



HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Képviselő-testületének/2017.(.....) önkormányzati rendelete

Halásztelek Város

Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Halásztelek, 2017.

HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2017. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETE
HALÁSZTELEK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETEI

Tartalomjegyzék

**Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017. (... ..) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról**

Halásztelek Város Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével megalkotja a helyi építési szabályzatot és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv hatálya Halásztelek Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya nem érinti a 2. mellékleten lehatárolt területeket:
 - a) a déli, Tököli repülőtérrel és hatóterületével határos területek telkeit,
 - b) a Védgáttal határos északi területeket,
 - c) a Megye dűlő területét.
- (3) A HÉSZ szabályozási tervi mellékletei a következők (továbbiakban: szabályozási terv):
 - a) melléklet: Sz-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási területre
 - b) melléklet: a HÉSZ hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása
 - c) melléklet: az elővásárlási joggal érintett telkek lehatárolása
- (4) A rendelet függelékei a következők:
 - a) 1. függelék: Művi értékvédelem,
 - b) 2. függelék: Táj- és természetvédelem
 - c) 3. függelék: mintakeresztszelvények

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Álló telek*: a telek közterülettel párhuzamos szélessége keskenyebb, mint a közterületre merőleges mélysége.
2. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két egymással szemben lévő, közterületi telekhatárral rendelkezik.
3. *Fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek

4. *Háromszintes beültetésű zöldfelület:* az építési telek intenzív zöldfelületként kialakított része, melyet háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és telek mindenmegkezdett 150m²-re számított lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával jön létre.
5. *Kertépítészeti terv:* kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kitűzési tervet a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírását kell tartalmaznia.
6. *Kialakítható legkisebb telekterület:* az övezeti, építési övezeti paraméterekben meghatározott méreteknél kisebb telek nem hozható létre kialakult beépítettségű tömbben sem. Meglévő telek mélységében, vagy szélességében akkor osztható meg, ha a létrejövő két új telek területe és szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet és telekszélességet.
7. *Kialakítható legkisebb telekszélesség:* előkert építési határvonalon mért és biztosítandó legkisebb telekszélesség.
8. *Kialakult építési vonal:* előkert nélküli beépítés, utcakép esetén a közterületi vagy magánúti telekhatár, legalább a telekszélesség felén. Előkertes beépítés, utcakép esetén az utcaszakaszra jellemző előkert méretet meghatározó vonal, ami az adott utcaszakaszon a közterületi homlokzatsíkokat összekötő vonalból adódik
9. *Telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, nem építési hely területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.
10. *Zártsorúsodó beépítési karakter:* olyan kialakult épület elhelyezési típus, ahol az épület az oldalhatáron álló építési helyen belül és kívül helyezkedik el, az épület és az oldalsó telekhatár közötti oldalkert legfeljebb 3m, vagy 3m-nél kisebb.
11. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek
12. *Zöldfelülettel fedett telekrész:* a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem vízzáró burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok, mulcs, füvesített gyepprács) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3.§

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek:
 - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal, ami egyben közterületi telekhatár is.
 - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kottája,
 - c) építési övezet, övezet határa, és a hozzá rendelt övezeti jel, valamint építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni. az építési övezetire vonatkozó előírás
 - d) az építési határvonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése,
 - e) a telek be nem építhető része,
 - f) kötelező megszüntető jel,
 - g) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények,
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:
 - a) közigazgatási határ, belterületi határ,
 - b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet
 - c) a védőterületek és védősávok, valamint a védett területek, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek, az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei),

- d) Táj- és természetvédelmi elemek (Natura 2000, országos ökológiai hálózat, ex lege védett természeti érték, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa)
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:
- tervezett belterületi határ,
 - javasolt tervezett telekhatár,
 - javasolt megszüntető jel.
 - Vegyeshasználatú út
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK, az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei kötelező rendelkezései szerint lehet. A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, a javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4.§

- Az új közlekedési közterületek nyomvonalát a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt
 - a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok,
 - a forgalomtechnikai megoldások, vagy
 - a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokoltá teszik, és
 - a változtatás az övezetre, vagy építési övezetre előírt minimális telekméret elérését, vagy legfeljebb 25%-kal kisebb telekméretet keletkeztet.
- Az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetése nem változhat. A változtatás részeként a tervben meghatározott minimális közterületi szélesség nem csökkenthető. Amennyiben a közlekedési közterületi hálózati kapcsolat nem alakítható ki tulajdonjogi megegyezés hiányában, a kiszolgáló vegyeshasználatú közlekedési közterületnél a hálózati összekapcsolás csak akkor hagyható el, ha a megkülönböztetett járművek tolatás mentes közlekedését biztosító végforduló létrejön (telekjogilag, kiépítve), a mentési felvonulás biztosított.
- A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési paramétereket a telek adott építési övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.
- Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 20%-ig érvényesíthető a változás. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.
- A telekcsoport újraosztással érintett tömbökben a meglévő határoló utak mentén a kialakult és beépített, 12m-es telekszélességet meghaladó telken álló épület bővíthető, újraépíthető az újraosztás meglétének hiányában is. A bővítés mértékét a kialakítható legkisebb telekterületre vetítetten kell meghatározni.

- (6) A létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának HÉSZ-ben vagy szabályozási terven rögzített szabályaitól eltérni csak telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés alapján lehet.

5. Belterületi határ, belterületbe vonás

5.§

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészek bevonása szakaszosan is végrehajtható, ha a fejlesztési szándék időszerű, a konkrét építési igények kiszolgálásához szükséges infrastruktúra (telekijogilag létrejött és útalapig kiépített kiszolgáló út, kiépített teljes közműellátás) rendelkezésre áll, ha a meglévő belterülettel közvetlen kapcsolata van. A teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni és a szerződésnek megfelelően kiépíteni.
- (2) A felszíni és felszín alatti vízminőség védelmi területi érintettség miatt a teljesen közművesített területek vonhatók belterületbe.
- (3) lakóterületi fejlesztés csak belterületbe vont telkeken valósítható meg. Mozaik szerűen lakótelkek sem vonhatók belterületbe.
- (4) Ha a belterületi területfelhasználás és beépítésre szánt külterületi terület között meglévő, vagy tervezett közlekedési közterület található, a közterület belterületbe vonandó.

