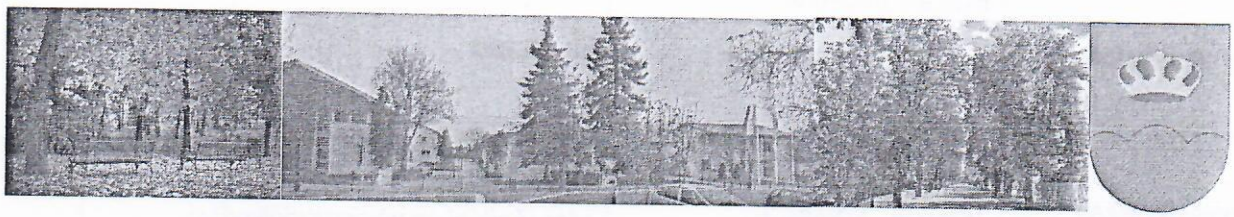
HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



V.KÖTET

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

12/2018. (XII.15.) RENDELET

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

- 13/2019.(IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel
- 7/2020.(VII.15.) sz. önkormányzati rendelettel
- 9/2020. (IX.04.) sz. önkormányzati rendelettel
- 10/2021.(IV.13.) önkormányzati rendelettel
- 24/2021. (XII.15.) önkormányzati rendelettel
- 12/2022. (VI.15.) önkormányzati rendelettel
- 13/2022. (VI.15.) önkormányzati rendelettel
- 15/2022. (VII.07.) önkormányzati rendelettel
- 18/2022. (IX.08.) önkormányzati rendelettel
- 2/20223. (II.16.) önkormányzati rendelettel

2021 DECEMBER HÓ

Aláíró lap

Generáltervezés	Horváth Adrienne Horváth Adrienne	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj- és természet-védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök (táj- és építész) TK 01-5086 és TT/1T 01-5086 TR-01-5086
Közlekedés	Heckenast Judit	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök Bíró Attila	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418

TERV STÚDIÓ
HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 45/2018

jóváhagyott tervdokumentáció - 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelet

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

- 13/2019.(IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel
- 7/2020.(VII.15.) sz. önkormányzati rendelettel
- 9/2020. (IX.04.) sz. önkormányzati rendelettel
- 10/2021.(IV.13.) sz. önkormányzati rendelettel
- 24/2021. (XII.15.) sz. önkormányzati rendelettel
- 12/2022. (VI.15.) sz. önkormányzati rendelettel
- 13/2022. (VI.15.) sz. önkormányzati rendelettel
- 15/2022. (VII.07.) sz. önkormányzati rendelettel
- 18/2022. (IX.08.) sz. önkormányzati rendelettel
- 2/2023. (II.16.) sz. önkormányzati rendelettel

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének

12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelete

HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

egységes szerkezetbe foglalva a 13/2019.(IX.30.) és a 7/2020.(VII.15.), és a 9/2020. (IX.04.) sz., a 10/2021.(IV.13.) sz., a 24/2021. (XII.15.) sz., a 12/2022. (VI.15.) sz., a 13/2022. (VI.15.) sz., a 15/2022. (VII.07.) sz. és a 18/2022. (IX.08.) számú önkormányzati rendeletekkel

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 29. § alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§ (1) E rendelet hatálya Herceghalom község közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet mellékletei:
   a) 1. melléklet: SZT jelű Szabályozási terv
   b) 2. melléklet: Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói

(3) E rendelet függeléke:
Függelék: az országos védelem alatt álló nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

2.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása e rendelet módosításával történhet:

   a) szabályozási vonal,
   b) építési övezet/övezet jel,
   c) övezeti határvonal,
   d) elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési hely,
   e) építési vonal.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
   a) védőtávolságok;
   b) régészeti terület;
   c) ökológiai folyosó területe;
   d) tájképvédelmi terület;
   e) kerékpárút.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek módosítása e rendelet módosítása nélkül történhet:

a) helyi védelem alatt álló épületek,
b) helyi természetvédelmi terület,
c) parkoló,
d) javasolt megszüntetés,
e) javasolt telekhatár.

(4) Alaptérképi elem:
közigazgatási határ.

(5) Sajátos jogintézmények:
a) elővásárlási jog,
b) telekalakítás,
c) beültetési kötelezettség.

3.§ (1) E rendelet a következő építési övezetekre osztja a település beépítésre szánt területeit:

a)	kisvárosias lakóterület	Lk
b)	kertvárosias lakóterület	Lke
c)	településközpont terület	Vt
d)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
e)	különleges-temető terület	Kte
f)	különleges-oktatási terület	Ko
g)	különleges-rekreációs terület	Kre
h)	különleges-közműterület	Kkm
i)	különleges-spotterület	Ksp

(2) E rendelet a következő övezetekre osztja a település beépítésre nem szánt területeit:

a)	Közlekedési terület - autópálya	KÖa
b)	Közlekedési terület - kötöttpályás közlekedés (vasút)	KÖk
c)	Közlekedési terület - országos főutak és mellékutak, helyi gyűjtőutak	KÖu
d)	Közlekedési terület - közterületi parkoló	KÖp
e)	Zöldterület - közkert terület	Zkk
f)	Zöldterület - közpark terület	Zkp
g)	Erdőterület - védelmi erdő	Ev
h)	Erdőterület - közjóléti erdő	Ek
i)	Mezőgazdasági terület - általános mezőgazdasági	Má
j)	mezőgazdasági terület védett általános mezőgazdasági	Má-v
k)	vízgazdálkodási terület	V
l)	természetközeli területek	Tk

(3) Építési övezet határ, övezethatár telken belül is lehet, az adott övezeti előírások a teleknek csak arra a részére vonatkoznak, mely övezetbe a telek adott területrésze tartozik.

2. Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet alkalmazásában:

a) Építménymagasság: az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

b) Háromszintű növénytelepítés: háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m^2–re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

c) Kialakult beépítettség: A település ezen területe már beépült építési telken kialakult beépítettség. A meglévő épület, épületrész kubatúrán belül lehet építeni, átalakítani, állagmegóvási munkákat végezni.

d) Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként.

e) Kialakult épületmagasság: a település már beépült részén az adott övezet által érintett egyes telkeken kialakult legnagyobb épületmagasság, melyet – az övezet előírásaival összhangban - az építmények átalakítása, újjáépítése során túllépni nem lehet.

f) Kialakult telek: Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat – egyéb vonatkozó rendelkezések betartásával.

g) Legkisebb telekszélesség: A telek átlagos szélessége, valamint a telek közterületi telekhatárán mért szélességi méret közül a kisebb.

h) Szolgálati lakás: nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

i) Telek be nem építhető része: a telek építési helyen kívüli azon része, ahol épület/építmény nem helyezhető el.

j) Védőfásítás: az a növénytelepítés, amely esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 100 m^2–re számítva legalább 1 db nagy, illetve 1 db közepes lombkoronát növesztő fa és 15 db cserje kerül telepítésre.

k) [1]az épület legmagasabb pontjának számítása: Az épület homlokzati síkja és a rendezett terep metszésvonala, valamint az épület homlokzati falsík és a legfelső zárófödémének alsó síkja között mért távolság.

3. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

5.§ (1) Közterületet érintő építési tevékenység megkezdése előtt az Önkormányzat közterület alakítási terv készítését írhatja elő.

