



ÚJHARTYÁN KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

ÚJHARTYÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
114/2007.(X.30.) SZ. Kt. HATÁROZATA

ÚJHARTYÁN NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
11/2007.(X.31.) SZ. Kt. RENDELETE

PESTTERV

1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.

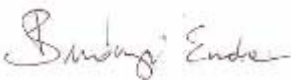
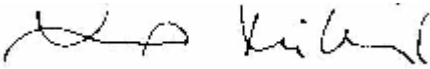
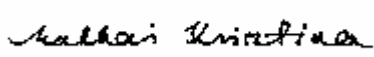

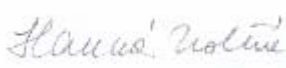

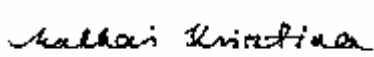
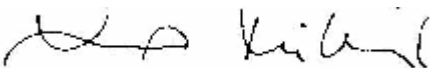

Telefon: 267 05 08, 267 70 78, Telefax: 266 75 61

Em.: pestterv@pestterv.hu Hp.: www.pestterv.hu

Budapest, 2007. október hó

Tervezői törzsszám: 3-06-468

TERVEZŐK NÉVSORA

Tájrendezés, környezetalakítás, zöldfelületek:	Burányi Endre (TR1-, K1-01-5147/07)	
Településtervezés, építészeti:	Kovács Miklós TT1 13-0651/01 Makkai Krisztina	 
Közlekedés:	Lombár István Kld-1, Klc-1 01-1167	
Közművesítés:	Hanczár Zsoltné Bíró Attila 01-11270, VZ-T	 
Szerkesztés, számítógépes feldolgozás:	Makkai Krisztina	
Generál tervező:	Kovács Miklós TT1 13-0651/01	
Ügyvezető igazgató	Schuchmann Péter	
MEGBÍZÓ	KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT, ÚJHARTYÁN	
KÖLTSÉGVISELŐ TÁRSMEGRENDELŐK:	GHW INGATLAN FORGALMAZÓ Kft PÁZSITFŰ KERTÉSZETI Kft KÖNIG ANDRÁS DORMÁNY LÁSZLÓ	

Budapest, 2007.október hó

Tervezői törzsszám: 3-06-468

TARTALOMJEGYZÉK**SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:**

BEVEZETÉS TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS TÁRGYA	3
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	5
HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ.....	5
M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ -	18

TERVLAP JEGYZÉK:JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-1/M	Településszerkezeti, terület-felhasználási, tájrendezési, környezetalakítási és közlekedési tervjavaslat (Teljes közigazgatási terület)	M= 1: 8000
SZT-1/M	Szabályozási tervjavaslat (belterület ill. környezete)	M= 1:4000
SZT-2/M	Szabályozási tervjavaslat (külterület)	M= 1: 8 000
SZT-01	A 6/06, 06/07, 06/08, 06/09 hrsz lakóterület szabályozási terve	M= 1:1000
SZT-02	A horgászcentrum szabályozási terve	M=2000

BEVEZETÉS

TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Jelen tervanyag Újhartyán településrendezési terv módosításának jóváhagyott anyagát tartalmazza: A tervmódosítást az önkormányzat megbízásából cégünk a PESTTERV Kft a 2006 első negyedévében kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végezte.

Tervezői feladatunk a település területére 47/2002. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) felülvizsgálata és annak részleges módosítása, valamint a 6/2003. VII.22 sz. Ök. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban SZT) - hatályos jogszabályoknak megfelelő- korszerűsítése és két részterület részletes szabályozási tervének kiemelése a terv finanszírozói számára (melyek nagyobb méretarányban jelennek meg a jobb áttekinthetőség érdekében).

A fentiekben túlmenően a településrendezési terv részét képezi a 4/2003.(II.20.) NKÖM rendeletnek megfelelő, a település egészére kiterjedő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.

Az érvényes településszerkezeti és szabályozási tervek tartalma (a rajzi módosításokkal együtt) pedig átszerkesztésre kerül a módosított OTÉK jelkulcsának megfelelően a dabasi földhivataltól vásárolt digitális alaptérképre.

A tárgyi tervezési szerződés alapján a tervezési feladatok:

- 1) a településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT); a teljes igazgatási területre elkészült szabályozási terv (továbbiakban SZT); és a helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) korszerűsítése és az új elképzeléseknek megfelelő részleges módosítása;
- 2) a teljes tervanyag módosított OTÉK-nak megfelelő átszerkesztése és digitális formában történő feldolgozása;
- 3) településszerkezeti tervi módosítások
 1. az Ipari Park ÉK-i és DK-i irányú bővítése (Hrsz:069/26-069/43)
 2. Lakóterület bővítése a 0101/4, 0101/22, és 0101/24 hrsz területen
- 4) az elkészülő 2 db részterületre szóló szabályozási terv elkészítése és beillesztése az SZT-be, valamint a területekre vonatkozó településszerkezeti tervi módosítások
 3. 06/06, 06/07, 06/08, 06/09 hrsz-ú, lakóterületi fejlesztésre tervezett területek,
 4. a 032/3 és 028/75 hrsz-ú területen rekreációs célra tervezett horgásztó

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során elhagyásra kerül a jelenleg hatályos tervben szereplő települési elkerülő út, amelyek szükségessége az M5 autópálya megkülönböztetett fizető jellegének megszűntetése miatt már nem indokolható. Az idő közben elfogadott Pest Megye Területrendezési terve alapján Újhartyán területén egy tervezett térségi jelentőségű K-Ny-i irányú mellékút, mint új elem feltüntetésre kerül, amely útvonalnak az adonyi Duna-híd esetleges megépítése esetén lesz csak jelentősége. A 3-as bekezdés 1.-2. pontjaiban meghatározott területekre a szerkezeti tervi módosításán túlmenően párhuzamos tervezésben a részletes Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat is elkészül.

A településszerkezeti terv további módosított területfelhasználási elemei:

- Újlengyel határában a 0119/1 hrsz jelenlegi mezőgazdasági terület tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolása
- A 06/1, 06/2, és 06/3 hrsz jelenlegi mezőgazdasági terület tervezett kertvárosias lakóterületbe sorolása
- 030/19,/20,/21,/22,/23,/24,/25 hrsz jelenlegi mezőgazdasági terület tervezett településközponti vegyes területbe sorolása
- A 038/2- 038/48, valamint a 048/61 hrsz mezőgazdasági területek tervezett kertvárosias lakóterületbe sorolása.
- A belterület déli szomszédságában a 4606 j. ök út déli oldalán lévő tervezett lakópark terület (hrs: 046 és alátörései, 050 és alátöréseinek) bővítése a (hrs:068/61, 038/2-038/40) területeken.
- A 4606-os út mellett a 060/132 hrsz terület erdő területből településközponti vegyes területbe sorolása

A településszerkezeti és szabályozási terv további módosított elemei:

- Központi belterületen a 493/19, 493/21 és 493/27 hrsz falusias lakóterületek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolása
- A 4606 sz. összekötő út mellett a 016/38 mezőgazdasági terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolása
- A 4606 sz. összekötő út mellett a 065/3b és 0119/4d hrsz erdő és mezőgazdasági területek különleges kereskedelmi vendéglátó területbe sorolása
- A Szegfű –Erdősor út melletti 493/41, /52 hrsz terület településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe, a 982, 1251/1, /2 hrsz terület falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe sorolása
- A Szegfű út melletti 493/46, /47, /50, /51, /52 hrsz falusias lakóterület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolása
- A Szegfű út melletti 493/53 hrsz ipari gazdasági terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolása
- A vákuum gépház telke erdő (Ev) övezetbe sorolása
- Az ipari park környezetében a 067/46, 067/60, 085/15, 085/2, 085/10, 077/10 hrsz jelenlegi mezőgazdasági és erdőterületek ipari gazdasági területbe sorolása
- A volt agyagbánya terület (06/40 hrsz) erdőterületbe sorolása
- A belterület nyugati határán a 014/1 hrsz út melletti mezőgazdasági terület (hrsz: 022/7, 022/8, 022/9) ipari gazdasági területbe sorolása

A tervezési feladatok és tervmódosítás lényege, hogy:

- egyrészt, a település ipari gazdasági területfelhasználási funkció bővítésével az önkormányzat igényes gazdasági célú vállalkozói alapon megvalósuló minőségi fejlesztést támogat és további területet kíván biztosítani munkahelyteremtés és további gazdasági fellendülés céljából

- másrészt az Önkormányzat támogatja a lakóterület-fejlesztési területek kijelölését az erre alkalmazkórálóásokat, illetve akadályokat nélkülöző - területeken, amelyek koncepcionálisan fejleszthető településszerkezetbe illeszthető módon polgárjogi vagy településrendezési szerződésben szerepeltetett feltételrendszerrel.

- valamint a település turisztikai fejlesztési lehetőségének biztosítása a környezeti adottságok és értékek megőrzése mellett

A tervmódosítás várható hatása, hogy a rendezés révén a településen élők számára kedvezőbb életminőség érhető el, megelőzhető és feloldható a környezeti konfliktusok, megőrizhető és fejleszthető a helyi értékek, korszerűen szabályozottá válik mindennemű építési tevékenység a településen, továbbá megteremthető a község huzamosan fenntartható fejlődése.

A jelenleg érvényes TSZT megalapozását szolgáló Településrendezési terv előkészítő munkarészenek az 1998 januárjában készült településfejlesztési koncepció felülvizsgálata során egyértelművé vált, hogy ennek kiegészítése szükséges, mivel a Koncepció nem foglalkozik kellő súllyal a település a helyi adottságokra épülő, új munkahelyeket teremtő ipari park(ok), vállalkozások megtelepedésének lehetőségével, valamint a lakóterületek és rekreációs, turisztikai fejlesztésének fontosságával. A határozattal jóváhagyott Településfejlesztési koncepciót kiegészítő állásfoglalás és az abban részletezett irányelvek és célok képezik új alapját a TRT módosításnak. A TRT módosítás elemeinek megvalósíthatóságának lehetőségeit a Városfejlesztés Rt. által készülő Településfejlesztési akcióterv keretében elemzi.

Mivel az érvényes településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat még nem régen kerültek jóváhagyásra, valamint cégünk készítette az előzményterveket is ezért új megalapozó vizsgálatok önálló dokumentálásra nem kerültek.

A tervdokumentáció részeként külön dokumentálva egy lényegre törő és csak a tervmódosításra koncentráló alátámasztó szakági munkarésszel egészül ki. A tervdokumentáció a jóváhagyott szöveges és rajzi munkarészeket tartalmazza.