6. Közterület alakításra vonatkozó rendelkezések

6.§

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
- a) hirdető, reklám berendezés,
 - b) árusítópavilon,
 - c) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik,
 - d) közmű műtárgyak,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - f) szobor, díszkút, szakrális emlék, emlékmű, utcabútor,
 - g) távbeszélő fülke,
 - h) közparkoló.
- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (4) Árusító pavilon legfeljebb 12,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal létesíthető.
- (5) A közterületet és közhasználat elől el nem zárt magánterületet csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az országos fő és mellékutak mentén közterületi parkoló, kapubehajtó, kerékpársáv kerékpárút, járda, fásított sétány közterület alakítási terv alapján (továbbiakban: KAT) változtatható, egységes megjelenésű műszaki megoldással és anyaghasználattal fejleszhető.
- (7) A helyi kiszolgáló utakat 7m, vagy 7m-nél keskenyebb közterületi szélesség és kétirányú forgalom esetén vegyeshasználatú útként kell kialakítani.

- (8) Vegyeshasználatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (9) Egyéb kiszolgáló lakóutaknál, vegyeshasználatú utaknál a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg, településrendezési szerződés szerint.
- (10) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

7. Az épület elhelyezésre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározottak, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések szerint kell meghatározni, a következők figyelembevételével:
 - a) A belterületen az új épület az utcaszakaszra jellemző kialakult építési vonalra helyezendő,
 - b) Előkert nélküli utcaképi karakternél, az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni utcafronti épület elhelyezéssel (szabadon álló, oldalhatáron álló beépítési módnál is).
 - c) Településközponti és lakó építési övezetekben a kötelező építési vonaltól, építészeti tagolást szolgálva el lehet térni, de az eltérés új takaratlan tűzfalszakaszokat nem keletkeztethet. Az eltérés a telek szélességének felén, csak az építési telek irányába alkalmazható.
 - d) Előkertes utcaképi karakternél az utcaszakaszra jellemző építési vonalhoz kell igazodni új épület elhelyezésénél, az érintett utcaszakasz kialakult előkert méretét szűkíteni nem lehet.
 - e) Saroktelek esetén az építési vonal illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
 - f) Jellemzően új beépítésű tömbben, telekcsoport újraosztással érintett területen, az előkert legalább 5m legyen és legfeljebb 10m lehet.
- (2) Zárt sorú beépítési módba tartozó telken az utcai homlokzatmagasságot az alábbi feltételek együttes alkalmazásával kell kialakítani:
 - a) foghíjtelek esetében és építési övezethatáron álló telek beépítésénél a tervezett épület épületmagassága nem haladhatja meg az építési övezetre meghatározott, vagy a szabályozási tervben rögzített értéket.
 - b) 2 csatlakozó szomszédos épület homlokzatmagassága között legfeljebb 3m különbség lehet.
- (3) Az utcai homlokvonalkhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető, különböző, telken belül elhelyezhető zavaró és védendő funkciók telekszomszédok közötti hatásainak csökkentése érdekében.
- (4) Mellékrendeltetésű épület csak a telek utcaképet formáló, közterület felőli 15m-es sávján túl építhető önálló épületként. A porta, kapuépítmény előkertben létesíthető. Épületmagassága eltérhet a főépületétől kisvárosias lakóövezetben, településközponti építési övezetben gazdasági építési övezetben, azonban kertvárosias lakóövezetben legfeljebb a főépülettel megegyező lehet.
- (5) Az építési helyen kívül álló meglévő épület tovább nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.
- (6) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, az ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átépíthető. Ezek az épületek csak az építési helyen belül bővíthetők.

8.§

- (1) Magastető létesítésénél, vagy átalakításánál csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, amely nem vezet rá a csapadékvizeket a szomszéd telekre, a szomszéd épületre, nem károsítja a szomszédos épület műszaki állapotát, nem kényszeríti ki a szomszédos épület tetőzetének átépítését.
- (2) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (3) A lakó és vegyes építési övezetekben
 - a) A saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfalaz nem lehet.
 - b) Az intézményi épületet a rendeltetéshez igazodóan lapos (0°-10°), alacsonyhajlású (10°-30°), vagy magastetővel zárható le. Egy épületen belül legfeljebb két féle tetőhajlás alkalmazható.
 - c) A tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - d) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
 - e) Az utcai homlokvonallhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak utcaképet meghatározó épülete építhető. Szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a közterületi telekhatáron, vagy az előkerthez kapcsolódóan melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonaltól számított 15m-en belül.
- (4) Csarnok jellegű gazdasági épület legalább 15m-es előkert megtartásával helyezhető el.

8. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9.§

- (1) Ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területen és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti érték megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát 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.
- (3) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról oly módon kell gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről, vagy a tájképi feltárulás irányából ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (4) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.
- (5) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a környezetvédelméért felelős szakhatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.
- (6) A Diófásor u. és a Tököli repülőtér telke, a déli közigazgatási határ közötti területeken a felszín alatti vizek kizárólag vízminőség-vizsgálatok függvényében, létesítési és vízkivételi engedély birtokában használhatók.

9. Környezetvédelmi előírások

10.§

- (1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenységet befogadó új épület nem építhető.

- (2) A fényszennyezés megakadályozásáról a hatályos jogszabályok szerint gondoskodni kell.
- (3) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagokat használni és tárolni csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával lehet.

10. A levegőtisztaság védelme

11.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező források kibocsátási határértékeinek megállapításra, az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, és a környezet védelméért felelős szakhatóság egyedi eljárásának keretében kerül sor.
- (2) A közigazgatási terület levegőtisztaság-védelmi szempontból a "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik, a település levegőszennyezettségének minősítése az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi:
 - kéndioxid: E,
 - nitrogéndioxid: B,
 - szénmonoxid: D,
 - szilárd (PM₁₀): C,
 - benzol: E
 - talajközeli ózon: B
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, településközpont és intézményi területet, rekreációs célú különleges területet, zöldterület, továbbá természeti területet és NATURA 2000 területet nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülő-, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el.
- (4) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag gazdasági területen és kizárólag zárt térben folytathatók. A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadtéren tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet

11. A föld és a talaj védelmének előírásai

12.§

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó szabadtéri tevékenységek csak a szennyezést kizáró aljzaton végezhetőek.
- (2) A fejlesztést úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmény elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonást a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) Új beépítésre szánt építési telken épület, létesítmény elhelyezésekor, építési munka végzésekor a terület előkészítése során az építető a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az köteles gondoskodni. A felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen. Az építési helyen kívüli eredeti terep nem változtatható meg.
- (5) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (6) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet

elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

12. A vizek védelmének előírásai

13.§

- (1) Halásztelek a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.
- (2) A Csepel-Halásztelek vízbázis „A”, ill. a „B” jelű hidrogeológiai védőövezetein a vonatkozó jogszabályban meghatározott előírásokat be kell tartani.
- (3) Halásztelek nitrát érzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági tevékenység kapcsán a jó mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó szabályokat be kell tartani.
- (4) A város közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába valamilyen oknál fogva nem vezethető, engedélyezett zárt szennyvíztároló, vagy egyedi engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés létesítendő.
- (5) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (6) A felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély alapján történhet.
- (7) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
 - a) állattartó telep, komposztáló telep a Duna legalább 500 m-es körzetén belül nem létesíthető.
 - b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

13. Zaj- és rezgés elleni védelem előírásai

14.§

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében az országos érvényű zajvédelmi rendeletben meghatározott, vagy a környezetvédelemért felelős szakhatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Az 5101. jelű országos közúthálózat mentén a zaj és rezgés ellen védendő épületeket passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

14. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

15.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók. 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) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével – kizárólag a szakhatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- (3) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető.

- (4) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók.
- (5) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.
- (6) 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 lehet.

15. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

16.§

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán a felszíni-vízvezetés rendszerét létre kell hozni.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a talajmechanikai szakvélemény javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,60m magasra kerüljön.
- (3) A belvízzel veszélyeztetett területeken alapincézett épületet elhelyezni csak a pince talajvíznyomás elleni szigetelésével lehet. Épületen kívüli lehajtó, rámpa, külső pincelejárati lépcső nem létesíthető. Az esetleges talajvíz, belvíz a pinceszintre nem vezethető.

16. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos rendelkezés

17.§

- (1) Halásztelek város önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 3. számú melléklet szerint lehatárolt településrészekben.
 - a) Intézményfejlesztés céljára, az intézményi telkekkel szomszédos telkekre,
 - b) kiszolgáló közutak létrehozására,
 - c) a tervezett temető és zöldterület fejlesztési területen.

17. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

18.§

- (1) Tilalmak
 - a) Határidő nélküli építési tilalom:
 - aa) A tököli repülőtér légi megközelítési sávjába eső, a szabályozási terven feltüntetett területen,
 - ab) az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén, épület építésének tilalmával kell védeni a töltésábtól számított 10-10 m széles sávot.
- (2) Építési korlátozások:
 - a) a "Csepel-Halásztelek vízbázis" belső és külső védőövezetében, továbbá "A" és "B" hidrogeológiai védőövezetein belül,
 - b) az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be:

biztonsági övezet területe, a körgyűrű sugara m-ben	elhelyezhető legmagasabb létesítmény m-ben
117 m-es antenna (az antenna Szigetszentmiklós közigazgatási területén helyezkedik el)	
240-375	max. 6m
375-830	max. 10m

830-1600	max. 20m
314 m-es antenna (az antenna Szigetszentmiklós közigazgatási területén helyezkedik el)	
255-390	max. 6m
390-790	max. 10m
790-1600	max. 20m
120 m-es antenna (az antenna Szigetszentmiklós közigazgatási területén helyezkedik el)	
350-540	max. 6m
540-1200	max. 10m
1200-2310	max. 20m

- c) Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell:
- ca) fémszerkezetű építmény,
 - cb) szabadvezeték,
 - cc) csővezeték,
 - cd) toronyszerkezet létesítése, daru üzemeltetése esetén.
- (3) Tűz és robbanásveszélyes technológia az övezetben helyszíni térerősségmérés eredményének függvényében egyedi eljárás keretében engedélyezhető.

18. A telekalakítás és új tömb kialakításának általános szabályai

19.§

- (1) Az övezeti előírásban meghatározott kialakítható legkisebb telekterületnél 15%-kal kisebb telek is kialakítható telekmegosztás révén, ha a szabályozás végrehajtása a közterületi közlekedési terület szélesítését szolgálja.
- (2) A szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő, de a kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás, telekhatár rendezés akkor hajtható végre, ha az alábbiak közül valamelyik teljesül:
 - a) Közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekterületének, telekszélességének létrehozása,
 - b) az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak
 - c) a szabályozási terven kialakult telektömbben közterület szélesítéssel, szabályozással érintett, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot,
 - d) a telkek nem felelnek meg az építési övezeti előírásban meghatározott paramétereknek, de a jobbítás irányába hat a telekhatár rendezés és a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot keletkeztet, vagy
- (4) A jellemzően nem beépített, de területhasználatban jelentősen átalakuló tömbökre telekalakítási tervek készítése szükséges az építési övezeti előírásokban szereplő telekterületi és szélességi méretekkel, a településrendezési szerződés megalapozása érdekében.
- (5) Az építési övezetbe rendelt közműellátási igény szint kiépítéséhez a köz-, vagy magánutak telekalakítása, minimális telekszélesség biztosítása szükséges.
- (6) Telekigényes közműlétesítmény számára önálló telek minden építési övezetben és minden övezetben kialakítható. A közműtelek területnagyságát és beépítettségének felső határát a közmű technológiai igénye, külön jogszabályi és védőtávolsági igény határozza meg és nem a környezetben lévő építési övezetre, övezetre meghatározott szabály.

19. Közművek

20.§

- (1) A közüzemi közmű hálózatokat és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közmű hálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes szolgáltató hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület, műtárgyépítés) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek és közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell a közcsonak-hálózatra, az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosításával.
 - a) Közcsonakba kizárólag az országos érvényű jogszabály előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető.
 - b) Amennyiben ez nem teljesülne, a szennyvízcsonakra való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni a telephelyen.

21.§

- (1) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen építési tevékenységet folytatni a felszíni vízrendezés és a teljes közműhálózat kiépítése után szabad.
 - a) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető.
 - b) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását, a parkolók felületéről lekerülő vizek megfelelő tisztítását (hordalékfogás, olajfogás) a megfelelően méretezett és kiépített műtárgyakkal kell megvalósítani.
 - c) Az ingatlanról közterületre felszíni vizet vezetni nem szabad.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy az országos érvényű jogszabálynak megfeleljen a védendő építményektől 100,0 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (3) A távközlés vezetékeit földkábelben kötelező kialakítani.
- (4) Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárást le kell folytatni.

20. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

22.§

- (1) A lakó, a vegyes, a gazdasági építési övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (2) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők engedéllyel.
- (3) Az új gazdasági fejlesztési területek esetében, amennyiben a terület közelében nincs kiépített szennyvíz csatornahálózat, akkor a szennyvíz tisztítása engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy egyedi zárt szennyvíztárolóban történik időszakos elszállítással, kijelölt engedéllyel rendelkező leürítő helyre.

