - A birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 15,0.
  - A birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 15,0.
- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 méterre kell lenni a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól.
- (4) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, hozzáépítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés nem létesíthető.

## 30. §

- (1) Az **Máf-2** jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Az építési övezetben részletes geotechnikai jelentés készítése szükséges.

## 31. §

- (1) Az **Má-ta** jelű tanya mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdálkodási tevékenységhez kapcsolódóan a tanyagazdaság részeként helyezhető el. Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert

művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy a maximális beépíthetőség felét nem haladhatja meg.

(2) Az **Má-ta** jelű övezet területén épület közterületi telekhatártól legalább 5 méter, a szomszédos telekhatártól legalább 4 méter és a hátsó telekhatártól legalább 6 méter távolságra helyezhető el.

(3) Az **Má-ta** jelű övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

### **Kertes mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **32. §**

(1) Az **Mk** jelű övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(2) Telekmérettől függetlenül a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, hozzáépítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés nem létesíthető.

### **A vízgazdálkodási övezettel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **33. §**

(1) A **Vg** jelű övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei, valamint záportározó területek tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen jellemzően gyepterületként alakítható ki.

### **A különleges beépítésre nem szánt területekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendeltetések**

#### **34. §**

A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló, kerti építmény, komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

## *VI. Fejezet*

### *A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA*

#### **Általános közműellátási előírások**

#### **35. §**

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai, biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Egyéb területen közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai, biztonsági övezetei számára hely kizárólag abban az esetben biztosítható, ha az közterületen nem megoldható.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál

- a) közforgalmú út esetén:
  - aa) tervezett közműveket egyidejűleg meg kell építeni,
  - ab) szükség esetén a meglévő közműveket fel kell újítani,
  - ac) a csapadékvizek elvezetését biztosítani kell és
  - ad) a beépítésre szánt területen a közvilágítást meg kell építeni.
- b) magán út esetén
  - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
  - bb) szükség esetén a meglévő közműveket fel kell újítani,
  - bc) a csapadékvíz elvezetését biztosítani kell és
  - bd) a beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágítást ki kell építeni.

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

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani és
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 métert meghaladó, 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor vagy
- b) a 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni.

(6) A 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

### **Közművesítés mértékének előírása**

#### **36. §**

Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területen biztosított:

- a) a teljes közműellátás,
- b) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek és
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

### **Vízellátás**

#### **37. §**

Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

### **Szennyvízelvezetés**

### 38. §

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetést is, a település teljes területén tilos.

(2) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatorna hálózatot kell kiépíteni.

(3) A vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi területen fekvő beépítésre szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez

- a) ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 méter távolságban vagy 200 méter távolságon belül rendelkezésre áll, a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül, vagy
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t és 200 métertől nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

(4) Vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi területen fekvő beépítésre szánt területen helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés kizárólag akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t és 200 métertől nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, továbbá

- a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
- b) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken és
- d) a tisztítóberendezéssel az a tisztítási határfok teljesül, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(5) A (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

(6) A (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területen helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés kizárólag akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t és

- a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
- b) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és
- c) a tisztítóberendezéssel az a tisztítási határfok teljesül, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(7) Ha a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésének feltételei nem teljesülnek, a szennyvízelvezetés érdekében a közcsatorna csatlakozási lehetőség távolságától függetlenül ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

(8) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettséggű közúti vagy magánúti útkapcsolat biztosított.

(9) A kommunális szennyvízre vonatkozó előírásoktól eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés helyén telken belül elő kell tisztítani, a közcsatornára vonatkozó előírásoknak megfelelően.

(10) A szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:

- a) védelem nélkül 150 méter,
- b) búzárral ellátva 20 méter vagy
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított méretű.

(11) A kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

#### **39. §**

(1) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(2) A település területén a csapadékvíz-elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(3) Lakó és településközponti vegyes építési övezetekben a telken keletkezett csapadékvizet annak összegyűjtésével vagy szikkasztásával a telken kell tartani. Csapadékvíz-elvezető rendszerbe csapadékvíz kizárólag az elvezető rendszer kezelőjének előzetes hozzájárulásával vezethető be.

(4) Gazdasági építési övezet telkén, ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a csapadékvíz-elvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportározót kell létesíteni. Amennyiben a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője másként nem rendelkezik, a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után legalább 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvizet késleltetve, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportározót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 4 méternél szélesebb nem lehet,
- b) lakásonként csak egy kocsi behajtó létesíthető és
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) A telekhatárra épített épületek ereszcSATornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(7) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni és vízzáró burkolattal kell ellátni.

(8) A szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a befogadóba.



