

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2010.(XI.25.) rendelete
Herceghalom Község helyi építési szabályzatának,
valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról
(Egységes szerkezetbe foglalva a
a 2/2012.(II.20.), a 3/2012.(II.20.) a , 21/2012.(X.25.)
a 19/2013.(XI.27.) és a 9/2014.(X.15.) számú rendeletekkel)

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 9.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

Általános előírások

1.§

Az előírások alkalmazása

- (1) A Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSz) területi hatálya kiterjed Herceghalom község közigazgatási területére, (továbbiakban: Terület) kivéve, az érvényben maradó 13/2003. (XII.30.) Kt. sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási tervek területét:
 - a) MÁV állomás – 8101 sz. út – Paplaposi-patak – MÁV vasúti pálya által határolt területre (SZT szerinti jele: ÉSZT - 1)
 - b) a 076/1/2/3 hrsz ingatlan területekre (SZT szerinti jele: ÉSZT – 2).
- (2) A HÉSz hatálya alá tartozó területen, területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint az országos településrendezési és építésügyi követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendeletet a 4. mellékletet képező SZT jelű Herceghalom Község Szabályozási Terve (továbbiakban SZT) tervlappal együtt kell alkalmazni.

2.§ Fogalom-meghatározás

- (1) **Szintterületi mutató:** a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, az első pinceszint huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas területének kivételével.
- (2) **Homlokzatmagasság:** az épület legnagyobb homlokzatának terepcsatlakozása feletti vetületi-felületének (F) a homlokzat hosszával (L) való osztásából eredő érték (F/L).
- (3) **Gerincmagasság:** az épület tetőgerince és a csatlakozó terepszint távolsága.
- (4) **Meglévő szabályozási vonal:** a meglévő közterület és a meglévő telek közötti határvonal.
- (5) **Építési vonal:** az érintett homlokzathossznak legalább 80 %-ban a kötelező építési vonalon kell állnia. A további homlokzatszakasz legfeljebb 20 %-a maradhat el a kötelező építési vonaltól az építési hely belseje felé.

3. § A HÉSZ rajzi mellékletét képező tervek, és azok tartalma

- (1) Az SZT Herceghalom község közigazgatási területén rögzíti a terület-felhasználási egységek területi lehatárolását, a HÉSZ által kialakított építési övezetek jelét; az érvényes szabályozási tervvel rendelkező (ÉSZT) területek, a védő, a védett és a védelemre kijelölt területek és épületek, az építési övezeteken belül a telkek be nem építhető területeinek lehatárolását, a régészeti lelőhelyeket és a fejlesztési területeket.
- (2) A szabályozási tervlapon kötelező elemnek kell tekinteni az alábbiakat, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után:
 - a) a meglévő és a tervezett szabályozási vonalat,
 - b) az építési övezet/övezet jelét,
 - c) az övezeti határvonalat,
 - d) a tervezett belterületi határt,
 - e) kötelező telekhatárt,
 - f) az elő-, oldal-, hátsókert által meghatározott építési helyet,
 - g) építési vonal
 - h) a megtartandó és kötelező fasort.
 - i) beültetési kötelezettség,
 - j) kötelező fásítás,
 - k) régészeti lelőhely határa.
- (3) Irányadó elemnek kell tekinteni, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, a HÉSZ, és egyéb jogszabályok betartása mellett, az engedélyezési eljárás során módosítható:
 - a) az irányadó telekhatárt,
 - b) helyi értékvédelem alatt álló terület határa,
 - c) régészeti érdekű terület határa,
 - d) védett fasor,
 - e) gyalogút.

4.§.

Belterületbe vonás

A belterületbe vonás egy ütemben vagy ütemezetten valósítható meg. Ütemenként, a belterülethez kapcsolódó, legalább szabályozási vonallal és/vagy területegység határvonallal határolt, azonos területegységű terület, telektömb vonható belterületbe.

5.§

Elvi építési engedély

- (1) Az elvi építési engedély a településkép kedvezőbb alakítása és a humánus környezet kialakítása érdekében a HÉSz keretei között a helyi sajátosságokra tekintettel meghatározza:
- a) a telken elhelyezhető építmények számát,
 - b) a környezethez, illetve környező beépítéshez történő illeszkedés módját,
 - c) az építmény tömeg- és homlokzatképzését,
 - d) a jellemző homlokzati- és fedési anyagokat,
 - e) a homlokzat színezést.
- (2) Az építési engedélyezés kiadását megelőzően elvi építési engedélyt kell beszerezni:
- a) védett építészeti érték átépítése (bővítés, részleges bontás),
 - b) gazdasági területen történő építés, átépítés, épületbővítés,
 - c) természeti értéket, természeti területet, egyéb védelmi területeket érintő építés vagy funkcióváltás,
 - d) műszaki követelményeket előzetesen tisztázó, az építési övezet építménymagasságának előírásaitól eltérő műszaki megoldások alkalmazása, pl. technológiai okokból kémény, siló, antenna építése esetén.

II. FEJEZET

Általános rendelkezések

6.§

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

- (1) A település közterületein engedélyezhető használat - amennyiben helyi rendelet másképp nem rendelkezik az alábbi lehet:
- a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek) elhelyezése,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - d) szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat elhelyezése,
 - e) távbeszélőfülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények (pl.: állványok elhelyezése), építőanyag tárolás, egyéb építési tevékenység),
 - g) ideiglenes jellegű árusítóhely.

- (2) A közterületen elhelyezhető építményekkel, létesítményekkel szembeni elvárások:
- a) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak (pl. közműtárgyak) nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
 - b) Az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámtábla, reklámhordozó-szerkezet nem helyezhető el.
 - c) Közterületen létesítendő 6 férőhelynél nagyobb gépkocsi- várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra. Egyoldali parkoló-típus esetén 3-3 parkolóként 1-1 db, illetve kétoldali parkoló-típus esetén 6-6 parkolóként 1-1 db közepes vagy nagy növekedésű fafajú, illetve fajtajú, előnevelt, többször iskolázott lombos fát kell ültetni, amennyiben a meglévő fák nem vehetők figyelembe.

7.§

Épületek, építmények homlokzatára vonatkozó előírások

- (1) A település 1. sz. országos főút és a Zsámbéki út közötti területeinek épülethomlokzatain, kerítésein, illetve a településközpont vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a különleges területek esetén az elő- és oldalkertekben is, 1 db 1,0 m², lakóterületen 0,5 m² összterületet meg nem haladó cég-, cím- és reklámtábla, ill. kulturális rendezvényt (művelődési ház, mozi stb.) hirdető plakát, és arra engedélyezett reklámhordozó felület, gépjárműforgalmat nem zavaró elhelyezéssel és mérettel helyezhető el. Településközpont vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a különleges területek esetén a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács egyetértő véleménye mellett 1,0 m²-nél nagyobb felületű cég-, cím- és reklámtábla, hirdető plakát is elhelyezhető, az építésügyi hatósági eljárás előírásai betartása mellett.
- (2) Beépítésre szánt területek telkein elektronikus hírközlési építmények és berendezései (antennák, antennatartó szerkezetek, stb.), légkondicionáló és egyéb gépészeti berendezés kizárólag az épületeken belül (tetőtérben), kivéve homlokzati síkon belül, a homlokzati architektúrához igazodó takarással helyezhetők el.
- (3) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek (pl.: citromsárga, lila, neon színek, stb.) használata városképvédelmi szempontból nem megengedett.
- (4) Az épületen elhelyezett napkollektor csak tetősíkon vagy az ingatlannal határos közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (5) A lakó építési övezetek területén hirdetés kizárólag tömegközlekedési utasváró részeként, hirdetőtáblán helyezhető el. Lakóépületek homlokzatán, kerítésén reklámfelületek nem helyezhetők el.
- (6) Az épület homlokzatán, illetve kerítésen rendeltetési egységenként csak 1 db, legfeljebb 0,5 m² méretű cégtábla, illetve, cégér elhelyezése megengedett.
- (7) Fényreklám kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) a reklámok csak alacsony fényintenzitásúak lehetnek,
 - b) nem alakítható ki villogó effektussal, illetve
 - c) a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.
- (8) Cégréket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival.

- (9) Az épületeken elhelyezhető cégérek, cégtáblák és cégfeliratok szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.

MÁSODIK RÉSZ

8.§. Terület-felhasználás

(1) Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek:	építési övezet jele:
kisvárosias lakóterület	Lk
kertvárosias lakóterület	Lke
Vegyes területek:	
településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági területek:	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
Különleges területek:	
oktatási terület	Ko
rekreációs terület	Kre
temető területe	Kte
közműterület	Kkm
sportterület	Ksp

(2) Beépítésre nem szánt területek:

	övezet jele:
Közlekedési területek:	
autópálya területe	KÖa
országos közút területe	KÖf
kötőtpályás közlekedés (vasút) területe	KÖk
gyűjtőutak közlekedési területe	KÖu
közterületi parkoló közlekedési területe	KÖp
Zöldterületek:	
közpark terület	Z
védőzöld terület	Zv
Erdőterületek	
védőerdő terület	Ev
egészségügyi, szociális célú erdőterület	Ee
Mezőgazdasági területek:	
általános mezőgazdasági terület	Má-1
védett általános mezőgazdasági terület	Má-v
Vízgazdálkodási területek:	
vízgazdálkodási terület - patak, vízfolyás, árok	Vp
vízgazdálkodási terület - nádas, mocsár	V

III. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

9. §

Beépítésre szánt területek általános előírásai

- (1) Amennyiben a telekmélység mérete 30,0 m-nél kisebb, a hátsókert mérete az övezet előírása által megadott legkisebb értéktől eltérhet, ebben az esetben a hátsókert mérete az oldalkert méreténél kisebb nem lehet.
- (2) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület megtartható, felújítható, függőleges, és vízszintes irányú bővítés csak a kijelölt építési helyen belül végezhető.
- (3) Az Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8 és a Vt-1 övezetekben a tetőhéjalás anyaga kizárólag cserép, illetve betoncserép lehet.
- (4) A Gesztenyés út, Zsámbéki út és az Akácos út közötti szakasza mentén lévő előkertek nem keríthetők le, kerítés az épület utcai homlokzatával egy síkban helyezhető el.
- (5) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell gondoskodni. Kivéve lakótelek esetén, amennyiben a telek területének minden 100 m²-re után egy nagy lombkoronájú fa megléte.
- (6) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját
- (7) Az eljáró hatóság az engedélyben határozza meg. E korlátozás a gyümölcsfákra nem vonatkozik.
- (8) A pótlandó növényzetállomány nagysága kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke.
- (9) A beépítésre nem szánt területekkel érintkező, telken belüli zöldfelületeknél csak a területen honos, tájba illő fa- és cserjefajok alkalmazhatóak, HÉSz 2. sz. függelékének figyelembe vételével.
- (10) Beépítésre szánt területeken - kivéve a kereskedelmi, gazdasági szolgáltató és a különleges beépítésre szánt területeken – a kerítés elhelyezésének feltételei az alábbiak:
 - a) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.
 - b) A telek határain épített kerítésnek saroktelkek esetében a telek sarokpontjától 2-2 m-es távolságig lábazat feletti teljes felületen, áttört kialakításúnak kell lennie.
 - c) Az utcai kerítés a terepszinttől mért, átlagosan legfeljebb 1,0 m magasságig lehet tömör kialakítású, az ezt meghaladó magasságban a kerítést legalább 30%-ban áttörten kell kialakítani. A kerítés áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható.
 - d) A lábazatot és pilléreket kőből, téglából, műkőből vagy vakoltan kell kialakítani. A pillérek kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg.
 - e) A kerítések áttört mezői fa (kivéve szélezetlen deszka) vagy fém, kovácsoltvas anyagok felhasználásával valósíthatók meg. Hullámpala, fémlemez és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.
 - f) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. A tetőszerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi

méretének 1,5 szerez szélességét, a vízszintes vetületi mérete a 4 m²-t nem haladhatja meg.

g) A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

(11) Beépítésre szánt területeken - kivéve a kereskedelmi, gazdasági szolgáltató és a különleges beépítésre szánt területeken – a homlokzat és a tető kialakításának feltételei az alábbiak:

- a) A homlokzatok burkolóanyaga nagyelemes fém és műanyag hullám és trapézlemez burkolat nem lehet. Faburkolat az épületek homlokzatának legfeljebb 50%-án alkalmazható.
- b) A tető fedésénél a következő anyagok nem használhatók fel: műanyag, nád.
- c) Kékszínű zsindely-, ill. kékszínű fém tetőhéjalás nem alkalmazható.

10. §

Lakóterület általános előírásai (L)

(1) A lakóterületen az alábbi épületek és funkciók helyezhetők el:

- a) lakóépület és személygépkocsi tárolására szolgáló épület, az egyes övezetek részletes előírásainak figyelembe vételével,
- b) oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi, sport, egyházi, szálláshely szolgáltató épületek a település gyűjtőútjai mentén,
- c) kereskedelemi épület a település gyűjtőútjai mentén,
- d) lakóépületben lakó, kereskedelmi, szolgáltató funkciók helyezhetők el.
- e) lakófunkciótól eltérő funkció a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50 %-án, csak lakófunkció elhelyezésével együtt engedélyezhető.

(2) A területen haszonállat tartására szolgáló meglévő épület megtartható, felújítható, de új épület nem létesíthető, ilyen célra funkcióváltással sem alakítható ki épület.

(3) A lakóterületen építhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy (záportározó),
- c) hulladéktartály-tároló
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút,) pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
- e) kerti víz-és fürdőmedence, napkollektor, kerti szauna épület,
- f) kerti épített tűzrakó hely,
- g) kerti lugas,
- h) háztartási célú kemence, pince,
- i) kerti szabadlépcső és lejtő,
- j) szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop (max. 6,0 m magasságig),
- k) személygépkocsi tárolásra szolgáló (max. 20,0 m² vízszintes vetületű) lábakon álló kerti tető, telkenként legfeljebb 1 db.
- l) kerti tároló¹

(4) Az előkertben melléképítmények közül kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el. A kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m

¹Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

- belmagassággal és 2 m utcafronti szélességgel, legfeljebb bruttó 4 m² alapterülettel alakítható ki.
- (5) A (3) bekezdésben felsorolt melléképítmények - a kerti építmények, kerti szabadlépcső, kerti tároló – oldalhatártól legalább 1 m-re telepíthetők.²
 - (6) A melléképítmények építménymagassága legfeljebb 3,0 m, a kerti tároló maximális építménymagassága legfeljebb 2,4 m.³
 - (7) A telek beépítésének feltétele a 16,0 m minimális telekszélesség megléte, kivétel Lke-3 övezet.
 - (8) A lakóövezetben alakítható legkisebb telekszélesség közbelső telek esetén 16,0 m, saroktelek esetén 18,0 m, kivéve Lke-3 építési övezetet.
 - (9) A terepfeltöltés magassága, a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg az 1,0 m -t.
 - (10) Az ingatlan határain, attól 1,0 m-re a természetes terepfelszín megváltoztatni nem lehet, kivéve amennyiben az a szomszédos ingatlannal egyszerre kerül kialakításra.
 - (11) Lakóterület telkein a tetőhajlásszög 30°-45° között szabadon kialakítható. Lapostető, illetve 20°-nál kisebb hajlásszögű tető kialakításának engedélyezéséhez szükséges az építési engedélyezést megelőzően, a helyi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalásának megkérése.
 - (12) Amennyiben a teleknek, a geometriájából adódóan 2 hátsókertje alakul ki, a hátsókert az építési övezetben előírt mérete helyett, az előírt építménymagassággal megegyező méretű is lehet.
 - (13) A kerti tároló maximális alapterülete nem lehet nagyobb a telek területének 1 %-nál, maximálisan 20 m²-nél, szerkezete és burkolata fa, fedése cserép vagy zsindele lehet.⁴

11. §

Kisvárosias lakóterület általános előírásai (Lk)

- (1) Az építési övezetben az OTÉK 12.§ (1) (2) bekezdésében és (3) bekezdés 1-2. pontjában felsorolt épületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, kulturális, közösségi, oktatási, vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, igazgatási, egészségügyi, szociális.
- (3) Az építési telken már meglévő, a fő funkciót kiegészítő, egyéb funkciójú épületek (pl. személygépkocsi tárolásra szolgáló épület, tároló stb.) megtarthatók, felújíthatók.

12. §

Kisvárosias lakóterületek részletes előírásai (Lk)

- (1) **LK-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**
 - a) Az övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.
 - b) Az övezetben lakóépületen kívül csak személygépkocsi tárolására szolgáló épület helyezhető el.

²Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

³Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

⁴Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

c) A telekhasználat részletes előírásai:⁵

L k - 1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kisvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	900	30	1,2	50	6,0	10,0	5,0	12

(2) **LK-2 JELŰ** ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- A személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.
- A telekhasználat részletes előírásai:⁶

L k - 2	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kisvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1 000	25	1,0	50	4,5	10,0	5,0	9

(3) **Lk-3 jelű** ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kerítés nem létesíthető.
- A személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.
- A Paplaposi-mellékág mentén, az építési telken belül, 10 m széles területsáv, kötelezően zöldfelületként alakítandó ki.
- A telekhasználat részletes előírásai:

L k - 3	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
kisvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	2 000	30	0,8	50	4,0	10,0	7,0	7,5

(4) **Lk-4 JELŰ** ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- A legkisebb alakítható telek szélessége legalább 6,0 m.
- Az övezetben személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.

⁵Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

⁶Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

d) A telekhasználat részletes előírásai:

Lk-4	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Kisvárosias lakóterület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó kert	előkert	építmény-magasság
Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
zárt sorú	250	40	1,0	30	-	10,0	5,0	K(max6m)

K: kialakult

13. §

Kertvárosias lakóterület általános előírásai (Lke)

- (1) Az építési övezetben az OTÉK 12.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el.
- (2) A kertvárosias lakóterület övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület, és legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve az Lke-5, Lke-6 és az Lke-7 övezetekben, amelyben az OTÉK előírásai a meghatározók, illetve az Lke-3 övezet, ahol 2 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el. Az Lke-5* építési övezetben legfeljebb 7 lakás elhelyezése megengedett.⁷
- (3) Az épületek gerincmagassága a legalacsonyabb csatlakozó terepszinthez képest:
 - a) legnagyobb 4,5 m építménymagasság esetén: legfeljebb 9,0 m,
 - b) legnagyobb 6,0 építménymagasság esetén: legfeljebb 10,5 m lehet.

14. §

Kertvárosias lakóterületek részletes előírásai (Lke)

(1)

a) Amennyiben egy építési telek területén Ev véderdő övezet is szerepel, a beépítési paramétereket csak az Lke övezet területére szabad számítani.⁸

b.) **LKE-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

Lke-2	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			kötelező
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	700	30	0,5	50	3,0	10,0	5,0	6,0

(2) **Lke-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben telkenként legfeljebb 2 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- b) Az övezetben személygépkocsi tárolására szolgáló épület, háztartással kapcsolatos tárolóépület, műterem és barkácsműhely számára épület, a telek hátsókert felőli részén a lakóépülettől függetlenül, önállóan is építhető.
- c) A telekhasználat részletes előírásai:⁹

⁷A Közép-magyarországi Regionális Állami Főépítész 1010244/6. sz. levele - OTÉK111.§ (2) bek. szerinti OTÉK alóli felmentés kérelemhez való hozzájárulása - alapján.

⁸Módosította a 21/2012.(X.25.) számú rendelet. Hatályos: 2012. október 25. napjától.