- (4) A különleges beépítésre szánt külterületi helyen épület, hiányos közművesítéssel létesíthető, talajszennyezés megakadályozásával, környezetkímélő módon, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával.

21. Az építés általános szabályai

23.§

- (1) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei telekcsoport újraosztás, terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltát követően kezdhető - végezhető.
- (2) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
- a) A 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telket.
 - b) A köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kertként használt telket,
 - c) valamint azt a telket, amelyen az új épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből, telek alakból következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert).
- (3) *Lakóterület kertvárosias építési övezetében, amennyiben a telek területe kisebb 800 m²-nél, telkenként csak egy főrendeltetésű épület helyezhető el.*
- (4) Településközponti vegyes építési övezetben, közösségi rendeletetést kivéve, az elhelyezhető épületek számát a tényleges telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg.
- (5) Gazdasági építési övezetben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincsen.
- (6) A kialakult beépítettségű építési övezetben, a meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken épület elhelyezhető, akkor is, ha telekhatár rendezéssel sem érhető el a kialakítható legkisebb telekterület, de az épület elhelyezés és az építési övezetben megtartandó telepítési távolság, tűztávolság, valamint a telken belüli parkolás és a kialakítandó legkisebb zöldfelület biztosítható.

22. Alkalmazható beépítési módok

24.§

- (1) Oldalhatáron álló építési helyen:
- a) az új épület beépülő oldalhatáron álló homlokzata (építési határvonala) a telekhatártól min.1 m-re és 18m telekszélességet meghaladó telek esetén legfeljebb 4m-re, helyezhető el, ez alól kivételt képez a már kialakult, meglévő épület bővítése, ami a kialakult állapothoz igazodva az oldalhatárra is építhető.
 - b) A jellemzően nem beépített tömbökben, vagy telekcsoport újraosztással érintett területeken, az oldalhatáron álló építési hely a kedvezőtlen tájolású oldalhatárhoz kapcsolódva, északi, északkeleti, északnyugati telekhatárhoz illeszkedve határozandó meg a kialakulatlan beépítésű telkeknél, a környezetre jellemző beépítéshez igazodva. Ha a szomszédos telken az épület a tömbre jellemző beépített oldalhatártól eltérő oldalhatáron áll, abban az esetben az újonnan beépülő telken legalább 1m-es beépítetlen sáv tartandó a beépülő oldalhatár mentén. A régi és az új épület ikerház jelleggel nem építhető össze.
- (2) Szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül az épület korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, a beépítési módra vonatkozó építési övezeti meghatározás, a telepítési és a tűztávolság együttes teljesítése szükséges.

23. Az építési hely: az elő-, az oldal- és hátsókert építési előírásai**25.§**

- (1) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Az előkert mérete lakó és településközponti vegyes építési övezetben:
 - aa) a kialakult állapothoz, a szomszédos utcaszakaszra jellemző, kialakult építési vonal által meghatározott előkert mérethez kell igazodni,
 - ab) Amennyiben nincs kialakult előkertméret, az adott telken és az új fejlesztési területek beépítése esetén legalább 5,0 méteres előkertet kell biztosítani.
 - b) Az oldalkert szélessége lakó és településközponti építési övezetben:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - bb) oldalhatáron álló beépítési módba tartozó telken: új épület építésénél az oldalkertnek a megengedett legnagyobb épületmagassággal kell megegyeznie, de nem lehet kevesebb 4,5 méternél, kialakult helyzetben, oromfalas nyílás nélküli homlokzati kialakításnál, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, sem lehet az oldalkert 3m-nél kisebb.
 - c) a hátsókert mélysége lakó és településközponti építési övezetben:
 - ca) fekvőteleknél és 15m-nél rövidebb telekmélységnél az építési hely határa a hátsó telekhatártól számított 0,80 m,
 - cb) fekvőteleknél és 25m-nél rövidebb telekmélység esetén az építési hely határa legfeljebb 3m-re közelítheti meg a hátsó telekhatárt, a hátsókert mélysége legalább 3m kell legyen,
 - cc) a 25m-t elérő és meghaladó telkek esetén legalább 5,0 m a hátsókert,
 - cd) a 35 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább az építési övezetre meghatározott épületmagasság, vagy a hátsókertre néző homlokzat tényleges épületmagassága, de legalább 6,0 m a hátsókert,
- (2) Gazdasági építési övezetben új építés esetén a megtartandó előkert legalább 10m, a hátsókert legalább 15m, vagy az épületmagassággal megegyező.
- (3) Különleges beépítésre szánt Ksp-SZ/1, Ksp-SZ/2 jelű építési övezetekben az építési hely meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
 - a) Előkert: 10,0 m
 - b) Oldalkert: 6,0 m
 - c) Hátsókert. 10,0 m

25. Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása**26.§****26. Gépjárművek elhelyezése****27.§**

- (1) Új intézményi, közösségi rendeltetésekhez kapcsolódó beépítéseknél

- a) a) a személyzeti, dolgozói, a gazdasági kiszolgálás és az akadálymentesített parkoló kapacitás telken belül legalább 50%-ban biztosítandó, egyéb kapacitás igény közterületen és a közelben lévő önálló telken létrehozható.
 - b) b) a jogszabály szerinti vendégparkolói igény a határoló közterületeken, vagy a csatlakozó szomszédos telkeken is megvalósítható.
 - c) A meglévő és tervezett különleges sportterületek parkoló igényeit 50%-ban telken belül kell kielégíteni.
- (2) A tervezett lakó építési övezetben, a kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági építési övezetben a beépítéseknél, az országos érvényű jogszabály szerinti parkolási igények, telken belül elégítendő ki.
- (3) 10 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A 20 gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületről, és 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.

27. Kerítés, támfal, terepalakítás

28. §

() lakótelek kerítése:

a) telekhatárra:

aa) csak 8m-t meghaladó úttelek szélesség esetén helyezhető.

ab) 8m-nél keskenyebb köz-, vagy magánút szélesség esetén a kerítések 8m-t elérő közhasználat biztosítása mellett építhetők.

b) 12m-es szélességet el nem érő közterülettel, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúttal kiszolgált lakótelek úttal közös telekhatárán legalább 80%-ban áttört kerítés létesítendő, a közlekedésbiztonsági belátási háromszög megtartásával.

c) 12m-es szélességet meghaladó közterülettel, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúttal kiszolgált lakótelek úttal közös telekhatárán

ca) közbenső telek esetén legalább 40%-ban áttört, vagy tömör kerítés létesíthető,

cb) sarok telek esetén a kerítés legalább 60%-ban áttört legyen a közlekedésbiztonsági belátási háromszög megtartásával. A csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható, sem telken belül, sem közterületen.

d) A kerítés magassága tömör kerítés esetén legfeljebb 2m lehet, áttört kerítésnél a teljes magasság legfeljebb 2,5m lehet, a lábazat magassága legfeljebb 0,8m.

e) Az utcafronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, hullámlemez és felületkezelés nélküli cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.