(2) A település közterületein engedélyezhető használat - amennyiben helyi rendelet másképp nem rendelkezik - az alábbi lehet:

a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,

[1] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 1.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

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.

(3) A közhasználat céljára átadott magánterületekre a közterületekre érvényes előírások érvényesek.

(4) Új 12-14 m-nél kisebb szélességű utak területén egyoldali, a 14 m vagy szélesebb szabályozási szélességű utak területén kétoldali fasor telepítése kötelező.

(5) Közterületen létesítendő 6 férőhelynél nagyobb gépkocsi- várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást egyoldali parkoló-típus esetén 3-3 parkolóként 1-1 db, illetve kétoldali parkoló-típus esetén 6-6 parkolóként 1-1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, legalább 1 m^2 szabad földterület biztosításával.

(6) A beépítetlen és burkolattal el nem látott közterület-részeket zöldfelületként kell kialakítani.

4. Az épített környezet alakítása, védelme

6.§ (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

(3) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(4) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is kell figyelembe venni.

7.§ Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló, növényház, fóliasátor nem helyezhető el.

5. A táj- és természeti környezet védelme

8. § (1) A területhasználat és az építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(2) Az építés során a környezetminőség szempontjából értékes, meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél, a vízmedret és a parti sávot érintő építési munkáknál a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét az építés és a végleges terület felhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(4) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál biztosítani kell a fásítás lehetőségét is.

(5) Az 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.

6. A levegő-tisztaság védelme

9.§ (1) Állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény, terület távolsága telken belül legalább 10 m, továbbá legalább 25 m kell legyen az egészségügyi, nevelési, oktatási intézmény telkétől, lakóépülettől, iroda, szállás, üdülőépület, élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől.

(2) A területen új beépítéseknél, vagy meglévő beépítések rendeltetésváltásánál a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmet biztosítani kell, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építésjogi előírások vonatkozásban.

(3) 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 100 m.

7. A földtani közeg, a talaj és a vizek védelme

10.§ (1) A tereprendezés és a terep épülethez igazítása csak akkor valósítható meg, ha nem romlik a terület felszíni vízelvezetési tulajdonsága, és a vízelvezetés nem veszélyezteti a szomszédos telkeket, a tereprendezés és a szomszédos telek talajának állékonyságát.

(2) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(3) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás és a szakhatóság engedélye ezt lehetővé teszi.

(4) Az utak, vasutak területéről, rézsűiről lefolyó vizeket ártalommentesen el kell vezetni, termőföldre, erdőterületre engedni nem lehet.

8. A környezeti zaj elleni védelem

11. § Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, és egyéb építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.

9. Hulladékgazdálkodás és hulladékártalmatlanítás

12. § (1) A területen keletkező kommunális hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a tulajdonos köteles gondoskodni.

(2) A keletkező veszélyes hulladékokat tilos a kommunális szeméttel keverten gyűjteni és a kommunális szemétlerakó helyre szállíttatni.

(3) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. Az egészséges zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint szabad.

(4) Inert (építési) hulladékot lerakni csak az önkormányzat által arra kijelölt helyen szabad.

10. Közművesítés és elektronikus hírközlés

13. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

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

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén
aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
gondoskodni kell.

b) Magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról
gondoskodni kell.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy:
aa) 10 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
ab) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

11. Közművesítés mértékének előírása

14.§ Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:
aa) a teljes közműellátás,
ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett

d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

12. Vízellátás

15. § Beépítésre szánt területen új közüzemű vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

13. Szennyvízelvezetés

16. § (1)A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, illetve a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település közigazgatási területén tilos.

(2) A szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(3) A beépítésre szánt országos vízminőség védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)

cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t a szennyvizeket víz-záróságí próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(6) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

ba) védelem nélkül 150 m

bb) bűzzárral ellátva 20 m

bc) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt védőtávolságán belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

17. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(4) A beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) Ha a telek beépítése, burkolt felület növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után legalább1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

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

a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
a vízszállítás akadálymentes legyen.

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

15. Villamosenergia ellátás

18. § Területgazdálkodás érdekében a hálózat rekonstrukciója Herceghalom Község Településképének védelméről szóló 1/2018. (II.28.) Önkormányzati rendeletében (Továbbiakban: Településkép védelmi rendelet) előírtak szerint építhető.

16. Földgázellátás

19. § A földgázhálózat a Településkép védelmi rendeletben előírtak szerint építhető.

17. Vezetékes elektronikus hírközlés

20. § Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a Településkép védelmi rendeletben előírtak szerint építhető.

18. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

21. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét Településkép védelmi rendelet rögzíti.

19. Védőterületek, védőtávolságok

22.§ (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan a védőtávolságokat biztosítani kell.

(2) A tisztítótelep technológiáját úgy kell fejleszteni, meghatározni, hogy a legkisebb védőtávolság igénnyel terhelje a környezetét.

(3) Belterületen a patakmeder szélétől számított, 6-6 m széles – közterület jelleggel fenntartott - fenntartósáv biztosítandó, amely nem keríthető le, kivéve amennyiben a Szabályozási terv ettől eltérően jelöli.

20. Az építés általános szabályai

23.§ (1) Szabályozási vonallal érintett telek esetében a szabályozási tervnek megfelelő építési telek akkor alakul ki, amikor a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak mentén a telket megosztják.

(2) Építési telket úgy kell alakítani, hogy közmű és biztonsági sávja a telekalakítás után az építési telekre nem kerülhet.

(3) Terepszint alatti építmény csak beépítésre szánt területen, kizárólag az építési övezetben meghatározott építési helyen belül létesíthető.

II. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

21. Elővásárlási jog

24.§ Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében külön rendeletben meghatározottak szerint.

22. Telekalakítás

25.§ (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(2) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, sokszögű nem lehet, a telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(4) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára szolgáló telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(5) A tervezett szabályozási vonallal és építési övezeti határvonallal érintett telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 2. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

23. Beültetési kötelezettség

26.§ (1) 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, a jelen rendelet szerinti védőfásítással.

(2) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak háromszintű növénytelepítés és a Szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.

III. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

24. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

27.§ (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) 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.

(4) 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 meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

(5) Amennyiben e rendelet vagy melléklete nem rendelkezik róla, az övezetben vagy építési övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (Továbbiakban: OTÉK) szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(6) Az egyes építési övezetek szabályozási előírásai mellett a Településkép védelmi rendelet előírásait is be kell tartani.

(7) [2]Lakórendeltetés megvalósítása esetén, az ingatlan területén belül, lakásonként 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

25. Lakóterület általános előírásai

28.§ (1) A lakóterületen az alábbi épületek és rendeltetések helyezhetők el:

a) lakóépület és személygépkocsi tárolására szolgáló épület, az egyes építési övezetek részletes előírásainak figyelembevételével,
b) oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi, sport, hitéleti, szállás jellegű épületek a település gyűjtőútjai mentén,
c) kereskedelmi épület a település gyűjtőútjai mentén,
d) lakóépületben lakó, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések helyezhetők el.
e) lakórendeltetéstől eltérő rendeltetés a telken elhelyezett épületek - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 50 %-án, csak lakórendeltetés elhelyezésével együtt engedélyezhető, ettől eltérni kizárólag óvoda és bölcsőde létesítése esetén lehet.