Rajzi munkarészek a földhivatali digitális alaptérképen kerülnek kidolgozásra és a változások nyomon követhetősége miatt a módosítással érintett területeket külön tervlapon, illetve a településszerkezeti tervlapon sraffozott fedvényel jelöljük. A módosított településszerkezeti terv méretaránya a teljes közigazgatási területre vonatkozólag m=1:8000, a szabályozási terv(ek) méretarányai a külterületre vonatkozóan m=1:8000 a belterületeken m = 1:4.000, a két részterületre készülő részletes szabályozási tervek m=1:2000 ill. m=1:1000 méretarányban készülnek.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

ÚJHARTYÁN KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

114/2007.(X.30.)számú Kt. H a t á r o z a t a **Újhartytán Község Településszerkezeti tervéről**

A Képviselő-testület, az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§-ának (3) bek. b.) pontjára tekintettel az alábbi döntést hozza:

- 1.) Újhartytán Község Önkormányzata érintett közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét-(TSZT) az 1. sz. mellékelt szerinti leírásnak, valamint a TSZT-1/M jelű M=8.000) Településszerkezeti területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési- terven ábrázolt módosításoknak megfelelően.
- 2.) Úgy dönt, hogy a területek felhasználási igényének sorrendjében, ütemezetten belterületbe vonja és átsorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt alábbi területeket:

- a.) lakóterület céljára: (A módosítás előtti lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek):
 - a jelenlegi belterületről északra a Káposztás – dűlő déli, jelenlegi mezőgazdasági terület belterülethez csatlakozó részét falusias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt területet (02/35-től 02/61-ig terjedő hrsz-ú alátöréseinek mintegy 5 ha-os területét)
 - a jelenlegi belterületről dél-délkeletre, a 4606 j. ök. út déli oldalán kijelölt jelenlegi mezőgazdasági területet kertvárosias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon alapján (hrsz:056/47, 046/118, 050/37, 058/61, 060/129 és 050/3-tól 050/30-ig terjedő alátöréseinek mintegy 42 ha-on)
 - a jelenlegi belterület déli határában jelenlegi mezőgazdasági területet falusias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon alapján (hrsz:022/61-től 022/67-ig terjedő alátöréseinek mintegy 1,0 ha-os területét)

Lakóterület-fejlesztésre kijelölt új területek:

- a jelenlegi belterületről nyugatra – az Árpád út folytatásában kertvárosias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 06/06, 06/07, 06/08, 06/09 hrsz-ú , mintegy 2,3 ha-os jelenlegi mezőgazdasági területet
- a jelenlegi belterületről nyugatra – a Kossuth L. út mentén kertvárosias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 06/1, 06/2, 06/3 hrsz-ú , mintegy 1,3 ha-os jelenlegi mezőgazdasági területet
- a jelenlegi belterületről északkeletre - a Monori út és a 097/2 hrsz út találkozásánál falusias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 0101/4, 0101/22, és 0101/24 hrsz-ú, mintegy 0,8 ha-os jelenlegi mezőgazdasági területeket
- a jelenlegi belterület határában a Pílisi út mentén falusias lakóterületbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 493/41-45 és a 493/48-49 hrsz-ú, mintegy 0,8 ha-os településközponti vegyes területet.
- A belterület déli határában a 4606-os út mellett kertvárosias lakóterületbe sorolja a (038/2- 038/48, valamint a 048/61 hrsz-ú mintegy 38 ha-os jelenleg külterületi mezőgazdasági területet.

- b.) vegyes terület céljára: (A módosítás előtti Településközponti vegyes területfejlesztésre kijelölt területek):
 - A központi belterületen a Homok utca melletti területet településközponti vegyes területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 415/2, 415/3, 415/4, 415/5 és 415/6 hrsz-ú, mintegy 0,8 ha-os jelenlegi zöldterületet.
 - A jelenlegi belterületről dél-délkeletre, a 4606 j. ök. út déli oldalán kijelölt területeket településközponti vegyes területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt

046/18 hrsz telekrészt és a 060/131 hrsz-ú, összesen mintegy 2,5 ha-os jelenlegi mezőgazdasági területeket.

Településközponti vegyes területfejlesztésre kijelölt új területek:

- A jelenlegi belterülettől nyugatra – az Árpád út folytatásában településközpont vegyes területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 06/08, 06/09 hrsz-ú terület részeként, mintegy 0,1 ha-os jelenlegi mezőgazdasági területet
- Az Erdősor út mellett településközponti vegyes területbe sorolja a mintegy 0,3 ha-os jelenlegi falusias lakóterületet. (hrsz:1251/1,2, 982)
- A belterület déli szomszédságában a 4606 –os út mellett településközponti vegyes területbe sorolja a 030/19, /20, /21, /22, /23, /24,/25 hrsz-ú mintegy 3,2 ha-os jelenlegi mezőgazdasági területet.
- A 4606 j. ök. út déli oldalán településközponti vegyes területbe sorolja a 060/132 hrsz-ú mintegy 0,6 ha-os terület.

c.) gazdasági terület céljára: (a módosítás előtti gazdasági területfejlesztésre kijelölt területek):

- az Ipari park déli, keleti és északi II/A, II/B, és III/A ütemű bővítési területét, az M5 autópálya keleti oldalán, a jelenlegi mezőgazdasági és erdőgazdasági területeket ipari gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlap alapján jelölt összesen mintegy 145 ha-os területet.
- az Ipari park távlati bővítési területét–az Ipari Park északi bővítési területétől (volt Tsz major) északra a jelenlegi mezőgazdasági területeket ipari gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlap alapján jelölt 0103, 0104, 0105, 0106, 0107 hrsz területet és alátöréseit összesen mintegy 34 ha-on. IV/A ütemként.

Gazdasági területfejlesztésre kijelölt új területek:

- Az Ipari park –tól DK-re a III/A ütem folytatásaként a III/B ütemű bővítési területet, az M5 autópálya keleti oldalán, a jelenlegi mezőgazdasági területeket ipari gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlap alapján összesen mintegy 15 ha-on.
- A közigazgatási terület keleti határában Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt, 0119/1 hrsz. jelenlegi mintegy 3 ha-os mezőgazdasági területet,
- A jelenlegi belterület határában a Pilisi és Szegfű út mentén kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 493/19, 493/21, 493/27, 493/46, 47, 50, 51, 52 hrsz-ú, mintegy 1,8 ha-os falusias lakóterületet.
- A jelenlegi belterület határában a Szegfű út mentén kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 493/53 hrsz-ú, mintegy 0,9 ha-os ipari gazdasági területet.
- Az ipari park környezetében ipari gazdasági területbe sorolja a 067/46, 067/60, 085/15, 085/2, 085/10 hrsz mintegy 5 ha-os jelenlegi mezőgazdasági és erdőterületeket.
- A 405 –ös út mellett ipari gazdasági területbe sorolja a mintegy 0,8 ha –os.(hrsz:077/10 hrsz) jelenlegi külterületi mezőgazdasági területet.
- A belterület nyugati határában a 014/1 hrsz út mellett ipari gazdasági területbe sorolja a mintegy 1,3 ha–os. jelenlegi külterületi mezőgazdasági területet. (hrsz: 022/7 - /9).

d.) Különleges terület céljára kijelölt új területek:


- A közigazgatási terület déli határában Különleges rekreációs területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt, 028/75 és 032/3 hrsz. jelenlegi mintegy 27 ha-os vízgazdálkodási területet,
- A 405 -ös út mellett különleges kereskedelmi, vendéglátó célú területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt, jelenlegi mintegy 0,9 ha-os erdő területet. (hrsz: 065/3b és 0119/4d)

3.) Úgy dönt, hogy a területek felhasználási igényének sorrendjében, az ütemezetten az alábbi területeket övezeti besorolását mezőgazdasági rendeltetésű területről erdőterületre változtatja:


- az Ipari Park távlati területétől keletre levő földeken, az újlengyeli határ és a 4606. j. út közötti területen.
- 4.) Építési Szabályzat (HÉSZ) és mellékletei, valamint a további Szabályozási Tervek (SZT) jelen módosítással kiegészített TSZT alapján és azzal összhangban készíthetők.
 - 5.) Ezen határozat kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti a 47/2002. sz. Kt. határozat.
 - 6.) A határozat kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.


Kelt: Újhartyán, 2007. október 30.

Határidő: folyamatos


Gondórné Frajka Gabriella
jegyző

Feladó: Polgármester


Schlicz József
polgármester



Kihirdetve: Újhartyán, 2007. október 30-án.

M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁLYA

1. A határozat hatálya területi értelemben Újhartyán község egész közigazgatási területére kiterjed.
2. A határozat részét képezi Újhartyán TSZT jelű Településszerkezeti tervlapja (továbbiakban TSZT).
3. E határozat hatályba lépése után az igazgatási területen belül készülő műszaki terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

1. A Településszerkezeti tervlap jelei és jelölései:
 - A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás;
 - Közutak nyomvonala és jele;
 - Az egyes területfelhasználási egységek határvonala és jele;
 - A területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek, védősávok;
 - Nyilvántartott régészeti lelőhelyek határa;
 - Műemlék jele és műemléki környezetének határa
 - Természeti terület határa.

A település szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A település belterületének K-i határában húzódó M5 autópálya nyomvonala,
- A belterületen áthaladó ÉK- DNY-i irányú Dabast és a 4 sz.utat összekötő 4606 sz. országos mellékút nyomvonala,
- jellemzően lakóterületi funkciójú központi belterület,
- Szolgáltatási és intézményi funkciót befogadó településközponti vegyes területek
- Ipari és kereskedelmi funkciójú gazdasági területek,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: mezőgazdasági és erdőterületek,
- Vízgazdálkodási területek. (helyi vízmedrek, tervezett tározó)
- Tájji jellegzetességet hordozó természeti területek

A településszerkezet és területfelhasználás kialakításának alapvető céljai:

- Települési értékörzés, értékfejlesztés.
- A településszerkezet továbbfejlesztése, korszerűsítése a közlekedési hálózat elemeinek (fő- és egyéb úthálózatok) továbbfejlesztése;
- A beépítésre szánt területek (lakó, településközponti, gazdasági és különleges területek) bővítése.
- A lakóterületek kialakítása harmonikus településfejlesztéssel (a jelenlegi belterület beépítetlen területén).
- A helyi lakosság ellátásbeli színvonalának javítása (életminőség)
- A településközpont és szolgáltató-központ továbbfejlesztése, alakítása a kialakult területhasználat és beépítés átstrukturálódásának elősegítése esetleges övezetváltással;
- A helyi adottságokra építkező, jellemzően környezetbarát vállalkozások életfeltételeinek biztosítása (gazdasági területek).
- A környezetvédelmi és turisztikai, szabadidős tevékenységeknek helyet adó területek biztosítása (különleges területek)
- A kedvező táji és környezeti adottságok hosszú távú védelmének és fejlesztési lehetőségeinek biztosítása.

A célok eléréséhez a Településszerkezeti terv:

- meghatározza a település távlati területfelhasználását,
- meghatározza az infrastruktúra-hálózat fejlesztését,
- elősegíti a minőségi fejlesztését,
- biztosítja a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét és fejlesztését.