() Lakó építési övezetekben az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.

() vegyes építési övezetben:

a) A közterületi telekhatáron 80%-ban áttört, legfeljebb 1,8m magas kerítés létesíthető.

b) A személybejáratok és az akadálymentesített parkolók környezete kerítés nélkül, közhasználatnak átadott felületként is kialakítható.

() Településközpont és intézményi építési övezetekben az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 0,6 m lehet, a szintkülönbség leküzdését akadálymentesen kell megoldani.

() a gazdasági építési övezetben a kerítés magassága legfeljebb 3m lehet, megjelenésében a vagyonvédelmi és közlekedés biztonsági szempontok (átláthatóság, kamerázhatóság, beláthatóság, átmászhatatlanság) a meghatározók. Felületkezelés nélküli fémlemez nem alkalmazható.

28. Az építési övezetek zöldfelületei

29. §

() lakó építési övezetbe tartozó telek zöldfelületének legalább felét két- (gyep- és 40db cserje / a telek beépítetlen minden 150 m²-re számított növényzet együttese) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

- a) Növények telepítéskor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:
 - aa) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növe bokr (élő sövény) esetében 1,0m,
 - ab) 3m-nél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m,
 - ac) 3m-nél magasabbra növe gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokr esetében 3m.
- b) tömbtelken, a telepítési távolsággal elhelyezett lakóépületek mellett
 - ba) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
 - bb) a parkoló és a lakóépületek közötti kert kialakítására kertépítészeti terv készítendő.

() vegyes Vt-.../ jelű és Vi-.../ jelű és Gksz-.../ jelű, Gip-.../ jelű építési övezetbe tartozó telek zöldfelületét intézményi, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés esetén kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

- a) 4 parkoló állásnál nagyobb kapacitású parkolók (100m²-t meghaladó vízáróan burkolt felület) fásítandók, 4 parkolóhelyenként legalább kétszer iskolázott 1db lombos fa telepítendő,
- b) telken belüli 1,5-nél keskenyebb zöldsávok, favermek nem vehetők figyelembe a zöldfelület számításnál, ugyancsak nem számíthatók be a zöldbeton felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek.
- c) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 30%-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- d) A Malonyai kastély kertjének kialakítása, átalakítása kulturális örökségvédelmi szempontok alapján készített kertépítészeti terv alapján valósítható meg.

() A gazdasági Gksz-... jelű és Gip-... jelű építési övezetekben, a Gksz-SZ/4 jelű (üzemanyagtöltő rendeltetésű) építési övezet kivételével, az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén 3 m széles sávban egybefüggően kell kialakítani. Az egybefüggő terület legfeljebb 2 helyen, legfeljebb 7 m szélességű ki- és behajtó útfelülettel megszakítható.

29. Beépítésre szánt területek szabályozása az átminősítésig

30. §

() Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen építési tevékenységet folytatni akkor lehet,

- a) ha a telek rendezetté válik, építési telekké alakul, telekszélesség, telekterület az építési övezeti előírásnak megfelelő,
- b) a terület-felhasználás szerinti infrastruktúra, kiszolgáló útterület, tűzoltási felvonulási út és oltóvíz-kivételi biztonság biztosított, zsákutcás köz-, vagy közhasználat elől el nem zárt magánút esetén a végforduló kialakított,
- c) közművesítettségi követelmény teljesíthető, rendelkezésre áll.

30. Katasztrófa védelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

. §

II. FEJEZET**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI****Kisvárosias lakóterület építési övezete**

.§

() A kisvárosias lakóterületen a következő rendeltetésű épület helyezhetők el:

- a) lakóépület a rendeltetési egységekhez tartozó parkolóval, sorgarázssal,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a közterület felőli telekrészen, ha a kiszolgáló közterület legalább 12m széles,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

() Az építési övezetben üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

() A lakótelken lakóépület, kizárólag az építési hely határain belül az utcaképet meghatározó telekrészen helyezhető el.

. §

(1) Kisvárosias lakóterület Lk jelű építési övezetére vonatkozó szabályok: egyedi vagy tömbtelken több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 1db, vagy több lakóépület helyezhető el.

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lk-SZ/1 (Lk-1)	SZ	30	30	12,5	30	-	1000	-
Lk-Z/1 (Lk-2)	Z	40	40	7,5	40	0	500	10
Lk-SZ/2 (Lk-3)	SZ	30	10	10,0	40	5	2000	30

SZ = szabadon álló beépítési mód

Z = zárt sorú beépítési mód

(2) Az Lk-Z/1 jelű építési övezetben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- a) Előkert: a kialakult állapot szerint, vagy 5,0 m,
- b) Hátsóker: épületmagasság, de legalább 6,0 m
- c) Az oldalkert legalább 4,0 m

(3) Az Lk építési övezetekben maximum 1 m²-es felületű plakát helyezhető el.

Kertvárosias lakóterület (Lke-...) jelű lakóépítési övezet

.§

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmény a lakótelek területének maximum a 10%-án alakítható ki a lakóépülettel egy épülettömegben, abban az esetben ha a telekterület eléri és meghaladja az 1000m²-t és telken belül alakíthatók ki a szükséges parkolók, valamint a kiszolgáló közterület eléri és meghaladja a 10m-t.
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület önállóan.

- c) állattartó épület külön épületben, legfeljebb 20m²-ig építhető.
- (2) Az épületet magas tetővel kell kialakítani, ha az utcaszakaszra jellemző épületlezárás magastető, a) egy épületen belül legfeljebb 2 féle tetőhajlás alkalmazható, b) a tető hajlásszöge legfeljebb 30°-45° között lehet.
- (3) Az állattartás céljára szolgáló épület kizárólag az Ófalun kívüli városrészekben, a lakóépület mögött helyezhető el. a) Telkeken az építési hely határain belül lakóépület mellett állattartó épület külön épületben az utcai telekhatártól minimum 20 méterre építhető, b) alapterülete legfeljebb 20m² lehet, c) épületmagassága maximum 3,5 m lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re lehet.