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

29.§ (1) A lakóterületen építhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy (záportározó),
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.

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

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt melléképítmények oldalhatártól legalább 1 m-re telepíthetők.

(4) A melléképítmények építménymagassága legfeljebb 3,0 m, a kerti tároló legnagyobb építménymagassága 2,4 m.

---

[2] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (VI.15.) sz. rendeletének 1.§-val. Hatályos 2022. VI.16. napjától.

30.§ (1) A lakó- építési övezetben alakítható legkisebb telekszélesség közbenső telek esetén 16,0 m, saroktelek esetén 18,0 m, kivéve Lke-3 építési övezetet.

(2) A terepfeltöltés magassága, a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg az 1,0 m -t.

(3) Az ingatlan határain, attól 1,0 m-re a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve amennyiben az a szomszédos ingatlannal egyszerre kerül kialakításra.

(4) Amennyiben az építési teleknek a geometriájából adódóan 2 hátsókertje alakul ki, a hátsókert az építési övezetben előírt mérete helyett, az előírt épületmagassággal megegyező méretű is lehet.

(5) A kerti tároló legnagyobb alapterülete nem lehet nagyobb a telek területének 1 %-nál, de legfeljebb 20 m^2 lehet.

26. Kisvárosias lakóterület általános előírásai (Lk)

31.§ (1) Az építési övezetekben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, kulturális, közösségi, oktatási, vendéglátás, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, egészségügyi, szociális.

(2) Az építési telken már meglévő, a fő rendeltetést kiegészítő, egyéb rendeltetésű épületek (pl. személygépkocsi tárolásra szolgáló épület, tároló stb.) megtarthatók, felújíthatók.

(3) [3]A kisvárosias lakó építési övezetekben a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Kivéve, ha az építési övezetek ettől eltérő előírást tartalmaznak

27. Lk-1 jelű építési övezet

32.§ (1) LK-1 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben lakóépületen kívül csak személygépkocsi tárolására szolgáló épület helyezhető el.

28. Lk-2 jelű építési övezet

33.§ Az LK-2 jelű építési övezetben a személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.

29. Lk-3 jelű építési övezet

34.§ (1) Az LK-3 jelű építési övezetben kerítés nem létesíthető.

(2) A személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.

(3) A Paplaposi-mellékág mentén, az építési telken belül 10 m széles területsáv, kötelezően zöldfelületként alakítandó ki.

30. Lk-4 jelű építési övezet

35.§ (1) Az LK-4 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

(2) A legkisebb alakítható telek szélessége legalább 6,0 m.

(3) Az építési övezetben személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.

31. Kertvárosi lakóterület általános előírásai (Lke)

---

[3] Kiegészítette Hercegalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 2§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

36.§ (1) [4]A kertvárosias lakóterület építési övezetben az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki kivéve:

a) Az Lke-1 építési övezetben, amelyben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
b) az Lke-3 építési övezet, ahol telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki,
c) az Lke-10 építési övezetben, ahol az elhelyezhető lakásszámot az építési övezet részletes előírásai határozzák meg,
d) [5]az Lke-12 építési övezetben kialakításra kerülő telek területe, amennyiben az építési övezetben meghatározott legkisebb alakítható telekterület kétszeresénél nagyobb, a telken 1 lakóépület és legfeljebb 2 lakás kerülhet kialakításra. Amennyiben az építési övezetben kialakításra kerülő telek területe nem éri el a legkisebb telekterület kétszeresét, a kialakításra kerülő telken legfeljebb 1 lakóépület, illetve telkenként legfeljebb 1 lakás kerülhet elhelyezésre,
e) az Lke-13 és Lke-14 építési övezetben, ahol az elhelyezhető lakóépületek számát és lakásszámot az építési övezet részletes előírásai határozzák meg.
f) [6]az Lke-9 építési övezetben a kialakításra kerülő telken legfeljebb 1 lakóépület és abban legfeljebb 1 lakás alakítható ki.
g) [7]az Lke-15 építési övezetben a kialakításra kerülő telken 1 lakóépület és abban legfeljebb 2 lakás alakítható ki.

(2) Az épületek gerincmagassága a legalacsonyabb csatlakozó terepszinthez képest:
a) legnagyobb 5 m épületmagasság esetén: legfeljebb 9,0 m,
b) legnagyobb 6,5 m épületmagasság esetén: legfeljebb 10,5 m lehet.

32. Lke-1 jelű építési övezet

37.§ (1) Az 1. sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén a főút felé tájolt homlokzatokon, amennyiben az akusztikai számítások alapján szükséges, zajgátló nyílászárók helyezendők el.

(2) Az 1 sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén az úttal párhuzamos telekhatár mentén a hátsókertben legalább 3 m szélességben háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.

33. Lke-3 jelű építési övezet

38.§ Az építési övezetben személygépkocsi tárolására szolgáló épület, háztartással kapcsolatos tárolóépület, műterem és barkácsműhely számára épület, a telek hátsókert felöli részén, a lakóépülettől függetlenül, önállóan is építhető.

---

[4] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 3.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.
[5] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.
[6] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.
[7] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.

34. Lke-4 jelű építési övezet

39.§ Az építési övezet telkein telekbejárat a Zsámbéki útra nem nyitható.

35. Lke-6 jelű építési övezet

40.§ (1) Az 1. sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén a főút felé tájolt homlokzatokon, amennyiben az akusztikai számítások alapján szükséges, zajgátló nyílászárók helyezendők el.

(2) Az 1 sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén az úttal párhuzamos telekhatár mentén a hátsókertben legalább 3 m szélességben háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.

36. Lke-7 jelű építési övezet

41. § (1) Az építési övezet telkein telekbejárat a Zsámbéki útra nem nyitható.

(2) Az 1. sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén a főút felé tájolt homlokzatokon, amennyiben az akusztikai számítások alapján szükséges, zajgátló nyílászárók helyezendők el.

(3) Az 1 sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén az úttal párhuzamos telekhatár mentén a hátsókertben legalább 3 m szélességben háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.

37. Lke-8 jelű építési övezet

42.§ (1) Az 1. sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén a főút felé tájolt homlokzatokon, amennyiben az akusztikai számítások alapján szükséges, zajgátló nyílászárók helyezendők el.

(2) Az 1 sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén az úttal párhuzamos telekhatár mentén a hátsókertben legalább 3 m szélességben háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.

38. Lke-10 jelű építési övezet

43.§[8] Az Lke-10 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m^2 alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el

38/A. Lke-12 jelű építési övezet[9]

43/A.§ Az Lke-12 építési övezet területén legfeljebb egy telket kiszolgáló, legalább 4,5 m szélességű magánút kialakítható.

38/B. Lke-13 jelű építési övezet[10]

---

[8] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 4.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

[9] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (VI.15.) sz. rendeletének 2.§-val. Hatályos 2022. VI.16. napjától.

[10] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (VII.07.) sz. rendeletének 2.§-val. Hatályos 2022. VII.08. napjától.

43/B.§ (1) Az építési övezetben személygépkocsi tároló, háztartással kapcsolatos tároló a lakóépülettel egy épülettömegben alakítható ki.