BEÉPÜLT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Újhartyán Község közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kerülő) és beépítésre nem szánt területekre tagozódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés). A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.
2. A beépült területek szerkezeti rendszere jelentősebb beavatkozást nem igényel, csupán az úthálózat fejlesztendő a rosszul ellátott területeken, illetve a tervezett új, beépítésre szánt területeken. A meglévő forgalmi és gyűjtőutak rendszere kisebb beavatkozást, átépítést tesz szükségessé egyes szakaszokon, jelentősebb hálózat kiegészítési – útépitési feladatok inkább a lakóutcák kiépítésében, illetve a belterület-bővítési területek feltárásánál jelentkeznek.
3. A település igazgatási területének **beépítésre szánt területei** az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek:
 - a/1. Kertvárosias lakóterület,
 - a/2. Falusias lakóterület.
 - b) Gazdasági területek:
 - b/1. Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület,
 - b/2. Ipari – gazdasági terület.
 - c) Különleges területek:
 - c/1. Sportterület,
 - c/2. Temető (meglévő)
 - c/3. Rekreációs terület (tervezett horgászcentrum)
 - d) Településközpont vegyes területek
 - d/1. Községközpont területe,
 - d/2. Egyéb, jellemzően intézmény-elhelyezésre szolgáló területek.
4. A **beépítésre szánt területek** egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb szintterület-sűrűségét) az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,5
Falusias lakóterület	Lf	0,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,2
Ipari gazdasági terület	Gip	1,2
Településközpont vegyes területek	Vt	1,2
Különleges terület	Ksp, Kt, Khc, Kkv	0,5

(Szintterületsűrűségi mutató: a beépítésre szánt (beépített) terület egyes területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonya.)

5. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Lakóterületek	Teljes közművesítettség
Vegyes területek	Teljes közművesítettség
Gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Gazdasági területek	Részleges ill. teljes közművesítettség
Különleges területek	Részleges illetve teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Részleges közművesítettség
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

6. A település igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területek:
 - Útterület,
 - Parkolóterület,
 - Zöldterületek,
 - Erdőterületek,
 - Mezőgazdasági területek,
 - Vízgazdálkodási területek, (vízmeder területek).

TERVEZETT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése az önálló gazdasággal rendelkező, turisztikailag vonzó, kellemes életteret nyújtó település jövőképeinek elérése érdekében, a község különböző területrészein indokolt.

A fejlesztések megvalósulása esetén a település beépítésre szánt területe a mai hagyományos települési belterületnek a terv távlatán belül mintegy 38%-kal nő majd.

Még beépítetlen belterületi lakóterületek:

Lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt területek a jelenlegi belterületi határon belül:

- a lehetséges tömbbelső feltárások, ahol mintegy 12 ha-on kb. 110 db telek kialakítása várható.
- a beépítés alatt álló tömbök foghíjtelkei, ahol kb. 1 ha-on 10 db lakótelek alakítható ki.

Összesen: 13 ha, mintegy 120 telek

A módosítás előtti lakóterület-fejlesztésre kijelölt területek

Belterületbe vonásra kijelölt távlati lakóterület fejlesztésre szánt részek a jelenlegi belterülettől északra a Káposztások - dülő déli része, valamint a 4606 j. út déli oldalán, az M5 nyugati oldalán kijelölt terület.

1. A belterület É-i határában még beépítetlen, jelenleg külterületi mezőgazdasági részét (02/35-től 02/61-ig terjedő hrsz-ú alátörései) falusias lakóterületbe sorolja. A terület nagysága kb. 5 ha, melyen kb. 56db új lakótelek alakítható ki.
2. belterülettől dél-délkeletre, a 4606 j. ök. út déli oldalán, jelenleg külterületi mezőgazdasági területet (hrsz:058/61, 060/129 és 050/3-tól 050/30-ig terjedő alátörései.) kertvárosias lakóterületbe sorolja. A terület nagysága kb. 42 ha, melyen kb. 540 db új lakótelek alakítható ki, mely területre a későbbiekben, a konkrét fejlesztési igények megjelenésekor, az építési/övezeti előírások meghatározása céljából szabályozási tervet (SZT) kell készíteni
3. belterület déli határában jelenlegi mezőgazdasági területet falusias lakóterületbe sorolja. (hrsz: 022/61-től 022/67-ig terjedő alátöréseinek), A terület nagysága kb. 1,0 ha-os melyen kb. 7 db új lakótelek alakítható ki.

Összesen: 48 ha.

Lakóterület-fejlesztésre kijelölt új területek

4. A belterülettől nyugatra – az Árpád út folytatásában jelenleg külterületi mezőgazdasági területet kertvárosias lakóterületbe sorolja, (hrsz: 06/06, 06/07, 06/08, 06/09). A terület nagysága kb. 2,3 ha, melyen kb. 25 db új lakótelek alakítható ki. A terület részletes szabályozási terve (SZT) a termőmódosítással párhuzamosan valósul meg.
5. A központi belterület NY-i határában a Kossuth L. út mentén még beépítetlen, jelenleg külterületi mezőgazdasági területet kertvárosias lakóterületbe sorolja (06/1, 06/2, 06/3 hrsz.). A terület nagysága kb. 1,3 ha, melyen kb. 10db új lakótelek alakítható ki.
6. A belterület déli határában a 4606-os út melletti jelenleg külterületi mezőgazdasági területet (038/2- 038/48, valamint a 048/61 hrsz terület) tervezett lakópark területének bővítése céljából kertvárosias lakóterületbe sorolja. A terület nagysága kb. 38 ha, melyen kb. 420db új lakótelek alakítható ki.
7. belterülettől északkeletre - a Monori út és a 097/2 hrsz út találkozásánál jelenlegi mezőgazdasági területet falusias lakóterületbe sorolja,(hrsz: 0101/4, 0101/22és 0101/24). A mintegy 0,8 ha-os területen kb. 4 új lakótelek alakítható ki.

Összesen: 42 ha.

A módosítás előtti Vegyes funkciójú fejlesztésre tervezett területek:

Településközpont vegyes területként fejlesztés céljára kijelölt terület a jelenlegi belterületi határon belül:

- a jelenlegi intézményterületek környezete.

1. A belterületen, a jelenlegi lakóterületen belül településközpont vegyes (Vt) terület bővítésére kerül sor mintegy 0,8 ha nagyságú területen (hrsz.: 415/2, 415/3, 415/4, 415/5 és 415/6).
2. jelenlegi belterülettől dél-délkeletre, a 4606 j. ök. út déli oldalán kijelölt területeket településközponti vegyes (Vt) terület bővítésére kerül sor mintegy 2,5 ha nagyságú területen (hrsz.: 046/18, 060/131).

Összesen: 3,3 ha.

Vegyes funkciójú -fejlesztésre kijelölt új területek

3. a jelenlegi belterülettől nyugatra – az Árpád út folytatásában településközpont vegyes terület (Vt) bővítésére kerül sor mintegy 0,1 ha nagyságú területen (hrsz.: 06/08, 06/09 terület részeként).
4. A belterület déli szomszédságában a 4606-ös út mellett 030/19-25 hrsz. jelenlegi mezőgazdasági területen településközpont vegyes terület (Vt) bővítésére kerül sor mintegy 3,2 ha nagyságú területen (hrsz: 030/19, /20, /21, /22, /23, /24, /25).
5. A 4606 j. ök. út déli oldalán a 060/132 hrsz. terület településközponti vegyes terület bővítésére kerül sor mintegy 0,6 ha-on.

Összesen: 3,9 ha.

A módosítás előtti Gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett területek

- Gazdasági területként belterület bevonása javasolt:

1. az Ipari Park területének déli, keleti és északi bővítési területe, a M5 autópálya keleti oldalán, délen a hernádi határig, keleti oldalán a meglévő és tervezett erdőterületig, a jelenlegi mezőgazdasági és erdőgazdasági területeket ipari gazdasági területbe (Gip) sorolja. Az összesen mintegy 145 ha-os területekre a későbbiekben, a konkrét fejlesztési igények megjelenésekor, az építési/övezeti előírások meghatározása céljából szabályozási tervet (SZT) kell készíteni. A területre készítendő részletes szabályozási terv munkarészeként meg kell vizsgálni a terület talajmechanikai adottságait és ennek függvényében kell meghatározni a beépítési lehetőségeket.
2. az ipari park távlati bővítési területét, a volt tsz- majortól északra, a kakucsi határig. jelenleg külterületi mezőgazdasági területet ipari gazdasági területbe (Gip) sorolja. Az összesen mintegy 34 ha-os területekre a későbbiekben, a konkrét fejlesztési igények megjelenésekor, az építési/övezeti előírások meghatározása céljából szabályozási tervet (SZT) kell készíteni. A területre készítendő részletes szabályozási terv munkarészeként meg kell vizsgálni a terület talajmechanikai adottságait és ennek függvényében kell meghatározni a beépítési lehetőségeket. (hrsz: 0103, 0104, 0105, 0106, 0107 hrsz terület és alátörései)

Gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett új területek

1. az Ipari Park területétől DK-re a M5 autópálya keleti oldalán a III/A ütemű fejlesztési terület folytatásában III/B ütemként Ipari gazdasági területbe (Gip) sorolja. Az összesen mintegy 15 ha-os mezőgazdasági területre a későbbiekben, a konkrét fejlesztési igények megjelenésekor, az építési/övezeti előírások meghatározása céljából szabályozási tervet (SZT) kell készíteni. A területre készítendő részletes szabályozási terv munkarészeként meg kell vizsgálni a terület talajmechanikai adottságait és ennek függvényében kell meghatározni a beépítési lehetőségeket. (069 hrsz terület 25-től 43-ig terjedő alátörései)
2. A közigazgatási terület keleti határában Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) sorolja a 0119/1 hrsz-ú jelenlegi mintegy 3 ha-os mezőgazdasági területet.
3. A 4606 j. ök. út mellett az jelenlegi külterületen Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) sorolja a 016/35 és 016/38 hrsz-ú kb. 0,8 ha nagyságú mezőgazdasági területet.
4. A jelenlegi belterület határában a Pilisi és Szegfű út mentén kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt 493/19, 493/21, 493/27, 493/46, 47, 50, 51, 52 hrsz-ú, mintegy 1,8 ha-os falusias lakó és településközponti vegyes területet.
5. Az ipari park környezetében ipari gazdasági területbe sorolja a 067/46, 067/60, 085/15, 085/2, 085/10 hrsz mintegy 5 ha-os jelenlegi mezőgazdasági és erdőterületeket.
6. A 405 -ös út mellett ipari gazdasági területbe sorolja a mintegy 0,8 ha -os.(hrsz:077/10) jelenlegi külterületi mezőgazdasági területet.
7. A belterület nyugati határában a 014/1 hrsz út mellett ipari gazdasági területbe sorolja a mintegy 1,3 ha-os. jelenlegi külterületi mezőgazdasági területet. (hrsz: 022/7, 022/8, 022/9).

Összesen: 27,7 ha.

Különleges funkciójú fejlesztésre tervezett új területek

1. A közigazgatási terület déli határában Különleges rekreációs területté (Kre) átsorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt, 028/75 és 032/3 hrsz. jelenlegi mintegy 27 ha-os vízgazdálkodási területet. A terület részletes szabályozási terve (SZT) a termőmódosítással párhuzamosan valósul meg.
2. A 4606 j. ök. út mellett az jelenlegi külterületen különleges gazdasági, vendéglátó célú területbe (Kkv) sorolja a 065/3b és 0119/4d hrsz-ú kb. 0,9 ha nagyságú mezőgazdasági területet.

Összesen: 28 ha.