⁹Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

Lke-3	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
IKR	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
ikres	700	30	0,5	60	3,0	10,0	5,0	4,5

(3) Lke-4 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) Az övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
b) Az övezet telkein telekbejárat a Zsámbéki útra nem nyitható.
c) A telekhasználat részletes előírásai:¹⁰

Lke-4	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	900	30	0,5	60	3	10	5/0*	4,5/6,0*

*az övezet közparkra nyíló telkein.

(4) Lke-5 ÉS LKE-5* JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) A telekhasználat részletes előírásai:¹¹

Lke-5 Lke-5*	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	900	30	0,5	60	3	10	5	6,0

(5) Lke-6 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) Az Lke-6 jelű övezetben telkenként legfeljebb 5 épület helyezhető el.

¹⁰Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

¹¹Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

b) A telekhasználat részletes előírásai:¹²

L k e - 6	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1 200	30	0,5	60	3,0	10,0	5,0	4,5

(6) Lke-7 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK: ¹³

L k e - 7	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	600	25	0,75	60	3,0	10,0	5,0	6,0

(7) Lke-8 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- Az övezetben az 1. sz. út tengelyétől mért 50 m-en belül épület, illetve 30 m-en belül kerítés nem helyezhető el.
- Az 1. sz. országos főút felé eső homlokzatokon, az állandó emberi tartózkodásra kijelölt helyiségek nyílászáróit, rezgés és hangszigeteléssel, 3 rétegű üvegezéssel kell ellátni.
- A telekhasználat részletes előírásai:¹⁴

L k e - 8	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1200	30	0,5	60	3	10	5	4,5

(8) Lke-9 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK: ¹⁵

L k e - 9	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		legkisebb	legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság

¹²Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

¹³Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

¹⁴Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

¹⁵Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	720	30	0,6	50	3	10	5	6,0

(9) Lke-10 jelű övezet előírásai az alábbiak:

a) A személygépkocsi tároló a lakóépülettel egy épülettömegben alakítható ki.

b) A telekhasználat részletes előírásai:¹⁶

Lke-10	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
kertvárosias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	2 000	30	0,8	50	4,0	10,0	5,0	6,0

15. §

Településközpont vegyes területek általános előírásai (Vt)

- (1) Településközpont vegyes területek építési övezetiben az OTÉK 16.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el, kivéve a (2) bek. 7.pont és (3)bek. 2.pont szerinti létesítmények. A (2) bek. 7.pont szerinti létesítmény az országos főutak mellett elhelyezhetők.
- (2) Gazdasági funkció csak a Vt-3 és Vt-6, Vt-7 jelű övezetben létesíthető, a telek teljes szintterületének legfeljebb 20%-án.
- (3) A területen használat tartására szolgáló épület nem helyezhető el, ilyen célra funkcióváltással sem alakítható ki épület.
- (4) A meglévő személygépkocsi tárolására szolgáló épületek és tároló épületek megtarthatók, felújíthatók, új építése esetén csak a fő funkcióval közös épületben helyezhetők el.
- (5) A telek beépítésének feltétele a 16,0 m minimális telekszélesség megléte.
- (6) A terepfeltöltés magassága a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg a 1,0 m-t.
- (7) Az ingatlan határaitól 1,0 m-ig a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet.

16. §

Településközpont vegyes területek részletes előírásai (Vt)

(1) Vt-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltatási, oktatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, közösségi, lakó és szálláshely-szolgáltatás.
- b) Lakó és szálláshely-szolgáltató funkciójú rendeltetési egység a teljes szintterület legfeljebb 70 %-án létesíthető. Az elhelyezhető lakások és szálláshely-szolgáltató rendeltetési egység száma összesen legfeljebb 10 lehet.
- c) Az övezet Móríci út, illetve Ördöglovas lejtő felőli előkertjében kerítés nem helyezhető el.
- d) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek homlokzatát tagoltan kell kialakítani.

¹⁶Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

e) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Vt-1 településközpont vegyes övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény/homlokzat magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1 500	30	1,2	10	0,0	-	5,0	6,0/7,5

(2) Vt-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, igazgatási, vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltatási, oktatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, közösségi.
- b) A telekhasználat részletes előírásai:

V t - 2 településközpont vegyes övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény magasság
O	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
oldalhatáron álló	1 500	30	0,9	30	6,0	10,0	5,0	7,5

(3) Vt-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltatási, lakó.
- b) Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- c) Az 1. sz. országos főút, ill. a Zsámbéki út felé eső homlokzatokon, az állandó emberi tartózkodásra kijelölt helyiségek nyílászáróit rezgés- és hangszigeteléssel, 3 rétegű üvegezéssel kell ellátni.
- d) A telekhasználat részletes előírásai:

V t - 3 településközpont vegyes	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1 000	30	0,7	30	3,0	10,0	5,0	7,5

(4) VT-4 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

V t - 4	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	2500	40	1,2	30	4,0	10,0	5,0	7,5

(5) VT –5 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, vendéglátási, kereskedelmi, oktatási, igazgatási, művelődési, egyházi, kulturális, egészségügyi, közösségi, szociális.
- A helyi értékvédelem alatt álló épület építménymagassága legfeljebb 3,5 m.
- A telekhasználat részletes előírásai:

V t - 5	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
településközpont egyes/védett övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1 000	30	0,5	30	3,0	6,0	5,0	4,5

(6) VT-6 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, irodai, szociális, gazdasági, lakó.
- Az övezetben távközlési antenna elhelyezhető.
- Az övezetben gazdasági- és lakófunkció a telek teljes szintterületének legfeljebb 20 %-án helyezhető el.
- A Paplaposi-mellékág patakmedrétől számított 40m-en belül - közműépítmények kivételével- építmény, épület és burkolat nem helyezhető el.
- A Zsámbéki úti telekhatár mentén – a bejárat szakasz kivételével – legalább 5 m szélességű, fásított zöldsáv alakítandó ki.
- A Zsámbéki út utcavonalától számított 20 m-en belül anyag, gép, eszköz, szerszám tárolására terület nem alakítható ki, kivéve gépjárműtárolásra szolgáló parkoló.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-6	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
településközpont vegyes/védett	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	3 000	30	1,0	35	6*	15,0	10,0*	10,5*

* kivéve távközlési antenna

(7) **Vt-8 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, igazgatási, irodai, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, egészségügyi és szociális.
- Az övezet telkein kerítés nem létesíthető.
- A telekhasználat részletes előírásai:

V t - 8	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	2 000	30	0,8	30	4,0	10,0	5,0	7,5

(8) **Vt-9 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, szálláshely szolgáltató, vendéglátási, szolgáltatási, irodai, kereskedelmi, egészségügyi és szociális.
- Az övezet telkein kerítés nem létesíthető.
- A telekhasználat részletes előírásai:

V t - 9	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	2 000	30	1,1	30	5,0	5,0	7,0	9,0

(9) **Vt-10 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, igazgatási, vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltatási, oktatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális, közösségi, szálláshely szolgáltatás.
- Az övezetben telkenként legfeljebb 4 lakás elhelyezhető.
- Az övezetben a HÉSz 4. Mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlapon kötelezően megtartandó zöldfelületként jelölt területen belül burkolat a zöldfelület legfeljebb 5 %-ának igénybe vételével alakítható ki.
- A HÉSz 4. Mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlapon megtartandó zöldfelületként jelölt területen növénykivágás csak indokolt esetben végezhető.

e) A telekhasználat részletes előírásai:

V t - 1 0	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	Építmény magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	4 000	40	1,8	30	SZT*	SZT*	SZT*	10,5

*Az elő-, oldal- és hátsókert méretét a HESz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(10) VT-11 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: lakó, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, sport, oktatási és közösségi.
- Az övezet telkein kerítés nem építhető.
- A temető telekhatárán kötelező jelleggel, védőfasor létesítendő.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-11	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes gazdasági	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	5 000	50	1,0	10	SZT*	SZT*	SZT*	7,5

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét, HESz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(11) VT-12 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda.
- Az övezet telkein kerítés nem építhető.
- Az övezetben az SZT-n kötelező zöldfelületként jelölt terület nem keríthető le.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-12	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes gazdasági	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	1 000	30	0,5	40	SZT*	SZT*	SZT*	5,0

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét, HESz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(12) VT-13 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: igazgatási, oktatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális, közösségi.
- Az övezetben építési tevékenységet folytatni csak a kijelölt építési helyen lehetséges.
- Az övezet telkein kerítés nem építhető.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-13	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes	területe	beépítés mértéke	szintterületi-mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	K	K	K	K	SZT*	SZT*	SZT*	K

K: kialakult

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét, HÉSz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(13) Vt-14 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: sport, oktatási, közösségi.
- Az övezet telkein kerítés nem építhető – kivéve a sportpályák körüli védőháló, technológiai védőkerítés.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-14	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes	területe	beépítés mértéke	szintterületi-mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	4 000	40	1,2	40	SZT*	SZT*	SZT*	7,5

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét, HÉSz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(14) Vt-15 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, irodai, lakó.
- Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás elhelyezhető, az a) pontban felsorolt épületen belül.
- Az övezet telkein kerítés nem építhető.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-15	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes	területe	beépítés mértéke	szintterületi-mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	400	45	1,0	20	-	-	0	6,0

(15) Vt-16 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, irodai, szociális, raktározási, gazdasági.
- Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás elhelyezhető, az a) pontban felsorolt épületen belül.