(2) Az építési övezetben telkenként elhelyezhető lakóépület, illetve lakás száma az alábbi:

a) Az építési övezetben a legalább 1 700 m² területű telken telkenként 2 lakóépület és lakóépületenként legfeljebb 1 lakás alakítható ki.

b) Az építési övezetben a legalább 750 m² területű telken legfeljebb 1 lakóépület alakítható ki, amelyben legfeljebb 1 lakás alakítható ki.

(3) A Paplaposi-mellékág mentén az építési telken belül 10 m széles területsáv kötelezően zöldfelületként alakítandó ki.

(4) Az építési övezetben a két utcára nyíló telkek esetében külön-külön utcai behajtó is létesíthető.

(5) Az épület legmagasabb pontja: legfeljebb 6,5 m.

(6) A legnagyobb kialakítható teleknagyság 2000 m².

(7) Az építési övezet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert értékétől abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a szabályozási tervlap az építési helyet attól eltérően jelöli ki.

38/C. Lke-14 jelű építési övezet[11]

43/C.§ (1) Az építési övezetben személygépkocsi tároló, háztartással kapcsolatos tároló a lakóépülettel egy épülettömegben alakítható ki.

(2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 lakóépület és telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetben lévő telkek a Kiserdő utca felől nem tárhatók fel.

(4) Az építési övezetben a telekszélesség legkisebb mérete 14 m.

(5) Az épület legmagasabb pontja: maximum 6,5 m.

(6) A legnagyobb kialakítható teleknagyság 2000 m².”

39. Településközpont területek általános előírásai (Vt)

44.§ (1) Településközpont területek építési övezetiben az OTÉK 16.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el.

(2) [12]Gazdasági rendeltetés csak a Vt-3 és Vt-6 jelű építési övezetben létesíthető, a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli -szintterületének legfeljebb 20%-án

(3) A területen haszonállat tartására szolgáló épület nem helyezhető el, ilyen célra rendeltetésváltással sem alakítható ki épület.

---

[11] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (VII.07.) sz. rendeletének 2.§-val. Hatályos 2022. VII.08. napjától.

[12] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 5.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

(4) A meglévő személygépkocsi tárolására szolgáló épületek és tároló épületek megtarthatók, felújíthatók, új építése esetén csak a fő rendeltetéssel közös épületben helyezhetők el.

(5) A telek beépítésének feltétele a 16,0 m legkisebb 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.

(8) [13]A településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Kivéve, ha az építési övezetek előírásai ettől eltérő feltételt tartalmaznak.

40. Vt-1 jelű építési övezet

45.§ (1) A Vt-1 jelű építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, oktatási, hitéleti, kulturális, egészségügyi, közösségi, lakó és szállás.

(2) [14]Lakó- és szállás rendeltetési egység a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 70 %-án létesíthető. Az elhelyezhető lakások és szállás rendeltetési egység száma összesen legfeljebb 10 lehet, ebből a lakások száma az (5) bekezdés figyelembevételével kerül meghatározásra.

(3) Az építési övezet Móricz út, illetve Ördöglovas lejtő felöli előkertjében kerítés nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő épületek homlokzatát tagoltan kell kialakítani.

(5) [15]Az építési övezetben elhelyezhető lakásszámot a 44.§ (8) bekezdés határozza meg.

41. Vt-2 jelű építési övezet

46.§ A Vt-2 jelű építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, igazgatási, kereskedelem, szolgáltatás, oktatási, hitéleti, kulturális, egészségügyi, közösségi-szórakoztató.

42. Vt-3 jelű építési övezet

47.§ (1) A Vt-3 jelű építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, lakó.

(2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás létesíthető.

(3) Az 1. sz. országos főút északi oldala mentén fekvő telkek esetén a főút felé tájolt homlokzatokon, amennyiben az akusztikai számítások alapján szükséges, zajgátló nyílászárók helyezendők el.

43. Vt-4 jelű építési övezet

48.§ Az építési övezetben az OTÉK 16.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el.

44. Vt-5 jelű építési övezet

49.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, kereskedelem, oktatási, igazgatási, művelődési, hitéleti, kulturális, egészségügyi, közösségi-szórakoztató, szociális.

---

[13] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 6.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

[14] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 7.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

[15] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 8.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

(2) Az ún. Sándor udvar területén (247/17 hrsz) elhelyezkedő épületegyüttes épületei megtartandók. Bővítési-, átalakítási-, állagmegóvási munkákat csak az épületek meglévő kubatúráján belül lehet végezni.

45. Vt-6 jelű építési övezet

50.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, irodai, szociális, gazdasági, lakó.

(2) Az építési övezetben távközlési antenna elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben gazdasági- és lakórendeltetés a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 20 %-án helyezhető el.

(3) A Paplaposi-mellékág patakmedrétől számított 40m-en belül -közműépítmények kivételével- építmény, épület és burkolat nem helyezhető el.

(4) A Zsámbéki úti telekhatár mentén – a bejárati szakasz kivételével – legalább 5 m szélességű, fásított zöldsáv alakítandó ki.

(5) A Zsámbéki út utcavonalától számított 20 m-en belül anyag, gép, eszköz, szerszám tárolására terület nem alakítható ki, kivéve gépjárműtárolásra szolgáló parkoló.

46. Vt-7 jelű építési övezet

51.§ (1)[16] A Vt-7 jelű építési övezetben kizárólag lakórendeltetés helyezhető el.

(2) [17]A Vt-7 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m^2 alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetnek a 1108 jelű út menti szervizútról 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.

(4) A Zsámbéki út mentén vezető, szolgalmi joggal rendelkező nagyközép-nyomású gázvezeték kiváltásáig, az 5-5 m-es védőtávolsággal érintett területsáv nem építhető be.

(5) Az építési övezet lakóterület felé eső telekhatárai mentén, legalább 10 m szélességű, háromszintű növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

47. Vt-8 jelű építési övezet

52.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, igazgatási, irodai, kereskedelem, szolgáltatás, egészségügyi és szociális.

(2) Az építési övezet telkein kerítés nem létesíthető.

48. Vt-9 jelű építési övezet

53.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, szállás ~~jellegű~~, szolgáltatás, irodai, kereskedelem, egészségügyi és szociális.

(2) Az építési övezet telkein kerítés nem létesíthető.

49. Vt-10 jelű építési övezet

---

[16] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendelete 9.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

[17] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendelete 9.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

54.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, igazgatási, kereskedelem, szolgáltatás, oktatási, hitéleti, kulturális, egészségügyi, szociális, közösségi-szórakoztató, szállás.

(2) [18]Az építési övezetben elhelyezhető lakásszámot a 44.§ (8) bekezdés határozza meg.

(3) Az építési övezetben a telek be nem építhető részén belül burkolat a zöldfelület legfeljebb 5 %-ának igénybevételével alakítható ki.

(4) Az SZT jelű Szabályozási terven megtartandó zöldfelületként jelölt területen fakivágás csak indokolt esetben végezhető.

50. Vt-11 jelű építési övezet

55.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, iroda, kereskedelem, szolgáltatás, sport, oktatási és közösségi-szórakoztató.

(2) Az építési övezet telkein kerítés nem építhető.

(3) A temető telekhatárán kötelező jelleggel, védőfásítás létesítendő.

51. Vt-12 jelű építési övezet

56.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda.

(2) Az építési övezet telkein kerítés nem építhető.

(3) Az építési övezetben az SZT jelű Szabályozási terven jelölt „telek be nem építhető része" területsáv nem keríthető le.