A terven fejlesztésre kijelölt területeket fokozatosan, a jelentkező igények szerint lehet a terven jelölt funkció szerint felhasználni, és igény szerint, az adott területre vonatkozó egyedi határozattal (az egyéb jogszabályok által előírt feltételek egyidejű teljesülése esetén) lehet belterületbe vonni.

A TERVMÓDOSÍTÁSSAL PÁRHUZAMOSAN KÉSZÜLŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEK

1. A belterülettől nyugatra – az Árpád út folytatásában jelenleg külterületi mezőgazdasági területen kertvárosias lakóterület (Lke)céljára (hrsz: 06/06, 06/07, 06/08, 06/09). A terület nagysága kb. 2,3 ha, melyen kb. 25 db új lakótelek alakítható ki.
2. A közigazgatási terület déli határában Különleges rekreációs terület (Kre) céljára a, 028/75 és 032/3 hrsz-ú. jelenlegi mintegy 27 ha-os vízgazdálkodási terület.

A TERVMÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁT KÖVETŐEN RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTHATÓ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

1. belterülettől dél-délkeletre, a 4606 j. ök. út déli oldalán, jelenleg külterületi mezőgazdasági területen (Lke) (hrsz.: 058/61, 060/129 és 050/3-tól 050/30-ig terjedő alátörései.) kertvárosias jellegű telkeket alakítanak ki. A terület nagysága kb. 42 ha, melyen kb. 540 db új lakótelek alakítható ki.
2. az Ipari Park területének déli, keleti és északi bővítési területe, a M5 autópálya keleti oldalán, délen a hernádi határig, keleti oldalán a meglévő és tervezett erdőterületig, a jelenlegi mezőgazdasági és erdőgazdasági még részletes szabályozási tervet nélkülöző területeken, ipari gazdasági területek (Gip) alakíthatók ki összesen mintegy 110 ha-on. (A településszerkezeti terven jelölt II/A, II/B, III/A, III/B és IV/A ütemezésű területeken)
3. belterülettől dél-délkeletre, a 4606 j. ök. út déli oldalán, jelenleg külterületi mezőgazdasági területet (hrsz:058/61, 060/129 és 050/3-tól 050/30-ig terjedő alátörései.) kertvárosias lakóterületbe sorolja. A terület nagysága kb. 42 ha, melyen kb. 540 db új lakótelek alakítható ki.
4. A központi belterület NY-i határában az Kossuth L. út mentén még beépítetlen, jelenleg külterületi mezőgazdasági területet kertvárosias lakóterületbe sorolja (06/1, 06/2, 06/3 hrsz.). A terület nagysága kb. 1,3 ha, melyen kb. 10db új lakótelek alakítható ki.
5. A belterület déli határában a 405 út melletti jelenleg külterületi mezőgazdasági területet (038/2-038/48, valamint a 048/61 hrsz terület) tervezett lakópark területének bővítése céljából kertvárosias lakóterületbe sorolja. A terület nagysága kb. 38 ha, melyen kb. 420db új lakótelek alakítható ki.
6. A belterület déli szomszédságában a 4606 –ös út mellett jelenlegi mezőgazdasági területen településközpont vegyes terület (Vt) bővítésére kerül sor mintegy 3,2 ha nagyságú területen (hrsz: 030/19-25).
7. A közigazgatási terület keleti határában Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) sorolja a 0119/1 hrsz-ú jelenlegi mintegy 3 ha-os mezőgazdasági területet.
 - A felsorolt területi bővítések csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg.
 - A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználás figyelembevételével, és a terület adottságai alapján a továbbtervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.
 - A tervlapon is feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni (utak, közművezetékek előírt védőtávolságai).

- A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés) a megvalósítás előtt biztosítani kell.
- A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.
- A természet- és tájvédelmi, illetve régészeti értékű területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni csak a védelem tárgyának megsemmisülése esetén, vagy egyéb esetben a természetvédelemért, illetve a régészeti védelemért felelős szakhatóság engedélyével lehet. Ezen területek funkciói és használata (termelés, beépítés, stb) nem állhatnak ellentétben a védelmi érdekekkel, nem zavarhatják és nem veszélyeztethetik e területek táji és természeti, illetve régészeti értékeit.
- A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire, az oktatás, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a község meglévő intézmények minőségi fejlesztésével, valamint a Településszerkezeti tervben ábrázolt új létesítmények kialakításával segítő elő.
- A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, lehetőség szerinti fejlesztésével, és a tervezett ipari, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.

MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

A TELEPÜLÉS MŰVI ÉRTÉKEI

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) műemlék-nyilvántartása szerint Újhartyán területén egyetlen műemléki védelem alatt álló épület található.

- Fő u. 2. hrsz: 496R.k. templom, barokk, 1776.

A településnek jelenleg nincs **helyi értékvédelmi rendele**t, de számba vette védelemre érdemes építészeti, kulturális szempontból védendő értékeit, és szándékában áll rendeletet alkotni védelmükről.

Az érvényben levő országos és helyi védelmi előírásoknak érvényt kell szerezni a községben levő táji és természeti értékek tartós fennmaradása érdekében, a tervlapon is ábrázolt védelemre tervezett *természeti területek* esetében is.

A helyi védettségre tervezett területek lehatárolásának pontosítását az országos védettségű területek (ex lege-, Natura2000-) határainak ismeretében, azokkal összhangban kell elvégezni. A kijelölt helyi védettségű területekre kezelési – fenntartási tervet kell készíteni.

A helyi (települési) szintű művi és természeti értékvédelem előírásait egy helyi rendelet keretébe célszerű foglalni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési hálózatok és létesítmények

A település alapvető úthálózati szerkezete a módosítás során nem változik. A leginkább meghatározó elemek (M5 autópálya, 405. sz. főút, illetve folytatásában a Dabas felé vezető 4606 j. összekötő út) továbbra is jelenlegi nyomvonalán marad.

Az autópályadíj beszedési rendszere az elmúlt években állandósult, így viszonylag véglegesen kialakult a községet érintő úthálózati elemek forgalmi terhelése is. A 4. sz. főút fokozatos kiépülésével (négy-sávossá) a 405. sz. főút fokozatosan elveszti az M5 autópályára ráhordó jellegét és inkább a fekvése szerinti tényleges funkciót kezdi ellátni, azaz (a 4606 j. összekötő úttal együtt) a megye fontos K-Ny irányú útjává válik. Ezt a szerepet fogja erősíteni, ha a megyei terv szerint megvalósul a 31. sz. főúttal kapcsolatot biztosító, Nagykátát keletről elkerülő út és a 405. sz. főút kapcsolata a Nagykáta-Albertirsa útszakasz kiépítésével. Ennek az útvonalnak a továbbépítési lehetősége is szerepel a megye területrendezési tervében, amely útvonalnak az adonyi Duna-híd esetleges megépítése esetén lesz csak jelentősége. Ennek az útvonalnak a község területére eső szakaszát ábrázolja a szerkezeti terv módosítása a 4606 j. ök. útból kiágazva.

A jelenleg érvényes szerkezeti terv tartalmazza a 46.108 és a 46.109 j. bekötőutaknak a községet délkeletről elkerülő közös nyomvonalát. A önkormányzat – szakmai indoklás nélkül – határozatban szüntette meg az elkerülő nyomvonalat, így a módosított szerkezeti terv már nem tartalmazza. Ezáltal az országos úthálózatban egyre nagyobb szerepet játszó 4606 j. összekötő útról (és közvetve az M5 autópályáról) érkező célforgalom a jövőben is csak a település jelenlegi főutcáját tudja igénybe venni, amely településrendezési szempontból nem előnyös.

Az M5 autópálya ÉK-i oldalán levő gazdasági jellegű terület további fejlesztésénél a már meglévő és az ezután fejleszteni kívánt területek összehangolt közúti megközelítése kívánatos. Ezért már a szerkezeti terven is ábrázolásra kerültek a későbbiekben tervezendő szabályozási tervekhez kapcsolódó utalások a gazdasági terület javasolt úthálózati szerkezetére vonatkozóan.

A község tervezett közlekedéshálózatát a határozat mellékletét képező településszerkezeti és közlekedési terv (1:8.000 ma tervlapok) tartalmazza. Az ennek megvalósításával kapcsolatos önkormányzati és hivatali teendők az alábbiak.

- A közúthálózat tervezett fejlesztése érdekében - országos és települési utak - a később készülő szabályozási tervben az adottságoknak megfelelően meg kell határozni a szükséges (biztosítható) építési területsávok szélességét.
- Az intézmény-területek és a községközpont parkolási lehetőségeinek növelése érdekében ki kell jelölni az e célra hasznosítható területeket.
- A gazdasági és turisztikai fejlesztésekkel párhuzamosan fokozatosan ki kell építeni az ezt szolgáló kerékpárutak hálózatát is.

Közművek:

- A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- A közterületek gazdaságosabb kihasználása érdekében törekedni kell a zárt csapadékelvezetés megvalósítására. Útrekonstrukciónál, útépitéseknél (a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében) lehetőleg már zárt csapadékvíz-elvezető csatornahálózatot kell építeni.
- Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Kerülni kell a légvezetékek kiépítését.
- A település beépítésre szánt területének hasznosítását a távlatban csak teljes körű közműellátás előírása esetén szabad lehetővé tenni. Átmenetileg a vezetékes közcsatorna hálózat kiépítéséig hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés megléte esetén is megvalósíthatók a fejlesztések, ha a talaj- és vízszennyezés kizárható.
- A település belterületén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg, külterületen ideiglenesen, szikkasztási próba alapján engedélyezhető meghatározott időre.

- A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
- Új villamos energia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat lehetőleg földkábelrel kell megvalósítani.
- Ahol a meglévő vezetékhalozatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.

Környezetvédelem:

- Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése és megvalósítása során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi és a természetvédelmi törvényben, valamint a kapcsolódó jogszabályokban meghatározott előírásokat.
- A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

Földvédelem:

- Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése során az eróziós és deflációs károk minimalizálását kell biztosítani.
- A deflációs porártalmak ellen a belterületi szegélyeken és a síkságokon véderdősávok telepítésével és a minél nagyobb arányú növényi borítottság biztosításával kell védekezni.
- A termőföldeket minőségük és termőképességük megőrzése érdekében rendeltetésüknek megfelelően kell hasznosítani, illetve művelési águknak megfelelően művelésben tartani.

Vízkezelés minőség- és mennyiségvédelme:

- A szennyvízelvezető hálózat kiépítése után a település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését legkésőbb 90 napon belül meg kell oldani.
- A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek, külvizek) megfelelő (elő)tisztításáról gondoskodni kell.
- A vízben élő szervezetekre veszélyes (vegyi) anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyások és tavak közeli területeket, a vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket, különös tekintettel a vízbázisok területeire.
- A vízfolyások medrét, a vízvezető árkokat rendszeresen karban kell tartani, vagy önfenntartó viszonyaik feltételeit kell biztosítani. Szükség esetén hordalékfogókat, vízkormányzó műtárgyakat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- A belterületnek a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét, csapadékvíz elvezetésének megoldását a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- A vízbázis védőterületi előírásainak betartásával biztosítani kell az ivóvíz-kutak védelmét.