- c) Az övezetnek a 1101 j. ök. út menti szervízútról feltárható telkei esetén, a közterület felé eső kerítés a telekhatártól legalább 6 m-re a telek belseje felé helyezhető el. A kerítésen kívüli területsáv a szervízútról nyíló parkolóként alakítandó ki.
- d) A Zsámbéki út mentén vezető, szolgálmi joggal rendelkező nagyközépnomású gázvezeték kiváltásáig, az 5-5 m-es védőtávolsággal érintett területsáv nem építhető be.
- e) Az övezet lakóterület felé eső telekhatárai mentén, legalább 10 m szélességű, háromszintű fásított zöldsáv alakítandó ki.
- f) A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-16	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
településközpont vegyes övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	5 000	45	1,0	30	5,0	5,0	10,0	9,0

17. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

- (1) Az övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg, kivéve a (2) bekezdés 4. pontja szerinti üzemanyagtöltő állomás, amely a Zsámbéki úttól mért legalább 100 m-es távolságon kívül helyezhető el a területen.
- (2) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100-100 m védőterületen belül épület, reklámtábla nem helyezhető el.
- (3) Az M1 autópálya tengelyétől számított 80-100 m közötti területsávban parkolók és kiszolgáló utak létesíthetők.
- (4) Az M1 autópálya telekhatárától számított 3 m-en belül, kerítés nem helyezhető el.
- (5) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.
- (6) A telek határain épített kerítés - a maximum 30 cm magas lábazaton felül - felület minden m²-ének 30 %-ban, illetve saroktelkek esetében a telek sarokpontjától 2-2 m-es távolságig teljes felületen, áttört kialakításúnak kell lennie. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók. Amennyiben a gazdasági övezet részletes előírása, technológiai okból, az építménymagasságra vonatkozóan eltérést enged, abban az esetben az eltérő magasságú építményt a telekhatártól legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
- (7) A településközpont vegyes területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén, kétszintes növénytelepítéssel (lombkorona- és cserjeszint) védőfásítást kötelező létesíteni.

- (8) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.
- (9) Az övezet telkein kizárólag olyan lámpatestek helyezhetők el, amelyek a fényszórást a telek belseje felé úgy teszik lehetővé, hogy a szomszédos ingatlanokat nem világítják meg.
- (10) Az övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

18. § Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek részletes előírásai

(1) **Gksz-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.
- b) Az övezetben magánút legalább 16,0 m-es szélességgel létesíthető.
- c) Az építménymagasság legfeljebb 12 m, technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m építménymagassággal létesíthető.
- d) A telekhasználat részletes előírásai az alábbiak:

G k s z - 1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	5 000	30	0,6	35	7,5	15,0	10,0	*

*jelen bekezdés c) pontja meghatározása szerint.

(2) **GKSZ-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben magánút legalább 16,0 m-es szélességgel létesíthető
- b) Az építménymagasság legfeljebb 15 m, technológiai okból, kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m építménymagassággal létesíthető.
- d) A zöldfelület 25%-át kétszintű, 25 %-át háromszintű növénytelepítéssel kell kialakítani.
- e) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Gksz-2	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
keresk.i, szolg.-ó gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ/Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló/zárt sorú	10 000	50	1,5	25	7,5*/0	12,0*	5,0*	15(30)**

* Kivéve, ha az elő-, oldal- és hátsókert méreteit a HESz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv eltérően határozza meg.

**technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, az elvi építési engedély alapján eltérés megengedhető legfeljebb 30,0 méterig.

(3) **GKSZ-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- A telek belső forgalmi rendjét úgy kell kialakítani, hogy a Zsámbéki út forgalmát a behajtó járművek ne akadályozzák.
- Az 1101 j. út tengelyétől számított 50 m-en belül épület, 20 m-en belül kerítés nem helyezhető el.
- Reklámtábla az 1101 j. út tengelyétől számított 30 m-en belül nem helyezhető el, 30-50 m között csak a közút kezelőjének hozzájárulása esetén helyezhető el.
- Az SZT-n jelölt fasor megtartandó, alacsony és magas cserjékkel kiegészítendő a telek belseje felé.
- Az M1 autópályával szomszédos telekhatáron 25 m széles védőfásítás létesítendő, zárt szerkezetű fasor és cserje vegyes összetétellel.
- A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Gksz-3	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
keresk.i, szolg.-ó gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	sztinterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	200000	40	2,0	20	20,0*	20,0*	20,0	18

* Kivéve, ha az oldal- és hátsókert méretét a HESz 4. mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv egyéb módon szabályozza.

(4) **GKSZ-4 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben–8101 j. út tengelyétől számított 30 m-es védőtávolsága által lefedett területrészen háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.
- A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Gksz-4	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
keresk, szolg. gazd. terület	területe	beépítés mértéke	sztinterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	10 000	40	1,0	30	SZT*	SZT*	SZT*	12,0

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét a HESz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervhatározza meg.

(5) **GKSZ-5 JELŰ KERESKEDELMI GAZDASÁGI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók elhelyezésére szolgáló épületek helyezhetők el: üzemanyagtöltő állomás és az azt kiegészítő funkció, valamint kereskedelem, szolgáltatás, gazdasági tevékenység.
- A csapadékvíz elvezetést a benzinkút üzemi területén úgy kell kialakítani, hogy a benzinkút kialakításakor, üzemelésekor szennyeződés, szennyeződött csapadékvíz a Békás-patakba nem kerülhet.
- Az övezet területén belüli közlekedés magánutakkal biztosítható.
- Az építési övezetben kialakítható magánút telke az építési övezetben megadott építési telek alakítható telekterületétől eltérhet.
- A telekhasználat részletes előírásai részletes előírásai:

Gksz-5	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	sztintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	2 000	40	0,8	20	SZT*	SZT*	SZT*	6,0

* Az elő-, oldal- és hátsókert méreteit a HÉSz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(6) GKSZ-6 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:¹⁷

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatói, irodai, szociális, raktározási, gazdasági.
- Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás elhelyezhető, az a) pontban felsorolt épületen belül.
- Az övezet lakóterület felé eső telekhatárai mentén, legalább 10 m szélességű, háromszintű fásított zöldsáv alakítandó ki.
- A szennyvíz-tisztító védőtávolsága nem jelent építési korlátozást, az általa lefedett területen.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Gksz-6	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÍTMÉNY
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
keresk.-i szolgáltató	területe	beépítés mértéke	sztintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	2 000	45	1,0	30	5,0	5,0	10,0	9,0

19. §

Különleges övezetek általános előírásai (K)

- A különleges területbe azok az OTÉK 24.§ szerinti területek tartoznak, amelyek felhasználásuk vagy a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (pl.: jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) eltérnek az egyéb területfelhasználási kategóriába sorolt területektől. Az elhelyezhető funkciókat az egyes övezetek tartalmazzák.
- Az övezetben az OTÉK 24.§ (3) bekezdés 3-5. pontjaiban felsorolt funkciók helyezhetők el.
- A különleges területek az övezeti mellékletben jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
 - oktatási területek (övezeti jele: Ko)
 - rekreációs célú területek (övezeti jele: Kre)
 - temetkezési célú területek (övezeti jele: Kte)
 - közműlétesítmények, építmények elhelyezésére szolgáló terület (övezeti j: Kkm)

¹⁷ Bevezette a 19/2013(XI.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2013. december 27. napjától.

- (4) A telek beépítésre nem szánt beépítetlen, szilárd burkolattal nem fedett területeit zöldfelületként kell kialakítani, a telek határa mentén többszintes növényállomány (fa, cserje, gye) létesítendő.

20. §

Különleges területek részletes előírásai

(1) **KO-1 JELŰ KÜLÖNLEGES - OKTATÁSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, egyházi, egészségügyi, közösségi, ill. telkenként legfeljebb 1 lakás. Lakófunkció önállóan nem helyezhető el.
- b) A telekhasználat részletes előírásai:

K o - 1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-oktatási terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	5 000	25	0,4	65	3,0	10	10	4,5

(2) **KO-2 JELŰ KÜLÖNLEGES - OKTATÁSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, egyházi, egészségügyi, közösségi, ill. telkenként legfeljebb 1 lakás.
- b) Lakófunkció önállóan nem helyezhető el.
- c) A telekhasználat részletes előírásai:

K o - 2	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-oktatási terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	6 000	10	0,2	75	SZT*	SZT*	SZT*	4,5

Az elő-, oldal- és hátsókert méretét HESz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási terv határozza meg.

(3) **KRE-1 JELŰ KÜLÖNLEGES - REKREÁCIÓS ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó szolgáltatások alábbi építményei, létesítményei helyezhetők el: szálláshely-szolgáltatás, hobby célú lótarás, valamint sportpálya és arborétum.
- b) Az övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el: szálláshely-szolgáltatás, oktatás, kulturális, egyházi, egészségügyi, közösségi, növénykert, növénytermesztés, valamint telkenként legfeljebb 1 lakás.
- c) Lakófunkció önállóan nem helyezhető el.

d) A telekhasználat részletes előírásai:

K r e - 1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-rekreációs terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	20 000	15	0,5	70	10	10	10	7,5

(4) **KTE JELŰ KÜLÖNLEGES - TEMETŐ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Kte jelű temető területen a temetkezéssel összefüggő, ill. egyházi célú létesítmények helyezhetők el.
- A temető területén belül hagyományos temetkezésű új sírkert lakóépülettől legalább 30,0 m védőtávolságon kívül, urnás temetkezés esetén védőtávolságon belül is kialakítható.
- Síremlék legfeljebb 3,0 m-es, urnafal legfeljebb 2,0 m-es, ravatalozó legfeljebb 8,0 m-es, kápolna legfeljebb 15,0 m-es építménymagassággal alakítható ki.
- A telekhasználat részletes előírásai:

K t e	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-temető terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	5 000	10	0,1	75	10	10	10	*

Jelen bekezdés c) pontjának előírásai szerint

(5) **KKM JELŰ KÜLÖNLEGES - KÖZMŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben a közműlétesítmények (pl. szennyvíztisztító), közmű építményei, épületei helyezhetők el, az üzemeltetést szolgáló telephely számára.
- Az övezetben magánút kialakítható, amelynek telekterülete az építési övezetben megadott építési telek alakítható telekterületétől eltérhet.
- A telekhasználat részletes előírásai:

K k m	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-közmű terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
S Z	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	500	10	0,1	40	3,0	3,0	3,0	4,0

(6) **KSPO-1 JELŰ KÜLÖNLEGES - SPORT OKTATÁSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: sport, rekreáció, oktatási, művelődési, kulturális, közösségi.

b) A telekhasználat részletes előírásai:

Kspo-1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-sport terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	30 000	20	0,9	60	10,0	10,0	10,0	9,0

(7) **KSP-2 JELŰ KÜLÖNLEGES SPORT ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

a) Az övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhetők el: sport, rekreáció, oktatási, művelődési, kulturális, közösségi.

b) A telekhasználat részletes előírásai:

Ksp-2	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÍTÉSI HELY			AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
Különleges-sport terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	100000	12	0,2	50	SZT*	SZT*	SZT*	9,0

* az elő-, oldal- és hátsókert méreteit, a HÉSz 4.Mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervhatározza meg.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

21.§

Közlekedési területek általános előírásai

- (1) A közlekedési területek és létesítmények szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
- (3) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (4) Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek épületei, létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.
- (5) A település közútjai közül az autópálya, az országos utak, a fontosabb települési utak-és helyi gyűjtőutak, a vasúti területek, valamint az önálló közterületi parkoló területek önálló övezeteket alkotnak.
 - a) M1 autópálya - KÖa
 - b) országos főutak: 1. sz. országos főút - KÖf
 - c) országos mellékutak - KÖf
 - ca) 1101. jelű országos mellékút
 - cb) 8101. jelű országos mellékút
 - d) települési jelentőségű utak és helyi gyűjtő utak - KÖu

- e) települési kiszolgáló, ill. lakóutak, mezőgazdasági feltáró utak (külön nem jelölt)
 - f) önálló közterületi parkoló területek (244/25 hrsz, 050/15 hrsz) – KÖp
- (6) Az országos utak külterületi szakaszai mentén, és a vasútvonal mellett védősáv van. A védősávon belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. A védőterületek értékei:
- a) Az M1 autópálya nyomvonala mentén a tengelytől mért 100,0-100,0 m.
 - b) Az 1sz. főút mentén: a tengelytől mért 100,0-100,0 m.
 - c) Az alsóbbrendű országos közutak mentén: 50-50 m.
 - d) A Bp.-Hegyeshalom vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 50,0-50,0m
- (7) A településközpont gyalogos főteréhez az SZT-n jelölt helyen közterületi parkoló (övezeti jele: KÖp) alakítandó ki.
- (8) Magánút a lakóterületen és a településközponti vegyes területen legalább 12,0 méteres telekszélességben, gazdasági területen az övezet előírása által megadott telekszélességben alakítandó ki.
- (9) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével.
- (10) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén építmény csak a tengelytől mért 6,0-6,0 méteres sávon kívül helyezhető el.
- (11) A Gesztenyés útnak a Zsámbéki út és az Akácos út közötti szakaszát forgalomcsillapított utcaként, vegyes használatú burkolattal kell kialakítani.
- (12) A vegyes használatú burkolatokat, és a meglévő, vagy tervezett közterületek térkialakítását egységes szemléletű tervek alapján kell megvalósítani.
- (13) A Békás-patak mellett országos kerékpárút, a Zsámbéki úton helyi kerékpárút vezet.
- (14) A saját telken kívüli gépkocsi tárolásra csak helyi parkolási rendelet alapján van lehetőség.
- (15) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- (16) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása az alábbi:
- a) M1 autópálya: K.I.B.
 - b) 1sz. főút: K.III.A., B.III. a-B.
 - c) 1101 sz. út: K.V.B.
 - d) 8101 sz. út: K.V.B., B.V. c-C.
 - e) a távlatban a 1101 sz. és 1103 sz. utakat összekötő tervezett forgalmi út első ütemeként, lejegyezhető helyi kiszolgáló útként kiépülő herceghalmi útszakasz: K.VI.B., de a vonalvezetésben a K.V.B. tervezési osztálynak megfelelő paramétereket kell betartani.
 - f) gyűjtőutak: B.V. c-D
 - g) kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- (17) Az új utak építésekor, illetve a meglévők átépítésekor az út menti zöldsáv kialakítására is alkalmas, legalább 14 m szabályozási szélességű utcákban, a közlekedési felületek

biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.

- (18) A telekalakítási terv alapján kialakítandó magánutak területén, a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett, az utca legalább egy oldalán járdát, fásított zöldsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.

22. §

Közművesítés, közműhálózatok és létesítmények

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén használatba vételi engedély csak akkor adható, funkcióváltás csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített teljes közműellátás rendelkezésre áll, valamennyi (lakó-, vegyes-, gazdasági- és különleges-) építési övezetében. Ettől eltérni csak a csapadékvíz elvezetés vonatkozásában, a (15) bekezdésben leírtak betartásával lehet. Kivéve az 1. sz. úttól délre fekvő területeken keletkező szennyvizek kezelése esetén, ahol szigorúan ellenőrzötten (használatbavételi engedély kiadásakor, valamint az üzemelés során) zárt szennyvíztározó működése is engedélyezett.
- (5) A település bel- és külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha (7) bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (9), a felszíni vízrendezés a (15) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (6) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatorna hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembehelyezését követően lehet.
- (7) A bel- és a külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a népegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzivíz ellátás biztosítható.

- (8) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál DN 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (9) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a) A település talaj- és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell.
 - d) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára, vagy saját gyűjtőhálózatra történő rácsatlakozásának megoldása esetén, az összegyűjtött szennyvíz tisztítótelepre történő szállításának biztosításával adható.
 - e) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha:
 - ea) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - eb) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes népegészségügyi szakhatóság és a vízügyi szakhatóság hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes vízügyi szakhatóság meghatároz. (amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m^3 -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható!) A keletkező szennyvíziszapot, az érintett hatóságok véleménye alapján kell elhelyezni.
- (10) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (11) A tisztítótelep technológiáját úgy kell fejleszteni-meghatározni, hogy minimális védőtávolság igényel terhelje a környezetét.
- (12) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.

- (13) A patakok, tavak partélétől 6-6 m, az önkormányzati kezelésében lévő egyéb állandó, illetve időszakos vízfolyás partéleitől 3-3 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (14) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi szakhatóság engedélyével szabad.
- (15) A csapadékvíz elvezetés az alábbiak szerint alakítandó ki:
- a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a szakági tanulmánytervben kijelölt helyen lehet.)
 - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (16) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (17) A beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (18) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat.
- (19) A villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni.
- (20) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
- (21) Középnymású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, az épület alárendeltebb homlokzatára vagy a kerítésszerkezetbe szerelhetők.
- (22) Földgázvezetékét telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (23) Településszertitikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (24) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékét, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

23. §

Zöldterületek, Zöldterületek, zöldfelületek (Z)

- (1) A település zöldterületei az alábbiak:
 - a) közpark (övezeti jele: Z),
 - b) védőzöldterület (övezeti jele: Zv).
- (2) A **Z JELŰ** övezetek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei.
- (3) A **Z-1 JELŰ** közpark övezetben az alábbiak elhelyezhetők el:
 - a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok.
 - b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
 - c) a terület használói számára kialakított parkolók, de legfeljebb 1 fh/100 m² parkfelület mennyiségben,
 - d) épület nem helyezhető el.
- (4) A **Z-2 JELŰ** közpark övezet a településképi-, dendrológiai- és/vagy kiemelkedő zöldfelületi kondicionáló értéke miatt helyi védelemre javasolt, illetve a védelmi rendelet hatályba lépése után védett parkok területe. Az övezetben az alábbiak helyezhetők el:
 - a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz tartozó, kerti berendezések, burkolatok.
 - b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
 - c) pihenés, játék számára játszótér funkcióját kiegészítő épület, 4,5 m építménymagassággal elhelyezhető.
- (5) A **Zv JELŰ** védőzöld terület övezetét aktív zöldfelületként kell kialakítani, az övezetben burkolat nem helyezhető el, kivéve gyalogút céljára, legfeljebb 1,5 m szélességben, kivéve az Ksp-2 övezet területén, ahol egyéb burkolat elhelyezhető.
- (6) A szabályozási terven értékes táji elemként jelölt, meglévő idős, értékes fasorok, facsoportok és faegyedek és a Gesztenyés u. (09 hrsz) és Zsámbéki út (241 hrsz) gesztenyefasorai védelmét településképi, karakter-meghatározó elemként is biztosítani kell. A védett fasorok, védősávok visszaállításáról és telepítéséről gondoskodni kell.
- (7) A szabályozási terven értékes táji elemként jelölt fasorok, a Gesztenyés u. (09 hrsz) és Zsámbéki út (241 hrsz) menti gesztenyefasorok, facsoportok megtartandók, kivágásuk engedély alapján történhet, amelyet kizárólag növény-egészségügyi, élet- és balesetvédelmi okokból szabad megengedni, a kivágandó fával azonos fajtájú fával való pótlási kötelezettséggel.