52. Vt-13 jelű építési övezet

57. § (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: igazgatási, oktatási, hitéleti, kulturális, egészségügyi, szociális, közösségi-szórakoztató.

(2) Az építési övezetben építési tevékenységet folytatni csak a Szabályozási terv által kijelölt építési helyen lehetséges.

(3) Az építési övezet telkein kerítés nem építhető.

53. Vt-14 jelű építési övezet

58.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: sport, oktatási, közösségi-szórakoztató.

(2) Az építési övezet telkein kerítés nem építhető – kivéve a sportpályák körüli védőháló, technológiai védőkerítés.

54. Vt-15 jelű építési övezet

59.§ Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, irodai, lakó.

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás elhelyezhető, az (1) bekezdésben felsorolt épületen belül.

(2) Az építési övezet telkein kerítés nem építhető.

---

[18] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendelete 10.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23. napjától.

54./A Vt-16 jelű építési övezet[19]

59/A.§ Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el:

a) oktatási, egészségügyi,
b) legfeljebb 1 szolgálati lakás elhelyezhető telkenként, az a) pontban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben.

55. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

60.§ (1) Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg.

(2) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.

(3) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

(4) Amennyiben a gazdasági terület építési telkén az építési övezet részletes előírása szerinti épületmagasságot technológiai okból meghaladó építmény kerülhet elhelyezésre, abban az esetben a technológiai célú építményt a telekhatártól legalább az annak magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.

(5) A településközpont területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel, illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén kötelező védőfásítást létesíteni.

(6) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.

(7) Az építési övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

56.Gksz-1 jelű építési övezet

61.§ (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.

(3) Az épületmagasság legfeljebb 12 m.

(4) Technológiai okból a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

57. Gksz-2 jelű építési övezet

62.§ (1) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.

(2) Az épületmagasság legfeljebb 15 m.

(3) Technológiai okból, a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

(4) Az építési övezet előírásai által kötelezően meghatározott zöldfelület 25%-át kétszintű, 25 %-át háromszintű növénytelepítéssel kell kialakítani.

58. Gksz-3 jelű építési övezet

[19] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.

63.§ (1) A telek belső forgalmi rendjét úgy kell kialakítani, hogy a Zsámbéki út forgalmát a behajtó járművek ne akadályozzák.

(2) Az SZT jelű Szabályozási terven jelölt fasor megtartandó, alacsony és magas cserjékkel kiegészítendő a telek belseje felé.

(3) Az M1 autópályával szomszédos telekhatáron 25 m széles védőfásítás létesítendő.

59. Gksz-4 jelű építési övezet

64.§ Az építési övezetben a 8101 j. út tengelyétől számított 30 m–es védőtávolsága által lefedett területrészen háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.

60. Gksz-5 jelű építési övezet

65.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések elhelyezésére szolgáló épületek helyezhetők el: üzemanyagtöltő állomás és az azt kiegészítő rendeltetés, valamint kereskedelem, szolgáltatás, gazdasági tevékenység.

(2) A csapadékvíz elvezetést a benzinkút üzemi területén úgy kell kialakítani, hogy a benzinkút kialakításakor, üzemelésekor szennyeződés, szennyeződött csapadékvíz a Békás-patakba nem kerülhet.

(3) Az építési övezet területén belüli közlekedés magánutakkal biztosítható.

(4) Az építési övezetben kialakítható magánút telke az építési övezetben megadott építési telek alakítható telekterületétől eltérhet.

61.Gksz-6 jelű építési övezet

66.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, irodai, szociális, raktározási, gazdasági.

(2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati lakás elhelyezhető, az (1) bekezdésben felsorolt épületen belül.

(3) Az építési övezet lakóterület felé eső telekhatárai mentén, legalább 10 m szélességű, háromszintű növénytelepítésű, fásított zöldsáv alakítandó ki.

(4) A szennyvíz-tisztító védőtávolsága nem jelent építési korlátozást, az általa lefedett területen.

62. Gksz-7 jelű építési övezet

67.§ Az építési övezetben az OTÉK 19.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el.

63. Különleges övezetek általános előírásai (K)

68.§ (1) 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 rendeltetéseket az egyes építési övezetek tartalmazzák.

(2) A jelen rendelet szerinti különleges terület az alábbi rendeltetésű területekre oszthatók:

a) oktatási terület,
b) sportolási célú terület,
c) temető terület,
d) közműterület,
e) rekreációs terület.

64. Ko-1 jelű építési övezet

69.§ Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, hitéleti, egészségügyi, közösségi, ill. telkenként legfeljebb 1 szolgálati lakás. Lakórendeltetés önállóan nem helyezhető el.

65. Ko-2 jelű építési övezet

70.§ (1) Az építési övezetben a kialakult, meglévő rendeltetések és azokhoz kapcsolódó épületek, építmények megtarthatók.

(2) Az építési övezet területén kialakult épületeket, építményeket érintő bővítési-, átalakítási-, állagmegóvási munkákat csak az épületek meglévő kubatúráján belül lehet végezni.

70/A.§[20] (1) A Ko-3 építési övezetben az oktatás, a kutatás és az egészségügy rendeltetések helyezhetők el.

(2)A Ko-3 építési övezetben épület a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.

(3) A Ko-3 építési övezetben a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem tartószerkezetének építménye elhelyezhetők, valamint parkoló kaialakítható.

66. Kre-1 jelű építési övezet

71.§ (1) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el: szállás, oktatás, kulturális, hitélet, egészségügyi, közösségi, növénykert, növénytermesztés, valamint telkenként legfeljebb 1 szolgálati lakás.

(2) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó szolgáltatások alábbi építményei, épületei, létesítményei helyezhetők el: szállás, hobby célú lótartás, valamint sportpálya és arborétum.

67. Kte jelű építési övezet

72.§ (1) A Kte jelű temető területen a temetkezéssel összefüggő, ill. hitéleti célú létesítmények helyezhetők el.

(2) A temető területén belül hagyományos temetkezésű új sírkert lakóépülettől legalább 30,0 m védőtávolságon kívül, urnás temetkezés esetén védőtávolságon belül is kialakítható.

(3) Síremlék legfeljebb 3,0 m, urnafal legfeljebb 2,0 m építménymagassággal, ravatalozó legfeljebb 8,0 m, kápolna legfeljebb 15,0 m épületmagassággal alakítható ki.

68. Kkm jelű építési övezet

[20] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (VI.15.) sz. rendeletének 3.§-val. Hatályos 2022. VI.16. napjától.

73.§ Az építési övezetben a közműlétesítmények (pl. szennyvíztisztító), közmű építményei, épületei helyezhetők el, az üzemeltetést szolgáló telephely számára.

69. Ksp jelű építési övezet

74.§ Az építési övezetekben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: sport, rekreáció, oktatási, művelődési, kulturális, közösségi.

IV. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

70. Közlekedési területek általános előírásai (KÖ)

75.§ (1) A közlekedési területek és létesítmények szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.

(3) Az övezeten belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek épületei, létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.

(4) A település közútjai közül az autópálya, az országos utak, a helyi gyűjtőutak, a vasúti területek, valamint az önálló közterületi parkoló területek önálló övezeteket alkotnak:

a) M1 autópálya – KÖa

b) országos főutak, országos mellékutak, helyi gyűjtőutak - KÖu

c) önálló közterületi parkoló területek (244/25 hrsz, 050/15 hrsz) – KÖp

d) vasútvonal területe - KÖk

(5) A település többi közlekedési célú közterülete külön övezetbe nem sorolt.