Levegőtisztaság-védelem:

- A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A közlekedési eredetű légszennyezés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen az útmenti véderdősávokat el kell telepíteni.
- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést. Az ipari potenciális légszennyező források emissziós értékeit és immisziós hatásait folyamatos méréssel kell figyelemmel kísérni.

Zaj és rezgés elleni védelem:

- A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen zajvédő erdősávokat kell telepíteni.
- A lakóterületeken, a védett területeken, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással vagy kitelepítéssel meg kell szüntetetni a határérték feletti zajterhelést.

Élővilágvédelem:

- Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a gyepek, nádasok, mocsárok, vízállások, tó és erdő művelési ágak megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásoknak érvényt kell szerezni.
- A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvását gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfasítás megvalósításáról, gyepek, mezsgyék kialakításáról.
- Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (az erdő, rét-legelő, nádas területek) növelésére, az alacsonyabb ökológiai értékű (szántó és nem természeti kivett területek) rovására.
- A természeti területek kezelési terv szerinti fenntartásáról, területi csökkenésének és degradációjának elkerüléséről gondoskodni kell.

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás:

- A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet. A felhagyott hulladékártalmatlanító telephelyeket lezárásuk után rekultiválni kell–települési gyűjtő rendszert a szelektív gyűjtés követelményeinek megfelelően kell üzemeltetni.
- A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék átmeneti tárolása, kezelése a keletkezés helyén, az iparterületen, ellenőrzött körülmények között lehetséges, az érvényben levő jogszabályok és telephelyre vonatkozó rendelkezések betartásával. A település területén veszélyes hulladék végleges elhelyezése nem engedélyezhető, a helyben újra nem hasznosított hulladékok biztonságos elszállítása szükséges.

TERVEGYEZTETÉSI FELADATOK:

- Az ezután készülő szabályozási tervekben érvényesíteni kell a község Településszerkezeti tervében szereplő elhatározásokat.
- A természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékének kormányzati szintű jogszabállyal való közzététele után a terv vonatkozó szakaszai kiegészítendőek.
- E határozat hatályba lépése után az igazgatási területen belül készülő műszaki terveket és fenntartási terveket (kezelési tervek, üzemtervek, haváriatervek, stb.) a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni.
- A község településszerkezeti tervi leírása az m=1:8.000 méretarányú *Településszerkezeti, területfelhasználási, közlekedési, tájrendezési és környezetalakítási tárgyú tervlappal* együtt értelmezhető és érvényes.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ -

ÚJHARTYÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/ 2007. (X.31.) számú Kt. r e n d e l e t e Újhartyán község Helyi Építési Szabályzatáról

Újhartyán Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. Évi LXV. Törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. Évi. CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletben alkotja meg.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
- (2) Az építési szabályok területi lehatárolását a rendelet mellékletét képező 1:4.000 méretarányú belterületi és 1:8.000 méretarányú külterületi szabályozási tervlapok, továbbá tartalmazzák. Jelen szabályozási előírásokat a szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni.

Belterületbe vonás

2.§

- (1) A meglévő és tervezett belterületi határvonalat a szabályozási terv szerint állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével az érintett külterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.

Területfelhasználás

3.§

- (1) - A területfelhasználás kötelező elemei:
 - a) A szabályozási és övezeti terven:
 - A meglévő és tervezett belterület határa;
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
 - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely;
 - Országos jelentőségű (ex lege-) védett természeti terület határa,
 - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa,
 - Országos ökológiai hálózat területének határa,
 - Natura2000 európai ökológiai hálózat területének határa.

II. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

4.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

Engedélyhez kötött építési munkák

5.§.

- (1) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét a fóliasátor létesítésére kibővíti.
- (2) Az építési munkák engedélyezése során az alábbi esetekben elvi építésengedélyezési eljárást is le kell folytatni:
 - műemlékek műemléki környezetében,
 - helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatálybalépése után a helyi értékvédelem alatt álló épületek és építmények és a helyi értékvédelmi területen lévő telkek esetében,
 - birtokközpont létesítése esetén.

III. FEJEZET

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

6.§

- (1) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.
- (2) A tervezett szabályozási vonallal illetve övezethatárral érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén az építési engedély a tervezett szabályozás végrehajtását követően adható ki.

Általános építési előírások

7.§

- (1) Ha egy kialakult telek nagysága kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott teleknagyság, de a egyéb HÉSZ és szakági előírás betartható, valamint a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, akkor a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.
- (2) Építési engedély kiadása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:
 - a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
 - b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
 - c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülményt.
- (3) Az épületek melletti, 1,0 métert meghaladó feltöltés engedélyköteles tevékenység, a feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel) legfeljebb 1,5 m lehet. Az 1 métert meghaladó feltöltés beépítési százalékba igen, de az építménymagasságba nem számítandó be.
- (4) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:
 - a) Az oldal- és hátsókerti méreteket az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

- b) A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön.
 - c) Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön.
 - d) Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága minimum 5 méter.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezkedni.
 - (6) Az egyes építési övezetek előírásaiban meghatározott maximális építménymagasságok értékét egyik homlokzatmagasság értéke sem haladhatja meg.
 - (7) Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete 4m². Ezen építmények elhelyezése építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve min. 5 m.
 - (8) Az újonnan építési övezettké váló területek építési telkein terepszint alatti és feletti garázs elhelyezése csak az adott övezet által meghatározott fő rendeltetési egység épülettömegén belül lehet és a külső lejárát nem létesíthető az utcai homlokzaton.
 - (9) Az építési övezetek telkeinek maximális beépítési százalékába a terepszint alatti építmények alapterületének 50%-át is be kell számítani.
 - (10) Kerítésépítés, illetve kerítés-átalakítás esetén a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki.
 - (11) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
 - (12) OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint a település lakó és vegyes övezeteiben a teljes közműellátást kell biztosítani.
 - (13) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb a hálózat kiépülésétől számított egy éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető, kivéve ha egyes övezetekre vonatkozó előírások megengedik azt.
 - (14) A település vegyes és különleges övezeteiben
 - a) asztalos műhely,
 - b) gépkocsi lakatos műhely,
 - c) gépkocsi szerelő műhely,
 - d) festő, fényező műhely,
 - e) szerkezeti lakatos műhely,
 - f) állattartó építmény,
 - g) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
 - h) kőmegmunkáló műhely,
 - i) építőanyag kereskedés
nem építhető.
 - (15) Fő funkciójú épületeken bitumenes és műanyag hullámlemez, valamint hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható. Fémlemezfedés esetén a hagyományos korcolt fedés és cserepes lemez fedés engedélyezett.
 - (16) Lapostető létesítése csak zöldtetős kialakítással lehetséges.
 - (17) Lakóövezet valamint településközpont vegyes övezet területén belül lakófunkció illetve kereskedelmi tevékenység céljára sem lakókocsi, sem konténer, sem sátor nem helyezhető el.
 - (18) Lakóövezeten belül lakókocsi csak tárolás céljára helyezhető el, az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legalább 2 méter távolságra.
Telken belül lakókonténer csak engedéllyel és csak ideiglenes jelleggel helyezhető el.
 - (19) A közterületeket és a közhasználatú építményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is meg lehessen közelíteni.
 - (20) A település igazgatási területén 6,0 méternél magasabb hírközlést szolgáló antennatornyok csak építési engedéllyel és csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi (gazdasági és különleges területek). Ezen túl az alábbiakban felsorolt

- építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni, a meglévő toronyszerű építmények felhasználásának, illetve bővítésének kivételével:
- helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
 - helyi természeti érték, helyi tájérték 200 méteres környezetében,
 - természeti területen és 200 méteres környezetében,
 - Országos ökológiai hálózat területén és védőövezetében.
- (21) A település igazgatási területén antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos. Antenna nem helyezhető el:
- műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
 - műemléki környezet területén.
- (22) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetületű területe vehető számításba.
- (23) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (24) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (25) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását – a környezeti hatások figyelembe vételével – kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (26) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (27) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

A KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lke) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

8.§

- (1) Az övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
 - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti lugas.
- Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- garázs.
- Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- közműpótló műtárgy,
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
 - lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel

- (3) A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:
- a) A lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők; ha az összes egyéb előírás betartható
 - b) A beépítési mód oldalhatáron álló, melyen belül új épületet az oldalhatártól legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
 - c) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 18 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedélyt csak akkor lehet alkalmazni,
 - ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
 - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
 - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK-ban kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK vonatkozó előírásaiban megfogalmazott feltételek.
- (4) Az újonnan építési övezetkévé váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 18 méter.
- (5) Az építési övezet területén az elhelyezésre kerülő épületek esetében a magastető dőlésszögének 25-45 fok között kell lennie.
- (6) Telken belül legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 1 m² nagyságú hirdetőtábla, hirdető berendezés (továbbiakban: hirdetőtábla) helyezhető el, melynek telepítési magassága nem haladhatja meg a telken álló fő funkciójú épület gerincmagasságát. 1 m²-nél nagyobb hirdetőtábla csak közterületen helyezhető el.
- (7) A kertvárosias lakó építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

Az Lke-1 JELŰ ÖVEZET

9.§.

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lke-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 14 méter.
- (3) Az 500 m² és annál kisebb telkeken legfeljebb egyalakásos, az 500 m²-nél nagyobb területű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

Az Lke-2 JELŰ ÖVEZET

10.§.

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lke-2
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az 500 m² és annál kisebb telkeken legfeljebb egylakásos, az 500 m²-nél nagyobb területű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

Az Lke-3 JELŰ ÖVEZET

11.§.

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lke-3
Beépítési mód	Zárt sorú
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	900
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén legfeljebb hatlakásos lakóépületek helyezhetők el.

A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lf) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

12.§.

- (1) Az övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- Legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely és szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (2) Szerelési-, műhely- és gazdasági épület építése csak lakófunkcióval vegyesen.
- (3) Gazdasági célú építmény csak az utcai telekhatártól mért 20,0 m-en túli telekterülete építhető.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - kerti lugas,
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- garázs,
 - az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, illetve egyéb mezőgazdasági építmény.
 - lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (7) A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:
- a) A lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők, ha az összes egyéb előírás betartható.

- b) A beépítési mód oldalhatáron álló, melyen belül új épületet az oldalhatártól legalább 1 m és legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- c) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 18 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedélyt csak akkor lehet alkalmazni,
- ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
 - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
 - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK-ban kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK vonatkozó előírásaiban megfogalmazott feltételek.
- (8) Az építési övezet területén az elhelyezésre kerülő épületek esetében a magastető dőlésszögének 25-45 fok között kell lennie.
- (9) Telken belül legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 1 m² nagyságú hirdetőtábla, hirdető berendezés (továbbiakban: hirdetőtábla) helyezhető el, melynek telepítési magassága nem haladhatja meg a telken álló fő funkciójú épület gerincmagasságát. 1 m²-nél nagyobb hirdetőtábla csak közterületen helyezhető el.

Az Lf-1 JELŰ ÖVEZET

13.§

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lf-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 18 méter.

Az Lf-2 JELŰ ÖVEZET

14.§

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lf-2
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	900
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,6

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 20 méter.

**Az Lf-3 JELŰ ÖVEZET
15.§**

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lf-3
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	900
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,3

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 20 méter.