24. §

Erdőterületek (E)

- (1) Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint - de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybevételekor az Evt. ¹⁸15. § (1) és a 16. § (1) bekezdésben meghatározottak a mérvadóak - az Eg és Ev jelű övezetbe tartoznak.
- (3) Erdőterületen kerítés nem létesíthető.
- (4) Az **Ev JELŰ** védelmi célú, meglévő és létesíthető új erdőterületek övezetében csak a máshol és másként nem létesíthető alábbi építmények helyezhetők el:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
 - az övezetben tó kialakítása engedélyezhető.
- (5) Az **Ee JELŰ** erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- elsősorban a jóléti, turisztikai használatot szolgáló parkerdei berendezések (pl. esőbeálló, pihenő- és tűzrakóhelyek berendezései, hulladékgyűjtők, turisztikai tájékoztató táblák, gyalogutak)
- (6) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok és a HÉSz 5. § által meghatározott tartalmú elvi építési engedély alapján az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. ¹⁹7, 8, 9, 10 szakaszaira.
- (7) Az erdőövezetekben az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (8) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.
- (9) Az erdőövezetek részletes előírásai az alábbiak:
- Ee JELŰ** EGÉSZSÉGÜGYI-SZOCIÁLIS CÉLÚ ERDŐÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEK							
AZ ÖVEZET	A TELEK						AZ ÉPÜLET
E e	Legkisebb beépíthető terület	szint-területi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		megengedett legnagyobb építménymagasság
	m ²	%	%	%	terepszint alatt	terepszint felett	
nem beépíthető	100000	-	95	90	-	-	-

¹⁸ Evt. Az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009.évi XXXVII. törvény

¹⁹ Vhr Evt.-hez tartozó végrehajtási rendelet

b) **E v JELŰ VÉDELMI ERDŐÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEK							
AZ ÖVEZET	A TELEK						AZ ÉPÜLET
E v	alakítható terület	szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	beültetési kötelezettség	legnagyobb beépítettség		megengedett legnagyobb építmény-magasság
	m ²	%	%	%	terepszint alatt	terepszint felett	
nem beépíthető	50000	-	98	95	-	-	-

25. §

Mezőgazdasági területek általános előírásai (M)

- (1) A mezőgazdasági területek a település területének elsősorban növénytermesztésre és állattenyésztésre, valamint e tevékenységek kiszolgálására meghatározott, beépítésre nem szánt része.
- (2) A beépítésre nem szánt területen általános esetben kerítés a földrészlet közterületi határvonalán, a a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető. A kerítés külterületen lábazat nélküli, fa vagy fém oszloprendszerű, áttört kapuzatú és kialakítású, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő legyen. A kerítés magassága a mezőgazdasági hasznosítású területen legfeljebb 2,0 m lehet, áttört szerkezete természetes anyagból (fából, kőből, nádból) vagy drótfonatból készülhet.
- (3) Mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) Mezőgazdasági területek övezeteiben kivételes esetekben a máshol és másként nem létesíthető alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

26. §

A mezőgazdasági területek részletes előírásai

- (1) **Má-1 JELŰ ÖVEZET AZ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETE, AHOL:**
 - a) A területen az építés általános tájvédelmi érdekből sem terepszinten és sem terepszint alatt nem megengedett.
 - b) Az övezetben alakítható legkisebb telek területe 5 000 m².
- (2) **Má-v JELŰ ÖVEZET AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ VÉDETT ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETE, AHOL:**
 - a) A területhasználat, a művelési ág a természeti értékek, élőhelyek védelme érdekében megtartandó, védendő.
 - b) Az építés természetvédelmi érdekből sem terepszinten és sem terepszint alatt nem megengedett.
 - c) Az övezetben alakítható legkisebb telek területe 5 000 m².

27. §

A vízgazdálkodási területek (V)

- (1) A település vízgazdálkodási területeinek övezetei a **Vp JELŰ** vízmedrek területei és a **V JELŰ** a földhivatali nyilvántartás szerint nádas- és mocsár területek.
- (2) A vízgazdálkodási területek övezetében – a vízvédelmi előírások betartása mellett - az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A vízgazdálkodási területek övezetét érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak az építési engedélyhez beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (4) A vízgazdálkodási terület külterületi szakasza mentén, természetközeli állapotú területen a part éltől mért 50-50 m széles sávban, új építményt elhelyezni nem lehet.
- (5) Belterületen a patakmeder szélétől számított, 6-6 m széles – közterület jelleggel fenntartott - fenntartósáv biztosítandó, amely nem keríthető le.
- (6) Vízgazdálkodási területet keresztező utak nyomvonala, a vízgazdálkodási területen az SZT szerint átvezethető.

HARMADIK RÉSZ

Védelem

V. Fejezet

Épített értékek védelme, táj-, természet- és környezetvédelem

28. §

A település helyi védelem alatt álló épületei

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyeket a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal külön nem véd, de a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő erejű és építéstartó történeti szempontból védendő értékek.
- (2) Helyi értékvédelem alatt álló épületeket, művi értékeket az SZT, azok felsorolását a HÉSZ 3. Melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzat- és tető kialakítása a mai állapotnak megfelelően megtartandó. Az újjá építést, a felújítás során a meglévő kordokumentumoknak megfelelően kell végezni. Anyaghasználatában az eredeti anyaghasználatához kell igazodnia. Amennyiben az eredeti anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (tégla, kő, cserép, természetes pala, fa stb.).
- (4) Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni. A vakolt felületeken a fehér és tört-fehér színek előnyben részesítendőek, a zöld, kék, lila, piros színek különböző árnyalatai nem alkalmazhatók.
- (5) A **H1 jelű** helyi védelem alatt álló épületek megtartandók, és jó karban tartandók. Felújításukat a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyeztetett módon, az eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával, az eredeti anyagok alkalmazásával kell megoldani. Az egyes szerkezeti elemekről bontás esetén teljes műszaki és fotódokumentáció készítenendő.
- (6) A **H2 jelű** helyi védelem alatt álló épületek megtartandók és jó karban tartandók, de szükség esetén bonthatók, bontás után az eredeti épület külső megjelenésével azonos kialakítással kell újra építeni azokat a jelenlegi helyükön. Az újraépítést, felújítást a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyeztetett módon, az eredeti építőanyag

- alkalmazásával, vagy azonos anyagú új szerkezet alkalmazásával kell megoldani. Az épületekről a bontás előtt komplex műszaki felmérési- és fotódokumentáció készítenő.
- (7) Helyi védelem alatt álló épület bontásának feltétele a védelem alóli mentesítés.

29. §

Régészeti lelőhelyek védelme

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), ill. telekalakítás engedélyezési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A régészeti lelőhellyel érintett területen való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal értesíteni kell.
- (3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák végzése során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a területen építkezőknek, az ingatlan tulajdonosának, az építtetőnek, a kivitelezőnek, illetve a lelet felfedezőjének a földben rejlő kulturális emlékek védelmében bejelentési kötelezettségük van.
- (4) A régészeti lelőhelyek területi lehatárolását az SZT tartalmazza.
- (5) A régészeti lelőhelyek listáját a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza.
- (6) A régészeti örökség elemei, a régészeti a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető.

30. §

Táj- és természetvédelem, az élő környezet védelme

- (1) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (2) A helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel, illetve az értékvédelemmel összefüggő rendelkezéseknek, illetve követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során érvényt kell szerezni.
- (3) A helyi védelemre, illetve helyi jelentőségű természetvédelemre javasolt természeti értékeket a HÉSZ 3. Melléklet tartalmazza.
- (4) A területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (5) A terület-felhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását, területi hiányának pótlását, bekapcsolását az országos hálózatba. A 10 ha területnagyságot meghaladó ökológiai folyosóhoz tartozó területet érintő, mezőgazdasági célú jelentős változtatások a környezetvédelmi hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat kötelesek. Az

országos ökológiai hálózat területeit az Országos Területrendezési Tervet meghatározó törvény védi a terület jellegét jelentősen megváltoztató, a természetes és természet közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait károsan befolyásoló, más célú változtatásoktól.

- (6) A felszíni vizek, vízlevezető árkok mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során egyaránt biztosítani kell. A mederrendezés csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.
- (7) A kivitelezések során a környezetminőség szempontjából értékes, meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- (8) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok határozzák meg.
- (9) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (10) A pótlandó növényzetállomány nagysága kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsmérőjének egyenértéke, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsmérőjű faegyedekkel kell pótolni.
- (11) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.
- (12) A országos közutak és vasút mentén, a közút és a vasút telkén, az utak és a vasút építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképvédelmi érdekek érvényesítése céljából –, valamint zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások esetén, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására fasor, illetve megfelelő szélességű hely rendelkezésre állása esetén többszintes kialakítású (fa- és cserjeszint, gyepszint) zöldsáv, „biofal” telepítendő.

31. §

Föld és talajvédelem

- (1) A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (2) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahazsnosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) A felső humuszos külön kell letermelni és deponálni.
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.
 - d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően szabad.

- (5) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.
- (6) Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges.
- (7) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (8) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt az esetet, ahol a terepadottságok, vagy védelmi szempontok indokoltan ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (9) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen vízminőség és vízháztartás-változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

32. §

Levegőtisztaság- védelem

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Herceghalom a Budapest és környéke levegőtisztaság-védelmi agglomeráció zónába tartozik. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A település területén védőtávolságot igénylő létesítmény a település szennyvíztisztítója, melynek védőtávolsága a meglévő technológiája mellett, a 150 m.
A védőtávolságok mértéke a zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva, a szakhatóságok véleményének figyelembe vételével, az I. fokú környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott környezetvédelmi engedély alapján módosulhat.
- (6) Olyan esetben, amikor a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat az új beépítés megváltoztathatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt), az építés csak

akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

33. §

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az érzékeny területek közé tartozik. A felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A település belterületén belül a csatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.
- (2) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy a természet közeli állapotú szakaszain a lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (3) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (5) A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időig, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra történő rákötésre kötelezés határidejéig üzemeltethető.
- (6) Szennyvíz a közcsonna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsonnába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető.
- (7) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (8) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó kertépítészeti tervek alapján kell meghatározni.
- (9) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.
- (10) A felszíni vízfolyások medrének megváltoztatása, vizének hasznosítása magánterületen (elterelés, kikövezés, felduzzasztás, vízhez kötődő állattartás stb.) csak az illetékes hatóságok által engedélyezett esetekben, környezetrendezési tervvel megalapozott vízjogi engedély alapján lehetséges.