(6) A Gesztenyés útnak a Zsámbéki út és az Akácos út közötti szakaszát forgalomcsillapított utcaként, vegyes használatú burkolattal kell kialakítani.

(7) A 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú utcaként építhető ki.

(8) A 6 méternél keskenyebb helyi külterületi közutak mentén építmény az úttengelytől mért 6-6 méteren kívül helyezhető el.

71. Magánutak létesítésének előírásai

76.§ (1) Magánút lakóterületen, településközponti, gazdasági és különleges területen legalább 12,0 m telekszélességgel, illetve az építési övezeti/övezeti előírások szerint alakítható ki. Magánút telkének kialakítása esetén az adott övezetre vonatkozó legkisebb telekméretet nem kell figyelembe venni.

(2) A 6 méternél keskenyebb helyi külterületi magánutak mentén építmény az úttengelytől mért 6-6 méteren kívül helyezhető el.

(3) Magánterületen megvalósuló utak, parkolók létesítése, fásítása a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint történhet.

72. Zöldterületek (Zkk, Zkp)

77.§ A Zkk és Zkp jelű övezetek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei.

73. A Zkk jelű Közkert övezet

78.§ A Zkk jelű közkert övezetben az alábbiak elhelyezhetők el:

a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok.
b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
c) épület nem helyezhető el.

74. A Zkp jelű Közpark övezet

79.§ A Zkp jelű közpark övezetben az alábbiak helyezhetők el:

a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó, kerti berendezések, burkolatok.
b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
c) pihenés, játék számára játszótér rendeltetését kiegészítő épület, 4,5 m épületmagasság elhelyezhető.
d) a terület használói számára kialakított parkolók, de legfeljebb 1 fh/100 m^2 parkfelület mennyiségben.

75. Erdőterületek (E)

80.§ (1) 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) Erdőterületeken kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból helyezhető el.

(3) Az erdőterületek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé tartoznak, ahol a tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében

a) az erdők elsődleges rendeltetésével összefüggésben lehet épületet, építményt elhelyezni,
c) a közterület és a gyalogos turizmus útvonalainak magas pontjai felől rálátással látszó építmények elhelyezéséhez látványtervet kell készíteni.

(4) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

76. Ev jelű véderdő övezet

81.§ Az Ev jelű védelmi célú, meglévő és létesíthető új erdőterületek övezetében csak a máshol és másként nem létesíthető alábbi építmények helyezhetők el:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

77. Ek jelű közjóléti erdőövezet

82.§ Az Ek jelű közjóléti erdőövezetben elhelyezhető építmények elsősorban a jóléti, turisztikai használatot szolgáló parkerdei berendezések (pl. esőbeálló, pihenő- és tűzrakóhelyek berendezései, hulladékgyűjtők, turisztikai tájékoztató táblák, gyalogutak).

78. Mezőgazdasági területek (Má)

83.§ (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 földutak tengelyétől mért legalább 6-6 m távolságra létesíthető. A kerítés magassága a mezőgazdasági hasznosítású területen legfeljebb 2,0 m lehet.

(3) Mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

(4) Mezőgazdasági területek övezeteiben kivételes esetben 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.

79. Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek övezete

84.§ 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 m^2.

80. Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek övezete

85.§[21] Má-2 jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete, ahol az övezet területének építési hellyel jelölt részén helyezhető el épület, amelyben legfeljebb 1 db szolgálati lakás alakítható ki, valamint a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás), továbbá az ezekkel kapcsolatos, építmények helyezhetők el.

81. Má-v jelű általános mezőgazdasági területek övezete

86.§ 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 m^2.

82. Vízgazdálkodási területek (V)

[21] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 11.§-a. Hatályos 2022. szeptember 23.napjától.

87.§ (1) A település vízgazdálkodási területeinek övezetei a V jelű vízmedrek és parti sávjainak területei.

(2) A vízgazdálkodási területek övezetében – a vízvédelmi előírások betartása mellett - az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A felszíni vízfolyás vízgazdálkodási területének külterületi szakasza mentén, természetközeli állapotú területen a part éltől mért 50-50 m széles sávban, új építményt elhelyezni nem lehet.

83. Természetközeli területek (Tk)

88.§ A település természetközeli területeinek a Tk jelű övezetei nádas, mocsár területek.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

89. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 15/2010(XI.25.) és a 13/2003.(XII.30.) önkormányzati rendelet.

Herceghalom, 2018. december 11.

Erdősi László sk.
polgármester

dr. Kovács Judit sk.
jegyző

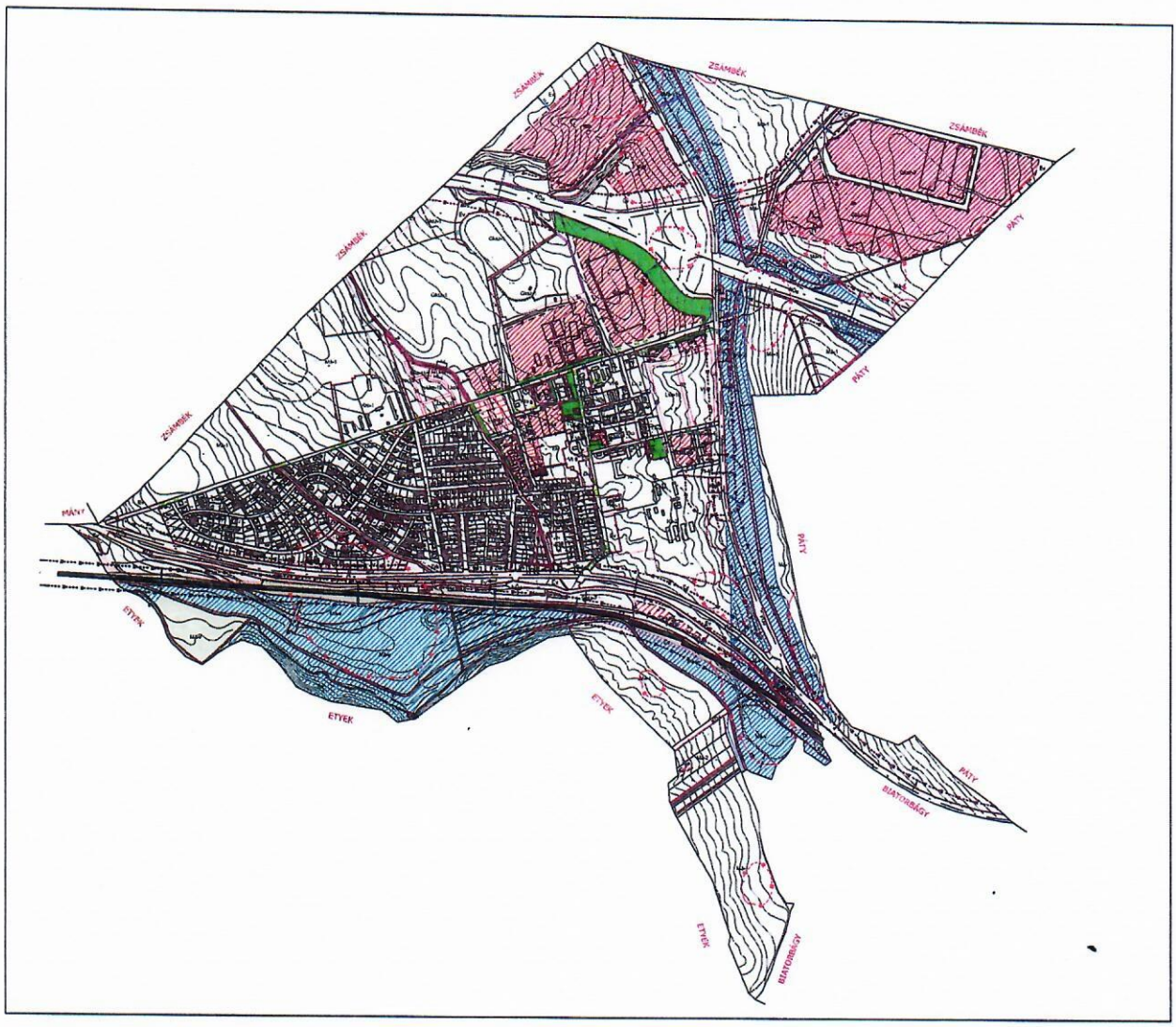
Záradék:
Utolsó módosítással kihirdetve: 2023. február 16.