**Az Lf-4 JELŰ ÖVEZET
16.§**

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lf-4
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	2000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,5

- (2) Az övezet területén az építési telkek minimális szélessége 20 méter.

**A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
17.§.**

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek lakó, intézményi, kereskedelmi, oktatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezet telkein egy vagy több épület építhető.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - c) kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m² vízszintes vetülettel, valamint
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (4) Garázs csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Az előkert mélysége:
 - új beépítés esetén min 5 m,
 - a már beépült, változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert mérete a telkek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
Az épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.

- (7) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (8) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
A Vt-1 JELŰ ÖVEZET
18.§

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Vt-1
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Szinterületi mutató:	0,8

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület
 - egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény

A Vt-2 JELŰ ÖVEZET
19.§

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Vt-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Szinterületi mutató:	0,8

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület,
 - lakóépület
 - egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK**A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GIP) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI****Gazdasági terület
20.§.**

- (1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy;
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel);
 - e) kerti építmény (pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - f) napkollektor,
 - g) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m² vízszintes vetülettel,
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (2) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.
- (3) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 6 méter nagyságú.
- (4) A terepszint alatti építmények az övezetben elhelyezhetők, az épületek utcafront felőli gépkocsi lehajtása, csak a 10,0m-en túli telekterületen engedélyezhető.
- (5) Ha a gazdasági terület lakó-, vegyes, illetve külterületi területtel határos, akkor a szomszédos lakó-, vegyes illetve külterületi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó telek telekhatárai mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetek esetében 5m, ipari gazdasági övezetek esetében 10 m.
- (6) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.
- (7) Az Gip3 és Gip-4 jelű övezetek (növény)beültetési kötelezettséggel jelölt részén zárt, háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet ültetendő.

A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**A Gksz-1 JELŰ ÖVEZET
21.§**

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel:	Gksz-1
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Szintterületi mutató:	0,8

- (2) Az övezet területén elhelyezhető:
 - a.) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c.) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d.) közösségi, szórakoztató épület
- (3) Az építési övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GIP) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**A Gip-1 JELŰ ÖVEZET
22.§**

- (1) Az övezet területén elsősorban gazdasági célú ipari, szolgáltató, gépkocsi-tárolási, raktározási építmények-helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel:	Gip-1
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	35
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

**A Gip-2 jelű övezet
23.§**

- (1) Az övezet területén lakófunkciót nem zavaró ipari építmények-helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel:	Gip-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Szintterületi mutató:	0,9

**A Gip-3 jelű övezet
24.§**

- (1) Az övezet területén környezetet nem zavaró ipari, termelő, szolgáltató és raktározási célú építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel:	Gip-3
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

**A Gip-4 jelű övezet
25.§**

- (1) Az övezet területén környezetet nem zavaró ipari, termelő, szolgáltató és raktározási célú építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel:	Gip-4
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	20.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

**A Gip-5 jelű övezet
26. §**

- (1) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági üzemi telephelyek elsődlegesen állattartási célú beépítésre szánt területek.
- (2) Az övezetben a hasznosításnak megfelelő épület (istálló, szénatároló, stb) ill. egyéb építmény (pl. karám) építhető
- (3) Tervezett mezőgazdasági üzem, major az építési hely meghatározása alapján létesíthető.
- (4) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel:	Gip-5
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Szintterületi mutató:	0,7

K Ü L Ö N L E G E S Ö V E Z E T E K

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK (K) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
27.§**

- (1) A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**A Kt JELŰ ÖVEZET
28.§**

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.

- (3) Az építési övezeten belül a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy;
 - közműpótló műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
 - kerti építmény (hinta, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - kerti vízmedence, napkollektor;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - komposztáló;
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- (6) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (7) A temető területén a hagyományos és az urnás temetés létesítményei, kegyeleti tárgyak és a temető fenntartásához szükséges kiszolgáló létesítmények (belső utak, közművek, épületek, stb.) helyezhetők el, a temetőt a közbiztonsági követelményeknek is megfelelő kerítéssel kell körülvenni.
- a terület beépítettsége – a kegyeleti és kiszolgáló épületek mellett az épületnek minősülő sírboltok, kripták alapterületével együtt – nem haladhatja meg a 20 %-ot.
 - A temetőben földszintes, magastetős, maximum 5,0 m-es gerincmagasságú épület építhető.
 - A terület legalább 40%-os zöldfelületi fedettsége biztosítandó, az aktív zöldfelületek legalább 1/3-át fa- és cserjetelepítéssel kell kialakítani, a temetőpark egészét intenzív zöldfelületként kell gondozni.
 - A temető lezárása után kegyeleti parkként tartandó fenn, területét beépítésre szánt területté átminősíteni tilos.

**A Ksp JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(SPORTPÁLYA TERÜLETE)
29.§**

- (1) Az építési övezetben kialakítható építési telek és a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (2) Az építési övezetben sportolási célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - napkollektor;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

- (4) A sportlétesítmények területén szabadtéri sportpályák helyezhetők el a hozzájuk tartozó kiszolgáló létesítményekkel (belső utak, parkoló, közművek, épületek).
- a terület beépítettsége nem haladhatja meg a 20 %-ot.
 - A területen földszintes – tetőtérbeépítéses, magastetős épület helyezhető el, max. 5,5 m-es gerincmagassággal.
 - A területet a közbiztonsági követelményeknek is megfelelő kerítéssel kell körülzárni.
 - A terület minimum 40 %-át aktív zöldfelületként kell kialakítani és intenzív parkként fenntartani.
 - A sportterületet csak a kijelölt területtel megegyező, vagy azt meghaladó nagyságú új sportterület előzetes kialakításának feltételével lehet megszüntetni és átsorolni.

**A Khc jelű különleges építési övezet
(horgász-centrum területek)
30. §**

- (1) Az építési övezetben kialakítható építési telek és a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	K
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	K
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	K
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,4
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az építési övezetben horgászati tevékenységhez kapcsolódó sportolási és rekreációs célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el, ha a terület már közművesített.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek a beépítésnél kialakítható legkisebb építési hely 2000 m².
- (4) Az övezetbe kialakítható építési helyek telekhatártól mért távolsága min. 6m.
- (5) Az övezetben kijelölt építési helyeken kialakítható legkisebb kialakítható épület alapterülete 50 m².
- (6) A tó partvonal-hosszának legalább 20%-át természetsszerűen, természetes vízi és vízparti növényzettel borítottan kell kialakítani. A meglévő fás növényállományból az értékes, idős szűrkenyarak megóvásáról gondoskodni kell.
- (7) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy,
 - a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - napkollektor;
 - kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá
 - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

**A Kkv jelű különleges építési övezet
(kereskedelmi, vendéglátó célú területek)
31. §**

- (1) Az építési övezetben kialakítható építési telek és a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	2000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	20
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,4
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az övezet területén elhelyezhető:
- e.) Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek
 - f.) Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei
 - g.) Egészségügyi területek
 - h.) Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások építményeinek trületei
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- t.) közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy;
 - u.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
 - v.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel);
 - w.) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy,
 - x.) a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - y.) napkollektor;
 - z.) kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá
 - h.) lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - i.) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - j.) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - k.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

**(KÖu) jelű
Közlekedési területek
32. §**

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni csak az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (3) A község területén az utak szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (4) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.

E rendeletben biztosított kötelező eltérés gazdasági övezetben a kiszolgáló utak esetén: minimum 18,0 méter.

- (5) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani
- (6) Az építési (szabályozási) szélességen belül a közút létesítményei, utcabútorok, valamint a közművek létesítményei és berendezési helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető. Egyéb

- építési tevékenység a közterületek kialakítására és használatára vonatkozó előírások szerint végezhető.
- (7) A tervezési területen a gépjárműveket telken belül kell elhelyezni.
- Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (8) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterület a külterületi szakaszokon:
- az M5 autópálya és a 405 sz. főút tengelyétől mért 100-100m,
 - az alsóbbrendű, állami kezelésű közutak tengelyétől mért 50-50 m
 - a külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (9) A közutak tervezési osztályba sorolása:
- M5 autópálya: K.I.
 - 405. sz. I. r. főút: külterületi szakasza K.III., az ipari területek mellett B.III.b.
 - 4606 j. ök. út: külterületi szakasza K.V., a belterületek mentén B.IV.b.
 - Bekötőutak: Külterületi szakasza K.VI., belterületi szakasza B.IV.b.
 - Gyűjtőutak: B.V.c.
 - Kiszolgáló utak (pl. lakóutcák): B.VI. d.
- (10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 méter építménymagassággal létesíthető épület, építmény.

Közműterületek, víziközművek

33.§

- A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani. A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan a megfelelő ágazati szabványokat, előírásokat figyelembe kell venni.
- A közüzemi közműhálózatokat – az MSz 7487/2 előírásainak megfelelően – közterületek alatt kell elhelyezni.
- A területen bármilyen építményt elhelyezni csak teljes közművesítéssel szabad.
- A meglévő közmű-létesítmények biztonsági és védőtávolságait figyelembe kell venni.
- Az új bekötő vezetékek közös közműárkos kivitelben fektetendők.
- A közműkiváltások során a használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.
- Új tűzcsapot föld feletti kivitelben kell telepíteni.
- A meglévő ivóvízhálózat védelméről gondoskodni kell. Új ivóvíz-hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerűre kell kialakítani.
- Házi vízbekötés csak a szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítését követően engedélyezhető.
- A szennyvizek zárt csatornarendszerrel vezetendők el és tisztítótelepre elvezetendők. Szennyvízleürítés Újhartyán teljes közigazgatási területén tilos, szennyvízszikkasztás csak külterületen és kivételes esetben, eredményes szikkasztási próba és környezetvédelmi engedély alapján lehetséges.
- Nyílt árok zárt csatornába történő bekötése előtt hordalékfogót kell építeni.
- A szükséges transzformátorokat az üzemeltető által meghatározott helyeken, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően kell elhelyezni.
- A terület távközlési és telekommunikációs hálózatát alépítményként kell tervezni.