34. §

Egyéb környezetvédelmi követelmények

- (1) A zaj- és rezgés elleni védelem:

- a) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

(2) Hulladékártalmatlanítás

- a) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról vagy elszállításáról a szakhatóságok állásfoglalása szerint, a tulajdonos köteles gondoskodni.
- b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- c) Az ellenőrzött összetételű- és minőségű építési (inert) törmelék a település területén kívül, a hatósági engedéllyel rendelkező és e célra is hasznosítható hulladékártalmatlanításra kialakított területen helyezhető el.
- d) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- e) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladékok, a különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- f) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

NEGYEDIK RÉSZ

Településrendezési kötelezések

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények

35. §

Beültetési kötelezettség

A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízelvezető árkok mentén, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

36. § Alkalmazási intézkedések

- (1) Az épület homlokzatához csatlakozó 5 méter széles teleksávon belül legfeljebb 3 méter mélységig a terepszint süllyesztésével (bevágás, angolakna) kialakuló építménymagasság értéke az előírások alkalmazása szempontjából figyelmen kívül hagyható.
- (2) A fás növényzet telepítésének előírásai az alábbiak:
 - a) A legkisebb telepítési (ültetési) távolság az ingatlan határától:
 - aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élőszőlő) esetében 0,5 m.
 - ab) 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - ac) 3 m-nél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb fa esetén, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élőszőlő) esetében 2,0 m.
 - b) Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, egymástól legalább 1,5 m távolságra; a 3 m-nél magasabbra növényző gyümölcsfát egymástól legalább 2,5 m távolságra szabad telepíteni (ültetni).

ÖTÖDIK RÉSZ

37. §. Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet az elfogadását követő 60. napon, 2011. január 14-én lép hatályba.
- (2) A rendelet 13.§ (2) bekezdése 2011. július 01. napján lép hatályba.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének alábbi rendeletei:
 - a) 16/2004. (XII.27.) rendelet,
 - b) 1/2005.(I.28.) rendelet,
 - c) 12/2005.(VIII.03.) rendelet,
 - d) 5/2008. (IV.10.) rendelet,
 - e) 6/2008.(V.15.) rendelet,
 - f) 11/2008.(VIII.10.) rendelet.

Herceghalom, 2010. november 26.

Erdősi László sk.
polgármester

Garainédr. Szelenczy Gabriella sk.
jegyző

Záradék:

Utolsó módosítással kihirdetve. 2013. október 15.

Dr. Szmodis Jenő
jegyző

HÉSZ MELLÉKLETEI

1. Melléklet

ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERVEK:

(Ezen rendeletek módosításakor gondoskodni kell jelen rendeletbe való beépítésről.)

ÉSZT-1	MÁV állomás– 8101sz. út– Paplaposi patak–MÁV vasúti pálya által határolt terület SZT 13/2003. (XII.30.) Kt. sz. rendelet ²⁰
ÉSZT-2	076/1/2/3 hrsz ingatlan területe Szabályozási terve 13/2003. (XII.30.) Kt. sz. rendelet

2. Melléklet²¹

KÉSZÍTENDŐ SZABÁLYOZÁSI TERVVEL ÉRINTETT TERÜLET

KSZT-1	022/2 hrsz, HÉSz 4. sz. melléklete szerinti Szabályozási tervben ekként jelölt terület
--------	--

3. Melléklet

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK, ÉPÍTMÉNYEK, INTÉZMÉNYKERTEK, KÖZPARKOK, FASOROK, EGYEDI FÁK

VÉDENDŐ MŰVI ÉRTÉKEK:

- víztorony – Zsámbéki út – Gesztenyész út találkozásánál (242 hrsz)
- egykori magtárépület - Gesztenyész út tengelyében a Zsámbéki út találkozásánál (016/1 hrsz)

ÉPÜLETEGYÜTTES:

- Sándor udvar 4 épületből álló együttese, a tárolóépület kivételével (244/17 hrsz)

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK - INTÉZMÉNYKERTEK, KÖZPARKOK,

INTÉZMÉNYKERTEK, KÖZPARKOK:

- irodaház kertje – Gesztenyész út 3. (HKG irodaház kertje 255/3 hrsz)
- millenniumi park – Gesztenyész út, Polgármesteri Hivatallal szemben
- közpark - Gesztenyész út Akácok út találkozásánál (228/4 hrsz)
- erdő díszkert – 228/3 hrsz
- park – 03/7 hrsz
- park – 02 hrsz erdő,

²⁰ Módosította a 2/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos: 2012. február 20.

²¹ Módosította a 3/2012.(II.20.) sz. rendelet. Hatályos 2012.február 20.

HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK - FASOROK, EGYEDI FÁK

FASOROK

- vadgesztenyesor - Gesztenyés út mentén
- vadgesztenyesor – Zsámbéki út, Rózsai út mentén

EGYEDI FÁK

- hársfa – Sándor udvar 32. sz. előtt
- szürke nyárfa – Millenniumi emlékparkban
- szürke nyárfa – Kozáromi u. 1-6. sz. ház udvarán
- kőrisfa – HKG töltőállomás bejáratánál jobbra
- kőrisfa – Zsámbéki út mellett 016 hrsz ingatlanon

4. Melléklet

A RENDELET MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEK

(1)

Rajz-szám:	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT²²	Herceghalom Község Szabályozási terve	M= 1: 5 000

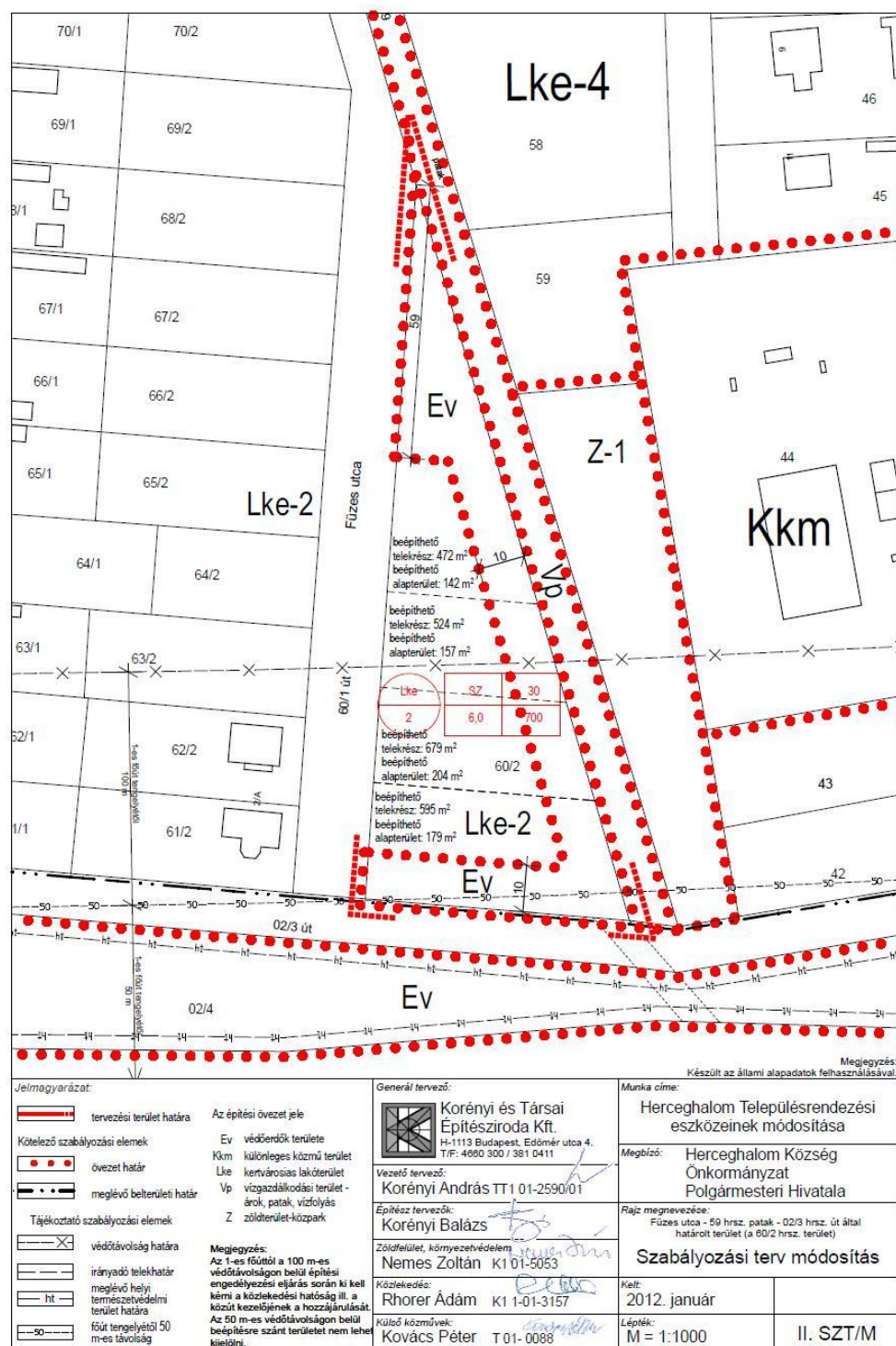
(2)²³

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-1	Herceghalom – Szennyvíztisztító-telep melletti 443/9, 443/10, 443/13 és 443/14 hrsz területek Szabályozási terv módosítása	M=1:2 000

²² Módosította a 9/2014.(X.15.) számú rendelet. Hatályos. 2014. október 15. napjától.