§

- (1) Kertvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lke-O/1 (Lke-1, Lke-3)	SZ	30	30	6,5	50	3	500	14
Lke-SZ/1 (Lke-2, Lke-4)	SZ	30	30	6,5	50	5	700	18
Lke-SZ/2 (Lke-5)	SZ	30	30	5,5	50	5	750	18
Lke-SZ/3 (Lke-6, Lke-7)	SZ	30	20	4,5	50	5	650	14
Lke-SZ/4	SZ	30	20	4,5	50	5	500	14

Sz = szabadon álló

- (2) Kivételt képez az Akácfa u. – Neumann J. u. – Bolyai u. – Katalin u. által határolt tömbben lévő építési telkek közül 20 db, melyek szélessége minimum 17 m, mélysége minimum 42 m.
- (3) A Lke-O/1 jelű építési övezetben a változatos (oldalhatáron álló építési helyen belül szabadon állóan elhelyezkedő épület) beépítésű lakótelkek vannak, amennyiben a lakóépületek átépülnek az oldalhatáron álló beépítés előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Az Lke-SZ/3 jelű, 750m²-nél kisebb építési telken 1db épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető. A 2 utcára nyíló, 2 előkerttel rendelkező, 750m²-t és 20m-es telekszélességet 1,5-szer meghaladó telkeken, az utcakép figyelembevételével, a 2 lakás két épületben is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- a) Előkert: kialakult állapot szerint 3m vagy 5,0m, az új fejlesztési területeknél 6,0m.
- b) Hátsókert: az épületmagassággal megegyező, de legalább 6,0m.
- c) Oldalkert:

ca) oldalhatáron álló beépítésnél – a beépíthető oldalhatárt figyelembe véve – a telekhatár vagy a telekhatártól – a kialakult állapotot figyelembe véve – 1,0 méter (amely vonal ezen a határvonalon kötelező építési vonalnak tekintendő), az ellenkező oldalon az oldalkert az épületmagasságnak megfelelő, de telekhatár felőli tűzfalas homlokzatképzésnél legalább 4,5m szerint alakítandó ki.

cb) Szabadon álló beépítésnél: épületmagasság/2, ha a csatlakozó szomszédos telekhatáron épület áll, akkor legalább 4,5m.

(5) Azon a lakótelken, ahol a telek területe nem éri el az építési övezetre előírt minimális telek méretet, az alábbiak szerint kell eljárni:

a) telekhatár rendezéssel, telekegyesítéssel a telket rendezetté szükséges tenni.

b) ha az a) pont szerint kialakított új telek területe még mindig nem éri el az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet, akkor a telek beépítettsége csak 20% lehet.

(6) Az **Lke** építési övezetekben maximum 0,5 m² -es felületű plakát helyezhető el.

Vegyes terület építési övezete

. §

(1) A vegyes terület Vt és Vi jelű építési övezete lakó-, intézményi, és környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

a) helyi települési szintű igazgatási,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

c) szállás,

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

e) sportcsarnok, sportépítmény,

f) önálló lakó-, vagy más rendeltetési egységekkel vegyes, emeleti szinten lakórendeltetésű épület építhető.

(2) A Vt és Vi jelű építési övezetben nem helyezhető el:

a) önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

b) Önálló üzemanyagtöltő állomás

c) a használatartás építményei nem létesíthetők.

(3) A településközpont vegyes építési övezetre (Vt) vonatkozó szabályok:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Vt-Z/1 (Vt-1)	Z	40	-	7,5	30	igazodó	K*	
Vt-O/1 (Vt-1, ami nem óvoda)	O	50	40	9,0	40	5	700	15
Vt-SZ/1 (Vt-1)	SZ	40	40	9,0	30	igazodó	K*	
Vt-SZ/2 (VT-2)	SZ	40	40	12,5	40	5	1000	18
Vt-SZ/3 (Vt-3)	SZ	40	40	7,5	40	5	1000	
Vt-SZ/4	SZ	40	40	7,5	40	5	600	14

(Vt-4))								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

K* = kialakult tovább nem osztható telek

() = a zárójelben a hatályos építési övezet jele szerepel

(4) Az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- a) Előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén legalább 5,0 m, az előkert közhasználatú területként is kialakítható.
- b) Oldalkert:
 - ba) szabadon álló beépítés esetén épületmagasság/2,
 - bb) oldalhatáron álló beépítés esetén a beépíthető telekhatár, vagy a telekhatártól 1,0 méter (amely vonal ezen a határvonalon kötelező építési vonalnak tekintendő), az ellenkező oldalon az oldalkert az épületmagassággal megegyező, de tűzfal jellegű homlokzatképzésnél legalább 6m.
- c) Hátsóker: az épületmagassággal megegyező.

(5) Az épületegyüttesről látványterv, vagy fotómontázs készítendő a településképbbe illesztés igazolására.

(6) Az épület legfeljebb 12m traktusszélesség esetén zárható le 30° - 45° közötti magastetővel, 12m-t meghaladó épületszélesség esetén vegyes, lapos, vagy alacsony hajlású tető alkalmazandó.

(7) A Vt építési övezetben maximum 2 m² -es felületű plakát helyezhető el.

.§

() Az intézményi vegyes építési övezetben lakórendeltetés, lakóépület önállóan nem létesíthető.

() Az intézményi építési övezet építési határértékei:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítés i mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Vi-SZ/1 (Vt-2))	SZ	40	-	12,5	40	5	7500	30
Vi-SZ/2 (Vt-1 óvoda)	SZ	30	-	6,5	40	5	2000	20

Gazdasági terület

Gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó általános előírások

.§

(1) A gazdasági terület építési övezeteiben kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari termelő és raktározó létesítmények helyezhetők el.

(2) Az épületek magastetős kivitelezése esetén a tető hajlásszöge 10° - 35° között lehet.

(3) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(4) telken belül a személy és tehergépjármű parkolók, szabadtéri manipulációs felületek fásítva alakítandók ki: minden vízzáróan burkolt 100m²-re számítottan legalább 1db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

(5) A parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

Kereskedelmi, szolgáltató építési övezet**.§**

(1) Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezetben környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltatói, raktározási rendeltetést befogadó épületek építhetők.