Szabályozási előírás energiaközművekre 34.§

- (1) A 400 kV-os országos villamos alaphálózat létesítése és üzemeltetése során nyomvonala mentén a vonatkozó ágazati szabványok szerint kell eljárni és a következő biztonsági védőtávolságot (a szabvány nyelvén: övezetet) kell betartani. Ennek mérete kül- és belterületen egyaránt 28-28 m, a két szélső fázisvezetőtől mérve. Összességében 28 m + a tartószerkezet mérete (12 – max. 24 m) + 28 m = 68 – max. 80 m, másként kifejezve: a jelölt nyomvonaltól számított: $2X\ 34 - \text{max.} 40\ \text{m}$.
- (2) A 120 kV-os országos villamos főelosztóhálózat nyomvonala mentén, a vonatkozó ágazati szabványok szerint biztonsági védőtávolságot kell betartani, amely övezet mérete (m-ben) a kül- és belterületen egyaránt, a két szélsőfázisvezetőtől számított 13-13 m. Összességében 13 m + a tartószerkezet szélessége (mintegy 6 – max. 8 m) + 13 m = 34 m. Másként kifejezve a jelölt nyomvonaltól, mint tengelytől számított 2x17 méter.
- (3) Az iparterületre vagy külterületre telepített 120/20 kV-os transzformátorállomás biztonsági övezete: a kerítéstől vízszintesen mért 15 m, körben a telephelyen. A transzformátor-állomás telephely-mérete általában: 80 – max. 2100 m x 100 m.
- (4) A település vezetékös villamosenergia-ellátását szolgáló 20 kV-os középfeszültségű villamoshálózatok mentén – a meglévő és tervezett szakaszokon – szabadvezetékes rendszer esetén biztonsági övezetet kell kijelölni és tartani, azaz:
 - Külterületen: a szélső fázisvezetőktől számított 5-5 m szükséges,
 - Összesen max. 14 m,
 - Belterületen: a szélső fázisvezetőktől számított 2,5-2,5 m szükséges összesen max. 8 méter, illetve az MSZ 151. Szabvány előírásait kell betartani belterületen.
- (5) A földgáz csővezeték-hálózat biztonsági övezete méretét az üzemi nyomástól, a vezeték átmérőjétől, továbbá a MEH által hitelesített biztonsági tényezőtől függően, a vezetékrendszer üzemeltetőjével egyeztetett és előírt méretűre kell megállapítani. Ez az övezet
 - Külterületen: a nyomvonal két oldalán 5-55 m lehet, azaz 10-110 m.
 - Belterületen: a nyomvonal két oldalán 5-12 m lehet, azaz 10-24 m.
- (6) Valamennyi üzemen kívül helyezett, feszültségmentesített (mezőgazdasági üzem által korábban létesített) közép-, kisfeszültségű és távbeszélő szabadvezeték-hálózatot és oszlopos tartószerkezetet az új tulajdonosnak le kell szerelni, anyagát megfelelő hulladék-lerakóhelyre szállítani és a terep helyreállítását (oszlopalap-gödör földvisszatöltését) elvégezni.

Zkp jelű Zöldterületek és egyéb jelentős zöldfelületek 35.§

- (1) Közparkok (**Zkp**) A zöldterületen elhelyezhető építmények:
 - a.) pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, gyermekjátszótér), vendéglátó épület,
 - b.) a terület fenntartásához szükséges épület,
- (2) Zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettség mellett helyezhetők el, a építési hely kijelölését követően.
- (3) A meglévő, megtartandó, illetve a tervezet zöldterületeket a szabályozási terv határolja le. Zöldterületként alakítandók ki az alábbi területegységek:
 - a) a Gödör u. – Homok u. – Pilisi út által határolt tömb („gödör”) legalább 50 %-ban, átmenetei jelleggel, másfélú hasznosításáig,
 - b) az Akácfa u. – Monori u. – és a vízmű által határolt tömb,
 - c) az Epres u. melletti 589/1 hrsz. „gödör” területe legalább 50 %-ban, ahol a terület fennmaradó részén extenzív zöldfelület és záportározó alakítható ki.
 - d) A Malom és Hernád út találkozásánál 022/61 és 022/62 hrsz. terület részeként.

Erdőterületek 36.§

- (1) Erdőterületek (erdőállomány fenntartása és telepítése céljára szolgáló területek) funkciójuk szerint:
 - a.) védelmi célú (védőerdők),
 - b.) egyéb, védelmi és gazdasági célt szolgáló erdők.

- (2) Az erdőterületek területfelhasználási egységébe tartoznak a szabályozási tervben lehatárolt, meglévő erdő művelési ágú területek és a tervezett erdők. Az erdők elsődlegesen védelmi célúak.
Tervi jelük: E, Ev
- (3) Az erdőterületi földrészletek, igény és lehetőség szerint összevonhatók. Az erdők fenntartásához szükséges épületek építési hely kijelölését követően helyezhetők el a 10 ha-nál nagyobb erdőrészleteken.
- (4) Az Ev övezetbe tartozó tervezett véderdők és védő zöldsávok területe min. 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Ilyen védőerdősáv telepítendő a tervezett közutak és tervezett belterületek közötti és egyéb védőterületeken. Az övezet nem építhető be.
- (5) Az E övezetbe tartoznak az egyéb meglévő erdőterületek, melyekre az erdőterületekre vonatkozó általános, 1-3. bekezdésében foglalt előírások vonatkoznak.
- (6) Erdőterület belterületbe vonása esetén a bevont területek továbbra is erdőként tartandók fenn, vagy amennyiben a termelésből kivonandók, a megfelelő csereerdősítési kötelezés teljesítendő.
- (7) Az „Ország közepe Ipari Park” bővítés területén az erdő területek az alábbi ütemezéssel és újraerdősítési kötelezettséggel vonhatók ki az erdőművelésből:

Helyrajzi szám	Igénybe vett terület (ha)	Újraerdősítési kötelezettség (ha)
I. ütem		
067/57	11,1697	11,1697
067/55	8,8303	8,8303
összesen	20,0000	20,0000
II. ütem		
067/56	12,4177	18,6265
067/58	9,2784	13,9167
összesen	21,6961	32,5432

- (8) Az Ország közepe Ipari Park (7) bekezdésben felsorolt további bővítése esetén (III. ütem) legfeljebb 20ha erdőterület vehető igénybe. Az igénybe vett erdőterület nagyságának kétszeresén erdőterület telepítendő.
- (9) Az egyes bővítési ütembe tartozó erdőterületek akkor vehetők igénybe, ha a korábbi ütemek területén már az ipari park létesítményeinek elhelyezésére nincs lehetőség, továbbá a korábbi ütemben igénybe vett erdőterületek helyett sikeresen befejezett újraerdősítés megtörtént.

A mezőgazdasági területek általános előírásai

37.§

- (1) A mezőgazdasági területeken bármilyen építmény (kerítés, fóliasátor, gazdasági épület, stb.) műszaki (engedélyezési vagy kiviteli) terv alapján kiadott építési engedély szerint létesíthető.
- (2) Üdülő- és lakófunkciójú épület külterületen nem engedélyezhető, - kivéve lakó(tanya) – épület az M2 övezet 1,5 ha-nál és az M3 övezet 10 ha-nál nagyobb földrészletein,
- (3) Az engedélyezhető gazdasági épületek paraméterei meg kell, hogy feleljenek a terület jellegének, művelési ágának és tájba illesztés követelményeinek. Az épületek engedélyezése és létesítése során figyelemmel kell lenni a környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó építést tiltó és korlátozó előírásokra.
- (4) A külterületen kerítés csak kivételesen, indokolt esetben (elsősorban élősövényből, vagy természetes anyagok felhasználásával, drótfonat esetén ezekkel takarva) létesíthető. Csak beépített földrészlet keríthető körbe, amennyiben a földrészlet megfelel az előírt területi normatíváinak. Beépítetlen földrészletek nem keríthetők le,
- (5) A külterületen épület oldalhatárra nem építhető, a szomszédos földrészlettől minimum 3 méter oldaltávolság szükséges, 5-10 méter közötti mélységű előkert biztosításával. A külterületen lapostetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30-45 fok között lehet. Kívülről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, mészko, fa stb.) az épületeken műanyag-, fém-, eternit-, és hullámlemez nem használhatók. Az épületek padlószintje az eredeti terephez képest 50 cm-nél jobban nem emelhetők ki.
- (6) Üzemi méretű – 100 m²-nél nagyobb – mezőgazdasági üzemi épületek létesítési igénye esetén előzetesen az építési hely szabályszerű kijelölése szükséges.
- (7) A beépített földrészlet a minimális területnagyságnál kisebb, illetőleg a megengedett beépítettséget túllépő területűvé utólag sem alakítható. Ha a közvetlenül szomszédos

- földrészletek területe csak együttesen éri el a megfelelő nagyságú területet, azok tulajdonosai – megállapodás alapján – egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.
- (8) A tervezett belterületi határtól mért 300 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró hatású állattartás, trágyakezelés, silózás, stb., illetve az ezekhez szükséges építmények, épületek létesítése nem engedélyezhető.
- (9) A természetközeli területek és a régészeti lelőhelyek, természetszerű állapota nem károsítható, művelési ága csak extenzívebb irányba változtatható.
- (10) A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemei megtartandók és kiegészítendőek a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

Mezőgazdasági területek övezeti előírásai

38.§

- (1) Mezőgazdasági terület (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület):
- a mezőgazdasági területek használatát szabályozó országos előírások szerint ezek művelési ágnak megfelelő hasznosítása, művelése biztosítandó, - a művelési ág megváltoztatása engedélyköteles,
 - a mezőgazdasági területek beépíthetőségét helyi övezeti előírások szabják meg
 - Újhartyán mezőgazdasági rendeltetésű külterületei az alábbi helyi övezetekbe soroltak: M1, M2, M3.
- (2) A mezőgazdasági területekre elsősorban a termőföldről szóló törvény előírásai vonatkoznak, az alábbi kiegészítésekkel:
- Az M1 jelű, kisparcellás mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak. Egy minimum 30 m², maximum 3%-os beépítettséget eredményező alapterülettel, 3,5 m építménymagasságú földszintes gazdasági épület építhető az övezet legalább 3000 m² kiterjedésű és minimum 15 m szélességű földrészletein. Az övezet ennél kisebb földrészletein meglévő engedéllyel épült gazdasági épületek felújíthatók, maximum 60 m²-ig bővíthetők. Az övezetben 6000 m²-nél kisebb új földrészlet nem hozható létre.
 - Az M2 jelű, korlátozottan beépíthető mezőgazdasági övezet földrészletein egy minimum 30 m², maximum 1,0%-os beépítettséget eredményező, földszintes, maximum 4,5 m építménymagasságú gazdasági épület, vagy gazdasági és lakóépület (tanya) építhető az övezet legalább 1,5 ha kiterjedésű és minimum 50 m szélességű földrészletein. Az övezet ennél kisebb földrészletein meglévő, engedéllyel épült gazdasági célú épületek megtarthatók, felújíthatók, maximum 60 m²-ig bővíthetők. Az övezetben 3 ha-nál kisebb új földrészlet nem hozható létre.
 - Az M3 jelű, általános mezőgazdasági övezetben 3 hektáronként egy minimum 30, maximum 1,0 %-os beépítettséget eredményező, földszintes, maximum tetőtérbeépítéses, 7,5 m építménymagasságú gazdasági épület építhető. Indokolt esetben a 10 ha-nál nagyobb, összefüggő földrészleten lakóépület is építhető maximum a beépíthető alapterület 20 %-án, a fenti magassági paraméterekkel. Ennél nagyobb alapterületet igénylő beépítés (pl. major, rekreációs létesítmény, stb.) e mezőgazdasági övezetben lehetséges, a fenti alapterület maximum ötszörös mértékig, az építési hely kijelölését követően.
- (3) A mezőgazdasági övezeteken a beépítés természeti károkozás kizárásával, a természeti területet érintő építési hely kijelölés természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett módjával végezhető.