## Földgázellátás

### 40. §

- (1) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el.
- (2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

## A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 41. §

- (1) Az OTÉK előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani, az más telken lévő parkolóban, parkolóházban vagy magánúton nem biztosítható.
- (2) Új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása és meglévő épület rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás nem megoldható, a parkolóhely az erről szóló önkormányzati rendelet szerint megváltható.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakó rendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.
- (4) Valamennyi építési övezetben lakórendeltetés esetén lakásonként egy gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (5) A kertvárosias építési övezetekben a (4) bekezdés szerinti gépjárművek részére gépkocsi tárolót kell építeni, vagy annak a későbbi megvalósítása érdekében helyet kell biztosítani figyelembevéve az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékét is.
- (6) Valamennyi építési övezetben új lakóépület vagy új lakórendeltetési egység építése esetén a gépkocsitárolót a lakóépülettel közös tömbben kell elhelyezni, vagy a helyét biztosítani a későbbi megépítés érdekében.
- (7) Meglévő lakóépület, lakórendeltetés esetén a gépkocsitároló a hátsókertben elhelyezhető a 14. § (5) bekezdés előírásának figyelembevételével.

## VII. Fejezet

### KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELMEML KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

#### A föld védelmének általános előírásai

### 42. §

- (1) A földmozgatással járó építési, rendezési tevékenység, különösen tereprendezés, alapozás, előkészítés végzése során
  - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig;
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet elsősorban nedvesítéssel, takarással;
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talajt elsősorban helyben kell hasznosítani, vagy a humuszos talaj hasznosítása arra alkalmas mezőgazdasági területen, vagy

roncsolt területek rekultivációjánál, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni;

d) építkezéseknél a feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal lehet végezni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére vagy visszatöltésre szennyezett anyag, talaj nem használható.

### A vizek védelmének általános előírásai

#### 43. §

(1) A szennyezett felszíni vizek és szennyezett csapadékvizek csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(2) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerő helytől számított 100 méteren belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.

(3) A sekélymélységű talajvizet termelő, 500 m<sup>3</sup>/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a létesíthető legnagyobb kútmélység 15 méter. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való védőtávolság

- a) lakó épülettől 15 méter,
- b) melléképülettől 5 méter,
- c) istállótól 10 méter,
- d) szigeteletlen trágyatárolótól 15 méter,
- e) ürgödrös árnyékszéktől 15 méter,
- f) szikkasztó aknától 15 méter és
- g) azonos réteget beszűrődő szomszédos kúttól 25 méter.

### A zöldinfrastruktúra-hálózat és zöldfelületek kialakítása és fenntartása vonatkozó követelmények

#### 44. §

(1) Azon építési övezetekben, ahol a szabályzat a telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelület arányát előírja a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány vagy használatbavételi engedély megadásáig, legkésőbb az azt követő 3 éven belül kell kialakítani.

(2) A telekre előírt zöldfelületnek két vagy háromszintűnek kell lennie. Lakóterületen a gyeperő vagy talajtakaró növényzetet konyhakerti haszon-növények termesztése pótolhatja.

(3) Háromszintes növényállományt kell kialakítani az alábbi építési övezetekben:

- a) **A Vt-17** jelű építési övezet területén;
- b) **A Gksz és Gip** jelű építési övezet területén amennyiben a telek lakóterülettel, lakóterületet határoló úttal határos a telken belül a kerítés mentén 10 méteres sávban, kivéve, ha az adott építési övezet ettől eltérően rendelkezik;
- c) **A Gksz-6** építési övezet telkein belül a lakóterület irányába a telekhatár mentén legalább 3 méter széles sávban;
- d) **A Gipe-1** építési övezeten belül amennyiben a telek a nagytarcsai közigazgatási határ felé esik a nagytarcsai határ felé eső oldalán a telekhatárok mentén legalább 10 méter széles sávban;
- e) a **K-Eü** építési övezet zöldfelületeinél.

(4) Kétszintű növényzet: 1 db nagy lombkoronájú fa/150m<sup>2</sup> és 5 db cserje/150 m<sup>2</sup>.

(5) Háromszintű növényzet: gyeper vagy talajtakaró növényzet, 5 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>.

*VIII. Fejezet*  
**EGYÉB VÉDELMEML KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK**

**Helyi építészeti örökség, valamint régészeti lelőhelyek védelme**

**45. §**

(1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. és 2. melléklete szerinti SZT-1/A és SZT-1/B jelű szabályozási tervlap jelöli.

(2) A helyi védelem területeit a rendelet 1. melléklete szerinti SZT/A jelű szabályozási tervlap jelöli.

(3) A helyi egyedi védelem objektumait a rendelet 1. melléklete szerinti SZT/A jelű szabályozási tervlap jelöli.

**Honvédelemmel kapcsolatos rendelkezések**

**46. §**

A **Kb-Hv** jelű honvédelmi területek övezetében honvédelmi épület létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

**Biológiai aktivitásérték nyilvántartása**

**47. §**

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek meghatározását a 5. melléklet tartalmazza.

*IX. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**48. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**49. §**

Hatályát veszti a Kistarcsa Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2015. (IX. 03.) önkormányzati rendelet

1. melléklet a .../2023. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZTA.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2023. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZTB.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2023. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 3mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a .../2023. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ4mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a .../2023. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ5mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



## Végső előterjesztői indokolás

a