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

1. sz. melléklet

SZT jelű Szabályozási terv[22]

[22] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) számú rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.



HERCEGHALOM
SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:5000

É

JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI VONAL

ÖVEZETHATÁR

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELEK

Lk KÖZHASZNÚ LAKÓTERÜLET

Lm MEGTARTANDÓ LAKÓTERÜLET

Vt TURISZTIKAI FOGLALKOZÁST

Gmsz MEREVSZERKEZETŰ SZOLLÁSTÁRTÓ

KÖZTERÜLETEK RENDELTETÉSE

Pk GYÜLEKEZŐHELY TERÜLET

Rk RÉKREÁCIÓS TERÜLET

Sk SPORTTERÜLET

Mm K-SZÁNÚ TERÜLET

Ksz TEMETŐ

ÉPÍTÉSI JELEK

Ksz KÖZLEKEDÉSI ÚTHÁLÓZAT TERÜLET

Kök KÖZÚTI ÖVEZET TERÜLET

Kfp KÖZLEKEDÉSI FÉKEZŐUTAT PARKOLÓ

Kbk KÖZTEMETŐ KIKÖTŐLŐHELYEN TERÜLET

Ziv KÖZPARK

Zkk KÖZKERT

Zv VÉDŐZÖLD ERDŐTERÜLET

Ze KÖZCÉLÚ ERDŐ TERÜLET

Ekk ALSÓSZINTŰ HEGYVIDÉKI ERDŐ KÖZÉLET

Mm VÉDETT ALPINUS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

V PATAK, ÁRKOK, VÍZFOLYÁSOK

Tk TEMETŐKERT KÖZÉLET TERÜLET

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTŐHELYEK

ÉPÍTŐHELYEK HATÁRA

ÉPÍTŐHELYEK

TÉR ÉS KÖZTERÜLETEK KÖZÉE

JAVASOLT TELEKHATÁRA

NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

VÍNCZ

GÁZVEZETÉK

BÁZISTÁMASZ HÁLÓZATÁNÓ GYÁLÁRÓLET

MEGLÉVŐ, KORLÁTOZÁSA, KÖTELEZETTSÉG

ÖRÖKÖSZÖLŐ ÖVEZETEK

ÉRINTŐLEG TERVEZETT HATÁRA

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM ALATTI ÁLLÓ ÉPÜLET

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS ÉRDEKŰ ÉRTÉKVÉDELEM ALATTI ÖVEZET TERÜLETE

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

VÉDETT FÁK ÖVEZ

VÉDETT FÁ EGYEDI

MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ FÁK

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

VÍZVÉDELMI HATÁRA

MŰSZAKI KORLÁTOZÁSOK

VÁLLALATVÉDELMI HATÁRA

KÖRÜLVÉTETT HÁZ, MÁSÁSI NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET

EGYÉB MAJÁTOK JEGYZŐKÖNYVEK

MEGJELÖLÉSI MÁSOLÓTERVEZŐI ÉRTÉKELŐ ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

ALAPTERHELŐ ELEM

K ÖRÖKSÉGVÉDELMI TÖRZS ÉT HATÁRA

SZT

2. melléklet a 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelethez [23] [24]

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Kisvárosi lakóterületek										
1.	Lk-1	szabadon álló	900	30	50	12	6,0	10,0	5,0	
2.	Lk-2	szabadon álló	1000	25	50	9	4,5	10,0	5,0	
3.	Lk-3	szabadon álló	2000	30	50	7,5	4,0	10,0	7,0	
4.	Lk-4	zártsorú	250	40	30	K(max:6,0)	-	10,0	5,0	

[23] Módosította a Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2020.(VII.15.) számú rendelete
[24] Módosította a Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2020. (IX.04.) számú rendelete

2.2. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Kertvárosi lakóterületek										
5.	Lke-1	Ikres	600	30	50	5,0	3,0	10,0	5,0	
6.	Lke-2	szabadon álló	700	30	50	6,5	3,0	10,0	5,0	
7.	Lke-3	ikres	700	30	60	5,0	3,0	10,0	5,0	
8.	Lke-4	szabadon álló	900	30	60	5,0/6,5*	3,0	10,0	5,0/0,0*	* övezet közparkra nyíló telkein
9.	Lke-5	szabadon álló	900	30	60	6,5	3,0	10,0	0,0	
10.	Lke-6	szabadon álló	1200	30	60	5,0	3,0	10,0	5,0	
11.	Lke-7	szabadon álló	600	25	60	6,5	3,0	10,0	2,0	
12.	Lke-8	Szabadon álló	1200	30	60	5,0	3,0	10,0	5,0	
13. [25]	Lke-9	szabadon álló	700	30	50	6,5	3,0	10,0	5,0	
14. [26]	Lke-10	szabadon álló	20000	30	50	4,5	10,0	10,0	10,0	

[25] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.
[26] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 1. sz. melléklete. Hatályos 2022. szeptember 23.napjától.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
15.	Lke-11[27]	oldalhatáron álló	700	30	50	6,5	4,0	10,0	5,0	
15/A	Lke-12[28]	SZ	600	25	60	6,5	3,0	10,0	2,0	
15/B.	Lke-13[29]	szabadon álló	750	30	**50**	6,5	**3,5**	5,0	5,0	
15/C.	Lke-14[30]	ikres	650	30	**50**	6,5	**3,5**	-	Kiserdő u. felőli előkert 10,0 az erdő melletti út felöli előkert 5,0 m	SZT építési helyet jelöl
15/D.[31]	Lke-15	sz	1300	30	**50**	6,5	**3,0**	10,0	5,0	

[27] Bemelte a Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2020.(VII.15.) számú rendelete
[28] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI.15.) számú rendeletének 5.§-val. Hatályos 2022. június 16. napjától.
[29] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2022. (VII.07.) számú rendeletének 4.§-val. Hatályos 2022. július 8. napjától.
[30] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2022. (VII.07.) számú rendeletének 4.§-val. Hatályos 2022. július 8. napjától.
[31] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2023. (II.16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.