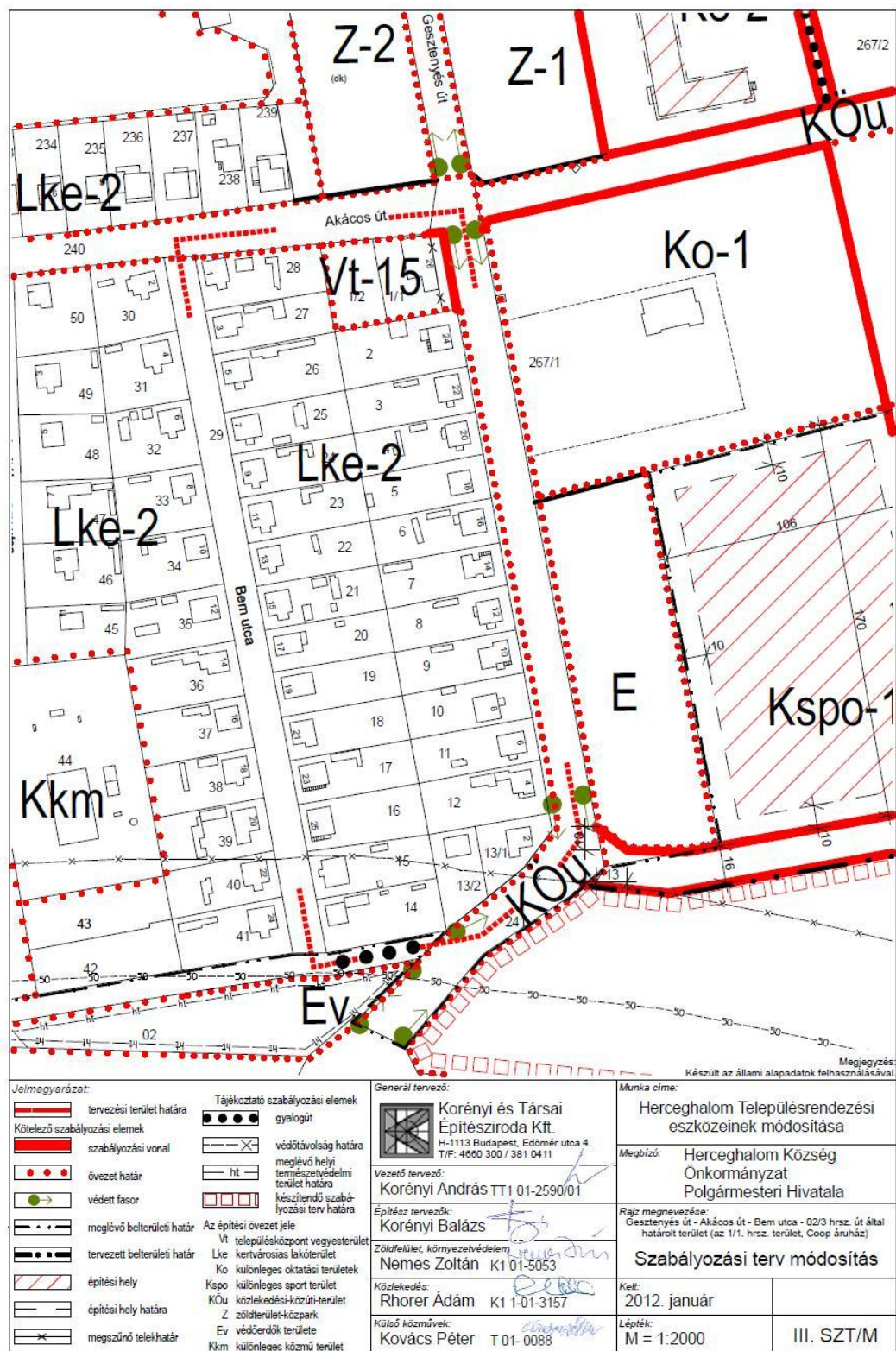
²³ Bevezette a 19 /2013.(XI.27.) számú rendelet. Hatályos: 2013. december 27. napjától.

5.Melléklet²⁴



²⁴ Módosította a 21/2012.(X.25.) sz. rendelet. Hatályos 2012. október 25. napjától

6.Melléklet²⁵



²⁵ Módosította a 21/2012.(X.25.) sz. rendelet. Hatályos 2012. október 25. napjától

HÉSZ FÜGGELÉKEI

1. sz. függelék

A TELEPÜLÉS RÉGÉSZETI LELŐHELYEI

(Herceghalom község régészeti lelőhelyei Magyarország Régészeti Topográfiája és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatása alapján, az alábbiak)

- 1/6. A Kígyós- és a Békás-patak között bronzkori táltöredékeket, és késő római, III.-IV. szd.-ra tehető edénytöredékeket találtak, épületomladékkal vegyesen. Vastag falú, szürke hombártöredékek, és finoman iszapolt világosszürke fazéktöredékek között oldaltöredék is akadt. Ugyanitt feliratos fogadalmi oltárkö került elő, felső abacusa sarkain akroterion díszítéssel. Felirata 211-re keltezhető.
- 1/12. A Kígyós-patak D-i partján kevés leletanyag gyűjthető: jellegtelen őskori, valamint VIII-IX. szd.-i cserépek, köztük egy vastag falú, kavicsos anyagú, hullámvonalköteges töredék.
- 1/35. A Békás patak Ny-i partján két Árpád-kori kézikorongon készült sötétszürke színű edénytöredék került elő együtt egy kevés finoman iszapolt anyagú, ívesen kihajló peremű, éles válltörésű edényke töredékével.
- 1/36. Innen nem messze, egy emelkedőn kevés római kori és Árpád-kori leletanyagot találtak. A római kori, III. szd.-i, erősen kihajló, széles profilált peremű, szürke töredék, az Árpád-kori apró kavicsal, homokkal soványított, fehér, szürke és sárga vonaldíszes, XIII. szd.-i oldaltöredékek.
- 1/37. A közelben lévő dombvonulaton, a felszínen elszórtan találtak III-IV. szd.-i, római kori épületmaradványokat, és házi kerámiatöredékeket. 1973-ban ugyanitt egy helyi asszony egy római –feltehetően- sírkő maradványait találta meg.
- 1/38. A Békás-patak K-i oldalán kisebb római villa rustica maradványait (építőkövek, imbexerek, tegulák) észlelték, melyek között nagy mennyiségű, II.-III. szd. végére keltezhető szürke fazék- és bögreperemeket, hombártöredékeket, valamint behúzott peremű, és gömbölyűperemű táltöredékeket.
- 1/39. 1968-ban a Herceghalmi Kísérleti Tangazdaságtól keletre római kori edénytöredékeket, és tűzhelynyomot észleltek. Egy másik római villa rustica maradványai között III-IV. szd.-ra tehető szürke, jól égetett fazék- és mély tálperemeket, bögre- és hombártöredékeket gyűjtöttek. Továbbá még méhkas alakú gödrök metszeteit észlelték, s valamennyiben III-IV. szd.-i kerámiatöredékeket találtak. Mindezek alapján, e lelőhelyen a környező dombokat magába foglaló település központi villáját és a hozzá tartozó gazdasági épületeket sejthetjük, melyek a IV. század közepéig biztosan álltak.
- 1/40. A Pátyi-domb patakparti lejtőjén korai Árpád-kori edénytöredékeket találtak. A homokos anyagú, bekarcolt vonalköteggel díszített oldaltöredékek, ferde síkkal profilált, vörösesbarna fazékperem alapján a telep kora a X-XI. szd.-ra tehető. A környékről egy kézzel formált, homokkal-pelyvával soványított anyagú, széles edényperem valószínűleg cserépbogrács töredéke. A lelőhelyen egy szürke, finoman iszapolt, korongolt, római kori oldaltöredékből készített orsókarika töredéket is gyűjtöttek.
- 1/42. A Kísérleti Tangazdaságtól keletre jellegtelen őskori cserép került elő. Köztük egy kicsiny bütyökkel díszített válltöredék a késő bronzkorra datálható.
- 1/44 (10385) A Kígyós-patak északi oldalán, vonaldíszes kerámia kultúrához tartozó pelyvás anyagú táltöredéket, bekarcolt vonaldíszítésű oldaltöredéket, néhány bronz cserépet, X-XI. sz. fazékperemet találtak.

31241 M1 autópálya csomópont és a Zsámbéki út között: (Országos Sztereografikus Rendszer
65-133 térképlap koordinátái X:-240 270, Y-478 050)

kelta telep, folytatása nyugat felé várható. 0198 hrsz

48765 Tó melléki-dűlő

48822 Partfal: újkőkori telepnyom

59427 Jókai u. 14.: római oltárkö

2. sz. függelék

TELEPÍTÉSRE AJÁNLOTT DÍSZFA- ÉS CSERJEFAJOK

Ac.schw.	Acer platanoides Schwedleri	(díszjuhar)
Ae.h.	Aesculus hippocastanum	(vadgesztenye)
Be.v.	Betula verrucosa	(nyír)
Ca.b.	Catalpa bignonioides	(szivarfa)
Fr.e.	Fraxinus excelsior	(magaskőris)
Ju.n.	Juglans regia	(dió)
Ma.p.	Malus pumila var	(díszalma)
Po.h.	Populus hybrida	(nemes nyár)
Po.i.	Populus nigra Italica	(jegenye nyár)
Pr. a.	Prunus avium	(csereesznye)
Pr.c.	Prunus cerasifera	(szilva)
Pr.m.	Prunus sp.	(meggy)
Pr.n.	Prunus nigra	(vérszilva)
Py.p.	Pyrus pyraeaster	(vadkörte)
Ro.ps.	Robinia pseudoacacia	(akác)
Ro.ps.G.	Robinia pseudoacacia Globosa	(gömbakác)
Ro.v.	Robinia viscosa	(lilaakác)
Sa.a.	Salix alba	(fűz)
So.d.	Sorbus domestica	(berkenyefa)
So.j.	Sophora japonica	(japán akác)
Ti.a.	Tilia argentea	(ezüsthárs)
Ti.c.	Tilia cordata	(hegyihárs)
Th.	Thuja occidentalis	(tuja)

3.sz. Függelék: ÉRTÉKKATASZTER

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK KATASZTERE

HELYI EGYEDI VÉDELEM

HELYI TERÜLETI VÉDELEM