(2) az építési övezeti paraméterek a következők:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Gksz-SZ/1 (GKSZ-1))	SZ	35	-	9,0	30	10	5000	30
Gksz-SZ/2 (Gksz-2)	SZ	35	-	8,0	30	5	2000	20
Gksz-SZ/3 (Gksz-4)	SZ	35	-	7,5	30	5	1000	18
Gksz-SZ/4 (Gksz-5)	SZ	20	-	9,0	50	5	3000	-

(3) Gksz-5 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő állomás és kiszolgáló létesítményei, valamint a közlekedéshez kapcsolódó kereskedelmi - szolgáltató funkciók épületei helyezhetők el.

Ipari építési övezet**.§**

(1) Ipari gazdasági Gip jelű építési övezet határértékei:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Gip-SZ/1 (Gip-1)	SZ	35	-	9,0	30	5	5000	30

SZ = szabadon álló

Nagykiterjedésű szabadidő és sportterület (K-SP1)**23. §.**

(1) A sportpálya területe (**K-SP1**) a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület, amiben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya,
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók
- sportlétesítmények: sportcsarnok, tanuszoda,
- vendéglátó létesítmények,
- rendezvényturizmushoz kapcsolódó építmények,
- a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a sportpálya telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényesáv (fasor alatta cserjesávval) 8m szélességben telepítendő.
- a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 6 parkolóhelyenként legalább 1db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- a kötelező telken belüli zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephezagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható.

(3) Az építési övezet paraméterei:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítés i mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
KSp-SZ/1	SZ	15	10	9,0	70	10	20 000	-

Sportterület (K-SP2)

24. §.

(1) A **K-SP2** jelű sportterületi építési övezetben a pihenés, szabadidő eltöltés, lovas sport céljára szolgáló épület, építmény helyezhető el:

- sportpálya,
- sportpálya kiszolgáló létesítménye pl.: öltözők, lelátók,
- lovaspálya,
- istállóépület,
- terménytároló,
- vendéglátó létesítménye,
- lovas-turizmushoz kapcsolódó létesítmények pl.: szállás,
- a személyzet alapfokú ellátását szolgáló épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) az építési övezet paraméterei:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítés i mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
KSp-SZ/2	SZ	15	-	6,0	60	7	5000	-

K-Nk: növénykert, kertészet

III. FEJEZET**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI****Közlekedési terület övezete (KÖu)****27. §**

- (1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési övezetben a szabályozási terven a közlekedési létesítmények számára meghatározott szabályozási szélességben csak közlekedési és közmű létesítményt szabad elhelyezni.
- (2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás belterületen a szabályozási terv szerint a következő:

A	B	C, szabályozási szélesség
1	5101. jelű út, II. Rákóczi Ferenc út	22,0 m
2	települési gyűjtő út	16,0 –22,0 m
3	települési kiszolgáló út	10,0m-16,0m
4	vegyeshasználatú út	7,0-10,0 m
5	önálló kerékpár út	3,0 m

- (3) Az út mintakeresztszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélessége, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.
- (4) Az 5101 jelű összekötő út külterületi szakaszán, az utak tengelyvonalától 50-50m védőtávolság biztosítandó. Ezen védőtávolságon belül épületek, építmények, szervizút, parkoló a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el. Az úttengelytől a beépítés vonala 30-30 m-re, kerítés 20-20 m-re helyezhető el.
- (5) Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen védőtávolságon belül az országos közút mellett tilos reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.
- (6) A közutakat érintő munkavégzés, illetve útépítés engedély köteles.
- (8) A külterületi dűlő utak 12-16 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.
- (1) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni.
- (2) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:
- egyoldali fasor telepítendő 12m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
 - kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken,
 - a közkert, közlekedési zöldfelület jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthető körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

Zöldterület övezete**. §**

- (1) Az állandóan növényzettel fedett közkert Z-1 jelű övezetének beépíthetősége 0%.
- (2) Az övezetben:
- a pihenést szolgáló építmények (belsőút, sétaút, pihenőhely),
 - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, dísz és szökőkút) helyezhetők el.
- (3) A Z-2 jelű közpark övezetben
- a beépítettség legfeljebb 2%

- b) az elhelyezhető épületek és építmények köre:
- ba) pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, kisebb sportpályák),
 - bb) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút),
 - bc) kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon, szabadtéri színpad),
 - bd) vendéglátó épület,
 - be) a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.
- c) A Z-2 övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább
- ca) 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.
 - cb) Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - cc) A szilárd burkolattal fedett terület a telkek területének a 20 %-át nem haladhatja meg.
- (4) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Z-2	SZ	2	-	4,5	70	7	10000	-

SZ: szabadon álló

- (5) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet
- (6) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia, lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében.

Mezőgazdasági terület

.§

- Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése					telek	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület-magasság (m)	Épület típusa	legkisebb beépíthető	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)			terület (m ²)	szélesség (m)
Má-1	-	0	0	-	-	3000	30
Má-2	SZ	3	3	5,5	gazdasági	1500	16

gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei

SZ: szabadonálló

Korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezet (Má- 1)

.§

- (1) Az övezetbe a Tököli repülőtér légi megközelítési sávjába eső **nem beépíthető** mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 3.000 m², szélessége 30m.

- (3) Az övezetben kizárólag az OTÉK 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

Általános használatú mezőgazdasági területek övezete (Má- 2)

.§

- (1) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 1500m², szélessége 16m.
- A gazdasági épület egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magába foglalhat.
 - Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 3 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 10 m-re
- húzódik.
- Az övezetben kerítés kizárólag sövényvel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető.

Erdőterület

.§

- (1) A Szabályozási terven erdőterületként lehatárolt területek funkciójuk, elsődleges rendeltetésük és az elhelyezhető építmények szerint védelmi erdő (Ev) besorolásúak.
- Védelmi erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem alakíthatók ki.
 - A szigetet borító, valamint a Duna partvonalát kísérő erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Ennek érdekében erdőfelújítás során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő erdőművelési módszerek alkalmazandók.
 - Erdőterületet igénybe venni (művelési ágát megváltoztatni, termelésből kivonni stb.) kizárólag az erdőtörvényben foglalt feltételek teljesítése esetén, az ÁESZ Bp. Ig. engedélyével lehet.
 - Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdő-birtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

Vízgazdálkodási terület

.§

- (1) A vízgazdálkodási terület a jellemző használat, az elhelyezhető funkció és építmények szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- | | |
|-------------------------------------|--------|
| a) vízműterület | (V-1), |
| b) a Duna-folyam vízmedre és partja | (V-2), |
| c) az árvízvédelmi töltés területe | (V-3), |
| d) egyéb hullámtéri terület | (V-4). |
- (2) A vízműterület övezetbe (V-1) a Fővárosi Vízművek Csepel-Halásztelek vízbázis belső és külső védőterületét magába foglaló területe tartozik.