2. 3 melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Településközpont vegyes területek										
16.	Vt-1	szabadon álló	1500	30	10	6,5 és a homlokzat-magasság legfeljebb 7,5	0,0	-	5,0	
17.	Vt-2	oldalhatáron álló	1500	30	30	8,0	6,0	10,0	5,0	
18.	Vt-3	szabadon álló	1000	30	30	8,0	3,0	10,0	5,0	
19.	Vt-4	szabadon álló	2500	40	30	8,0	4,0	10,0	5,0	Eltérő előkert esetén építési vonal jelölése (iskola területe)
20.	Vt-5	szabadon álló	1000	30	30	5,0 3,5*	3,0	6,0	5,0	Ettől eltérő esetben * Sándor udvar 247/17 hrsz területén
21.	Vt-6	szabadon álló	3000	30	35	10,5	6*	15,0	10,0*	*Kivéve távközlési antenna
22. [32]	Vt-7	szabadon álló	20000	45	30	4,5	10,0	10,0	10,0	
23.	Vt-8	szabadon álló	2000	30	30	7,5	4,0	10,0	5,0	

[32] Módosította Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX.08.) sz. rendeletének 1. sz. melléklete. Hatályos 2022. szeptember 23.napjától.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
24.	Vt-9	szabadon álló	2000	30	30	9,0	5,0	5,0	7,0	
25.	Vt-10[33]	szabadon álló	4000	45	25	11,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján
26.	Vt-11	szabadon álló	5000	50	10	7,5	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján
27.	Vt-12	szabadon álló	1000	30	40	5,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján
28.	Vt-13	szabadon álló	K	K	K	K	SZT	SZT	SZT	K - kialakult SZT – Szabályozási terv alapján
29.	Vt-14	szabadon álló	4000	40	40	7,5	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján
30.	Vt-15	szabadon álló	400	45	20	6,0	-	-	0	
30/A[34]	Vt-16	sz	900	30	20	6,5	3,0	5,0	0	

[33] Módosította a Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2020. (IX.04.) számú rendelete
[34] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2023. (II,16.) sz. rendelete. Hatályos: 2023. február 17. napjától.

2. H. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek										
31.	Gksz-1	szabadon álló	5000	30	35	12,0*	7,5	15,0	10,0	*technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető
32.	Gksz-2	szabadon álló	10 000	50	25	15(30)**	7,5*/0	12,0*	5,0*	* kivéve ha SZT-n máshogy nem jelöli, ** *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magasság-gal létesíthető
33.	Gksz-3	szabadon álló	200 000	40	20	18	20,0*	20,0*	20,0	* kivéve ha SZT-n máshogy nem jelöli
34.	Gksz-4	szabadon álló	10 000	40	30	12,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján
35.	Gksz-5	szabadon álló	2000	40	20	6,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján
36.	Gksz-6	szabadon álló	2000	45	30	9,0	5,0	5,0	10,0	
37.	Gksz-7	szabadon álló	2000	40	30	6,0	-	-	-	

2.5. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Különleges területek										
38.	Ko-1 oktatás	szabadon álló	5000	25	65	4,5	3,0	10	10	
39.	Ko-2	K	K	K	K	K	K	K	K	
39/A.[35]	Ko-3	SZ	1800	40	40	6,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási Terv alapján
40.	Kre-1 rekreációs	szabadon álló	20 000	15	70	7,5	10,0	10,0	10,0	
41.	Kte temető	szabadon álló	5000	10	75	*	10,0	10,0	10,0	Síremlék max. 3,0 m ; urnafal max.: 2,0 m; ravatalozó max8,0 m; kápolna max. 15 m
42.	Kkm közmű	szabadon álló	500	10	40	4,0	3,0	3,0	3,0	
43.	Ksp sport	szabadon álló	100 000	12	50	9,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján

[35] Kiegészítette Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI.15.) számú rendeletének 5.§-val. Hatályos 2022. június 16. napjától.

2. 6. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Közlekedési területek										
44.	Köa autópálya	-	-	0	-	-	-	-	-	
45.	Köu	-	-	1	-	3	-	-	-	
46.	Köp parkoló	-	-	1	-	3	-	-	-	
47.	Kök									

2. 7. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
Zöldterületek										
48.	Zkk	-	-	-	-	4,5	-	-	-	
49.	Zkp	-	-	2	-	4,5	-	-	-	

2.8. melléklet

Erdőterületek										
50.	Ev	-	50 000		98					
51.	Ek		100 000	5	95					

2. 9. melléklet

Mezőgazdasági területek										
52.			5000							
53.			5000							
54.			1500	3		4,5				Beépítés építési helyen

2.10. melléklet

Vízgazdálkodási területek										
55.	V									
56.	Tk									

FÜGGELÉK

1.számú Függelék a 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelethez
Régészeti lelőhelyek
(Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya 2018 július 10-én kiadott adatszolgáltatás)

AZONSÍTÓ	LELŐHELY-SZÁM	NÉV	HRSZ	YKORR	XKORR	AZONOSÍTÁS ALAPJA
10376	1	Üres tarisznya	059, 062, 0221/1, 061, 065, 063, 060/5, 060/2, 060/1, 066	628525	238453	nyilvántartás
10377	2	Herceghalom	074/5	628069	238537	nyilvántartás
10378	3	Herceghalom	019/12, 023/2, 024/10, 024/1	627930	241121	nyilvántartás
10379	4	Herceghalom (Csonkatebe)	019/14, 023/2, 024/10, 019/15	628092	240799	nyilvántartás
10380	5	Herceghalom	019/4	628170	240443	nyilvántartás
10381	6	Pátyi-domb	029/2, 029/4, 030/2, 034/4, 029/3, 034/2	628588	240540	nyilvántartás
10382	7	Kozáromi-domb	023/3, 023/4, 027/1, 030/1, 040/5, 023/5, 023/6, 026/1	628515	240239	nyilvántartás
10383	8	Pátyi-domb	034/4, 038, 031/6, 037	629002	240381	nyilvántartás
10384	9	Herceghalom	022/2	628398	238922	nyilvántartás
10385	10	Herceghalom	044, 050/4, 050/5, 050/14, 050/15, 050/16, 050/17, 051, 052, 069, 070/1, 070/2, 321/243, 321/341, 321/342, 321/343, 321/356, 321/357, 321/358, 321/374, 321/375, 321/376, 321/377, 321/378, 321/379, 321/380, 321/381, 321/382, 321/383, 321/384, 321/385, 321/386, 321/387, 321/388, 321/389, 321/390, 321/391, 321/392, 321/393, 321/394, 321/395, 321/396, 321/397, 321/398, 321/399, 321/400, 321/401, 321/402, 321/403, 321/404, 321/407, 321/408, 321/409, 321/410, 321/432	626798	238862	nyilvántartás
31241	11	Zsámbéki út	439/2	628040	240272	nyilvántartás
48765	12	Tómelléki-dűlő	076/12	628532	237667	nyilvántartás
48822	13	Partfal	038, 0196/2, 0192/3, 0194/2	629181	240180	nyilvántartás
12603	26	Zsámbék, Ökör-mező-rét	0133, 029/4	628716	241448	nyilvántartás
-	-	Békás-völgy	021/5	628304	239741	terepbejárás
-	-	Rózsai-dűlő	010/2	625925	239374	terepbejárás