Vízgyűjtőterületek

39.§

A V jelű vízgyűjtőterület övezete

- (1) Vízgyűjtőterületek (a vízgyűjtőterülettel kapcsolatos, összefüggő területek): állóvizek medre és partja, közcélú nyílt csatornák medre és partja, vízbeszerzési területek és védőterületeik, vízművek, tervi jelük: **V**
- (2) A vízgyűjtőterületek vízmű-telephelyen kívüli területei nem építhetők be.
- (3) A vízmű telephelyek területén engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1000 (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	5 (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	75

- (4) A vízfolyások és állóvizek medrének területe vízügyi terület. A kisvízfolyások partételtől számított 6-6 - 10-10 m széles fenntartási sáv biztosítandó, mely lehetőleg gyepterületként és/vagy útként alakítandó ki. A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

40.§

- (1) A település igazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban is ekként bejegyzett és a szabályozási terven ekként kialakított közterületeket kell számontartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterületen rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építhetőség engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat:
 - a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése (kivéve óriásplakát)
 - b.) árusítópavilon(mozgó árusítóhely létesítése),
 - c.) Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás),
 - d.) Köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - e.) Szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) Távbeszélőfülke elhelyezése,
 - g.) Építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás
- (6) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:
 - a.) megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület: 3,0 m², az építményt magastető (30-40%), tájbaillő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve, de legalább 1,20 m-re helyezhető el.
 - b.) A megálló várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.
 - c.) Benzinkút a szabályozási tervben meghatározott módon helyezhető el.
- (7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

ÉRTÉKVÉDELEM

Művi értékek védelme

41.§

- (1) Az országos védelem alatt álló építmények védelmét települési eszközökkel is segíteni kell.
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.
- (4) A művi értékek helyi védelmét a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során a helyi értékvédelemről szóló

- külön rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani. A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni.
- (5) A belterületen áthaladó jelentősebb közlekedési nyomvonalak és vízfelületek környezetét a rendezett településkép kialakítása és fenntartása érdekében fokozott esztétikai védelem alá kell vonni.

Régészeti lelőhelyek védelme

42.§

- (1) A település közigazgatási területén lévő, alábbiakban felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási és az övezeti tervlap tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatósággént meg kell keresni az örökségvédelmi törvény vonatkozó bekezdése alapján.
- (3) A régészeti érdekű területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető.
- (4) Az örökségvédelmi törvény 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 tární. A KÖH eltérő rendelkezésének hiányában a megelőző feltárás részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltárást a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (5) A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal kell egyeztetni. Ha a régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény vonatkozó előírásában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Természeti értékek védelme

43.§

- (1) A táj meglévő karakterének, kedvező képezének érdekében a távlatilag is külterületben maradó rész jellegét, karakterét megváltoztató beavatkozások kerülendőek. Külterületen, mint alapvetően beépítésre nem szánt területen beépítés csak kivételes esetben, az általános tájvédelmi szempontoknak is megfelelő építési engedély alapján végezhető. A (távlatilag) belterületbe kerülő területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (2) A természeti értékek védelme természeti területté való minősítéssel vagy helyi védettség elrendelésével, a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv alapján biztosítandó. Az alább meghatározott (helyi védelemre javasolt) természeti területek természetvédelmi szempontból vizsgálandók, a védettség indokolt szintjének megállapítása céljából
 - Akasztóhegy- dűlő környéki pusztagyepék és erdőpuszták,
 - Hernádi-pataki víztározó meder környéke,
 - Kakucsi rétek (déli nyúlványai).
- (3) Külön önkormányzati rendeletben szükséges rögzíteni a természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékét, egyeztetve a természetvédelmi szakhatósággal.
- (4) A mezőgazdasági tájfértés fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok menti védőfásítás megvalósításáról.
- (5) Természeti területet érintő bármilyen építési hely kijelölés a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett módon végezhető.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Általános előírások

44.§

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
 - a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c.) kizárja a környezetkárosítást,
 - d.) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.
- (2) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.
- (3) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez meg kell követelni a várható hatások vizsgálatát és dokumentálását.
- (4) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül települési környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (5) A környezetszennyező források és a védendő immissziós területek között védőtávolság tartandó be, a védőtávolság területének minél nagyobb része védőzöldfelületként alakítandó ki (utak, hulladéktelep, stb. védőterülete).

A föld védelme

45.§

- (1) Az eróziós és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése, a művelés során az eróziós és deflációs károk minimalizálása biztosítandó.
- (2) A homokverés és az egyéb deflációs porkeletkezés ellen a belterületi szegélyeken és a nagy összefüggő síkságokon telepítendő véderdőkkel kell védekezni.
- (3) A műtrágyázás és a növényvédő vegyszer felhasználás szempontjából különösen véderdő területek a tavak: kisvízfolyások vízgyűjtő-területeinek befogadóközeli (50-100 m széles) sávjai.
- (4) Mezőgazdasági területen történő beruházások esetén az építési engedélyezési tervnek a humuszgazdálkodással foglalkozó munkarészt is kell tartalmaznia, amelyben foglalkozni kell a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (5) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel, vagy egyéb módon védeni kell,
 - Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben legfelső réteggé elteríteni,
 - A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (6) A mezőgazdasági művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

Telken belüli szikkasztás esetén a talaj szikkasztásra való alkalmasságát szikkasztási próbával kell igazolni, amelynek dokumentációját az építészeti-műszaki tervekhez csatolni kell.

A vízkészlet minőségvédelme**46.§**

- (1) A település még csatornázatlan területeit (ingatlanjait) legkésőbb öt éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Belterületeken a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető (a teljes közművesítettség megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása megengedhető, közcsatorna híján zárt tároló létesítendő), külterületen a 33.§ (10)-nek megfelelően vizsgálhatók a szikkasztás feltételei.
- (2) A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során az előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a területi besorolásnak megfelelő, vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (3) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani, szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (4) A felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítandó a belterület külvizeinek és belvizek elleni megfelelő védelme.
- (5) Szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) elvezetése előtt szükség esetén a megfelelő előtisztításról gondoskodni kell. A nem természetes felületekről elfolyó vizek minőségüknek ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (6) A különböző célú vízkivételre létesítendő kutak vízjogi engedély köteles létesítmények. A vizek keveredésének és a szennyezőanyagok bejutásának meggátlása érdekében a kutak kialakítása során palástcementekezést kell alkalmazni.
- (7) A vízrendezési tervekben belvíztározásra vagy – szikkasztásra kijelölt területek nem építhetők be. Új beépítés csak a vízrendezés egyidejű megoldásával engedélyezhető.

Levegőtisztaság-védelem**47.§**

- (1) „A település közigazgatási területén új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rend. előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja, továbbá új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait is.
- (2) Meglévő helyhez kötött légszennyező forrás, diffúz forrás nem üzemeltethető, ha nem rendelkezik a rendeletben meghatározott jogerős és érvényes környezetvédelmi hatósági engedéllyel. A hatósági határozatban szereplő határérték feletti légszennyezés megszüntetésére az elérhető legjobb technikák alkalmazásával kell eleget tenni. Ennek híján a légszennyezőt a környezetvédelmi hatóság kötelezi a légszennyező tevékenység megszüntetésére.
- (3) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat:
 - a.) a szennyezőforrás megszüntetésével (kitelepítésével)
 - b.) technológiai beavatkozással
 - c.) megfelelő területi védelem (védőtávolság, védőzöld-terület) biztosításával.
- (4) A levegőtisztaság védelme érdekében a település központjából szorgalmazni kell az átmenő gépjárműforgalom (különösen a teherforgalom), mint légszennyező forrás kihelyezését.
- (5) A térség légszennyezettségi állapotát figyelembe véve kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően a környezetvédelmi hatóság által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének.

Települési környezet védelem**48.§**

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, el kell érni a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetését.
- (2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- (3) Szorgalmazni kell a település (szabályozási terven jelölt) szennyező forrásainak központi területekről történő kitelepítését a kijelölt gazdálkodási övezetekbe.
- (4) Szorgalmazni kell az azonos, illetve hasonló rendeltetési egységek szabályozási terven jelölt megvalósítását, területi átcsoportosítását.

- (5) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (6) A településrendezési terv környezet, - táj-, és természetvédelmi előírásai együttesen alkalmazandók a község helyi környezetvédelmi, köztisztasági, állattartási és értékvédelmi tárgyú rendeleteivel.
- (7) A belterületi és belterületközeli állattartás feltételeiről és ezek érvényesítéséről külön helyi rendeletben kell intézkedni, melynek rendelkezései együttesen alkalmazandók a helyi környezetvédelmi tárgyú rendeletek vonatkozó higiéniai, környezeti és állategészségügyi előírásaival.
- (8) A környezetvédelmi védőtávolságok által lefedett területeken tilos a vonatkozó ágazati szabványokban előírt tiltásokon és korlátozásokon túl az élelmiszerek és élelmiszeripari alapanyagok nem teljesen zárt rendszerű tárolása és feldolgozása, ezt szolgáló építmények elhelyezése.

Hulladékgazdálkodás

49.§

- (1) A települési (kommunális) hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás útján kerül a tervezett térségi (dabasi) szeméttelpre, ahol az ártalmatlanítás rendezett lerakással és földtakarással történik.
- (2) Biztosítani kell a kommunális és termelési eredetű hulladékok szelektív gyűjtését és hasznosításuk feltételeit.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális szeméttelpre nem kerülhet. (A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása, kezelése tilos.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni.
- (5) Kommunális és ipari hulladék kijelölt telephelyen ártalmatlanítandó, a veszélyes hulladékok elszállítandók, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

Zaj és rezgés elleni védelem

50.§

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a területre (immissziós), illetve létesítményre (emissziós) megállapított (zaj- és rezgésterhelési) határértékeket ne haladja meg.
- (2) Meglevő helyhez kötött zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, hogy az a beavatkozás után a területre, illetve létesítményre vonatkozó (zaj- és rezgésterhelési határértékeket) ne haladja meg.

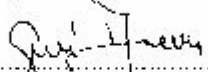
Záró rendelkezések

51.§

- (1) Ezen rendelet kihirdetésével egyidejűleg lép hatályba, és egyidejűleg hatályát veszti:
- A Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/1999.(IX.16.) sz. Ök. rendelet az alábbi módosító rendeletekkel együtt: a 12/2000.(X.26.) sz., a 5/2002. sz.(V.10.) sz. és a 6/2003.(VII.22.) sz. rendelet a többször módosított 15/1999. (IX: 16.) sz. Ök. rendelete a Helyi Építési Szabályzatának módosításáról.
 - Valamint a 11/2000.(IX.14.) sz. Településrendezési tervről szóló Ök. rendelet az alábbi módosító rendeletekkel együtt: a 5/2001.(VII.01.) sz., a 12/2001.(XII.19) sz., a 5/2003.(V.16.) sz., a 7/2003. (IX. 17.) sz., a 8/2003.(XI.28) sz., a 11/2005. (VII.01.) sz., a 12/2005. (IX.01.) sz., és a 13/2005. (XI.09.) sz. rendelete a Településrendezési tervről szóló rendelet módosításáról.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: Újhartyán, 2007. október hó 31.

Határidő: folyamatos


.....
Ügondnoka Frajka Gabriella
jegyző

Kihirdetve: Újhartyán, 2007. október hó 31.

Felölös. Polgármester


.....
Schulcz József
polgármester