- (3) A vízműterület olyan faállománnyal borított, üzemtervezett erdőterületein, melyek az erdőtörvény hatálya alá tartoznak - függetlenül a jelenleg nyilvántartott művelési ágtól - az erdőtörvény előírásait be kell tartani, az erdőterületekkel kapcsolatos hatósági eljárásokban az első fokon eljáró hatóság az ÁESZ Budapesti Igazgatóság.
- (4) A Duna-folyam vízmedre és partja övezetbe (V-2) a Duna medre és parti sávja tartoznak. Az övezetben:
- a Duna parti sávja a partéltől számítva 10 m, melyet a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban kizárólag gyeperővel művelési ágú terület alakítható ki,
 - stégek nem létesíthetők,
 - partrendezési munkálatok a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthetők.
- (5) Az árvízvédelmi töltés terület övezetben (V-3) az árvízvédelmi töltés lábaitól mért 10-10m szélességű sávot karbantartás, ill. árvízi védekezés számára szabadon kell hagyni. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon a 10m-es távolságon belül még rövid átmeneti időszakokra sem engedélyezhető semminemű berendezés, vagy anyag ideiglenes elhelyezése, ill. tárolása.
- Az egyéb hullámtéri terület övezetbe (V-4) a hullámtérnek a Fővárosi Vízművek területe és az árvízvédelmi töltés közötti, jellemzően mezőgazdasági hasznosítású része tartozik. Az övezetben:
 - a területhasználat megváltoztatása kizárólag a természetközeli állapothoz közelítés, ill. a tájkarakter erősítése érdekében történhet,
 - környezet- és természetvédelmi szempontból (felszíni- és felszín alatti vizek védelme, természeti és táji értékek védelme) a gyeperővel (rét, legelő), a nádas, a vízállásos, valamint az erdő művelési ágú területek fenntartása kötelező, a mezőgazdasági hasznosítású területek erdő művelési ágba átsorolhatók,
 - a mezőgazdasági hasznosítású területeken környezet-, illetve természetkímélő gazdálkodási módok alkalmazandók.
 - A hullámtér - mint az ökológiai hálózat szerves része – természeti területként kezelendő, használata során az árvízvédelmi szempontok mellett a természetvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni.
 - A vízgazdálkodási területeken belül a Szabályozási terven jelölt kizárólagos erdő használatú területek a vízvédelem és a természet védelme érdekében védelmi rendeltetésű erdőterületként tartandók fenn.
 - A vízgazdálkodási övezetekben létesítmények kizárólag a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások, erdőterületeken továbbá az erdőtörvény alapján helyezhetők el. Építményt hullámtérben, nem mentett területen elhelyezni csak az illetékes vízügyi hatóság, illetve erdőterület esetén az ÁESZ Bp. lg. hozzájárulásával lehet.
- (10) A vízgazdálkodási övezetekben az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:
- a) az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:
- veszélyeztetik a Duna-folyam, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
 - amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvíz keletkezik,
 - amelyek során veszélyes hulladékok keletkeznek.
 - a „Csepel-Halásztelek vízbázis” "A" hidrogeológiai védőterületére vonatkozó előírások betartandók.
 - növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől és a felszíni vizek érzékenységétől függően a vonatkozó jogszabály szerint, korlátozottan folytatható.

Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete**. §.**

- (1) A **Kb-Re** jelű rekreációs övezet a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló terület, amiben a vízgazdálkodási és árvízvédelmi szempontok figyelembe vételével a pihenés célját és a szabadidő eltöltést szolgáló közösségi, építmények helyezhetők el, pl. esőbeálló, pihenőhely, sétaút, játszótér, kisebb sportpályák.
- (2) Épületek, építmények kialakítása a vízügyi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával és az általuk megszabott feltételek szerint történhet.
 - a) Az övezetben a tájképvédelem érdekében maximum 100 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
 - b) Az építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
 - c) Az övezetben kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő áttört kialakítású, lábazat nélküli kerítés alakítható ki, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.
 - d) Az övezetben növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazhatók.

Közműterület**. §.**

E területbe (**K-KM**) a 054/5-ös hrsz-ú ingatlan területe tartozik. A közmű üzemi területe (K-KM) a 2x86-os rádiótelefon bázisállomás területe.

Temető területe**. §.**

- (1) A temető területén (**K-T**) ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényzsáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő.
 - b) a temető növénygyeदेinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa rossz egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
 - c) a temető területén 150 m²-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.
 - d) **új temető** kialakítása esetén a temető telkén a telekhatár mentén az országos érvényű jogszabálynak megfelelően **legalább 30 mszéles**, fásított védőterületet kell kialakítani.
 - e) **új temető** zöldfelületének kialakítása, ill. meglévő temető zöldfelületének átalakítása kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**45.§**

- (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó Halásztelek építési szabályzatáról szóló 8/2005. (IV. 6.) önkormányzati rendeletben foglaltak hatályukat veszítik.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Halásztelek, 2017.

Baloghné dr. Nagy Edit
Címzetes főjegyző

Szentgyörgyi József
polgármester

függelék

Kulturális örökségvédelem értékei:

Halásztelek műemléki létesítménye:

- **Malonyai Kastély:** Rákóczi út 58. Sz. 933/76. hrsz.

(1) Helyi védelemben részesítendő objektumok, helyi értékvédelemre javasolt épülete:

Katolikus templom épülete (helye: Kisgyár utca)

Református templom épülete (helye: Posta köz)

Görög katolikus templom (helye: Ságvári Endre utca)

Régészeti lelőhelyek

2. Régészeti lelőhelyek:

- 1-3. Halásztelek-Lakihegy: középső-bronzkori temető és település (?), több helyen is előkerültek leletek, valószínűleg egymással összefüggő kisebb lelőhelyek. (MNM Adt. 87. H.II., ÁM Adt. 585-2000)
- 4-8. Halásztelek-Gyökérpusztá: kora-bronzkori település, több helyen is előkerültek leletek, valószínűleg egymással összefüggő kisebb lelőhelyek. (ÁM Adt. 585-2000)
- 9-20. Halásztelek: bronzkori lelőhelyek a Nagyközség belterületén és határában (ÁM Adt. 585-2000)

Az országos érvényű jogszabály értelmében 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 tárni. A megelőző feltárással az örökségvédelmi törvény valamint az országos érvényű jogszabály értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.