

**Kismaros Község Önkormányzatának  
2/2004. (I.22.) számú önkormányzati rendelete<sup>1</sup>  
Kismaros Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Kismaros Község Képelő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§.(3) c) pont szerinti felhatalmazás alapján és végrehajtására az alábbi rendeletet alkotja, és jóváhagyja a T-2 Szabályozási Tervet.

**I.**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §**

**A rendelet hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya Kismaros Község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. §**

**A rendelet alkalmazása**

- (1) A rendelet előírásait a hozzá tartozó szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (3) A területen telekalakítás és építés csak a hatályos előírások szerint történhet.

**3. §**

**Szabályozási elemek**

- (1) A szabályozási tervlapokon az alábbi szabályozási elemek szerepelnek:
  - igazgatási határ, belterületi határ,
  - tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
  - területegység határa,
  - építési övezet határa, építési övezetre vonatkozó beírások,
  - művi és természeti értékvédelemre vonatkozó határvonalak és beírások,
  - védőtávolságok határa,
  - beültetési kötelezettségű területek határa.
- (2) A szabályozási elemeket a területek rendeltetészerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.

**4.§**

**A belterületi határ módosítása**

- (1) A belterületi határ módosítását a Képviselő-testület e rendeletben kimondja.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbevonás az igények szerint több ütemben, fokozatosan történhet.

---

<sup>1</sup> A 14/2005. (X. 20.), 16 /2008. (XI. 20.), 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendeletekkel módosított egységes szerkezet.

## 5. §

### Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezése csak építési telken lehetséges.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építési engedélyhez kötött építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.

## 6. §

### Közműellátás és hírközlés

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védősávokat biztosítani kell. A védősávon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (5) A településen építés vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
  - a) **a beépített, illetve beépítésre szánt területeken**, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is az övezeti előírásokban rögzített teljes közművesítettség rendelkezésre áll, kivéve a Börzsönyligeti üdülőterületet,
  - b) **a külterület beépítésre nem szánt részein és a Börzsönyligeti üdülőterületen részleges közműellátás** biztosítható, az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek összegyűjtésére zárt és ellenőrzött üzemeltetett szennyvíztározó medence épül. Kivételt tenni csak kerítésépítés esetén lehet.
- (6) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (7) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelme érdekében, valamint a sérülékeny környezetű vízbázisok területén fekvő -azon belül is az I/1 Fokozottan érzékeny, üzemelő vízbázis területén fekvő- településen a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
  - a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
  - b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvíz-rákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
  - d) Azokon a területeken, ahol a teljes közműellátás a közművesítési előírás, ahol a közcsatorna hálózatra való rákötés kötelező, új beépítésére csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatorna-

hálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcatorna csatlakozás megléte.

- e) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t és a közcatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcatornára való rákötésre.
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t, a közcatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ, KÖFE és a VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (VIZIG) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi  $5 \text{ m}^3$ -t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető és ki kell építtetni a közcatorna rendszerhez való csatlakozást, különben építési engedély nem adható.
- (8) Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz minőségi paramétereinek meg kell felelnie a közcatornára való rákötési előírásoknak, az ettől eltérő minőségű szennyvizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a szennyezetttség megengedett mértékéig- elő kell tisztítani.
- (9) Élő vízfolyásba tisztított szennyvizet közvetlenül bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- (10) A Duna elsőrendű árvízi védvonalától (magaspart partélétől, védgát lábától, védfaltól, egyéb védvonalnak minősített létesítmény) min. 10 m-es sávot szabadon kell hagyni árvízi védekezésre, illetve a meder karbantartására. A nem mentett oldalon, a hullámtérben az időnkénti vízelöntéssel számolni kell. A hullámtérben építményt elhelyezni, bármit tárolni, illetve bármilyen tevékenységet végezni csak az érintett VIZIG hozzájárulása esetén engedélyezhető. A Duna partvonalát, a védvonalat érintő tevékenység csak vízjogi létesítési engedéllyel végezhető.
- (11) A vízfolyások part-éleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part-éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (12) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a lejegyzést módosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.
- (13) A csapadékvíz elvezetésére:
- a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekon a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg javasoljuk a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.
  - b) az új beépítésre szánt területeken a csapadékvíz elvezető rendszert elő-közművesítésként ki kell építeni.

- c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni a végbefogadóig és ennek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- d) <sup>2</sup>Egy telekre csak és kizárólag egy átérész létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve!). Az átérész szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocs behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max. 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.
- (14) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt -ahol szükséges- hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (15) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképeségét egészen a végbefogadóig (a Dunáig) ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (16) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (17) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor *beépített és beépítésre szánt területen új* (közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) *villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.* (Ha felmerülne 120 kV-os nagyfeszültségű vezeték településen történő átvezetési igénye, arra vonatkozóan is!)
- (18) *Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.*
- (19) Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető. Gázhálózat fejlesztést csak a szennyvízcsatorna hálózat egyidejű fejlesztésével szabad engedélyezni.
- (20) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból *beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.* A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- (21) *Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat,* területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a hírközlési szabadvezetéket, légkábelt és a villamosenergia

<sup>2</sup> Kiegészítette: 14/2005. (X. 20.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

- elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (22) Közcélú antennák telepítése építési engedély köteles. Az engedély kiadásának feltétele, hogy készüljön sziluett vizsgálat és a helykijelölés önkormányzati egyeztetéssel történjen.

## 7.§

### **Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

- (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- (4) A település közterületein az alábbi építmények elhelyezése engedélyezhető:
  - hirdető, reklám berendezés elhelyezése, amennyiben az nem zavarja a köz- és közlekedés biztonságát és a közlekedési szakhatóság és a közutak kezelői is hozzájárulásukat adják,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési várakozóhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
  - utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése,
  - távbeszélőfülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése közterület-foglalási engedéllyel, meghatározott területre és ideig.
- (5) A tömegközlekedési várakozóhelyeket csak áttört, vagy átlátszó anyagokból lehet építeni.
- (6) Töltőállomást csak szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.
- (7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## 8.§

### **Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme**

- (1) Műemléki területen, és annak környezetében területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV.tv.-ben foglaltak betartásával szabad.
- (2) <sup>3</sup>A régészeti lelőhelyeken és környezetükben az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - a) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárás során – a 201/2007.(VII.30.) Korm. Rendelettel módosított 308/2006.(XII.23.) sz. Korm. Rendelet (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalokról) 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján – hatóságomat szakhatóságként meg kell keresni.
  - b) A Kötv 19. § értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. A 22. § (1) bekezdése szerint, ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul növelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A 22. § (2) bekezdése előírja, hogy – a Hivatal eltérő rendelkezésének hiányában – a megelőző feltárás a Kötv. 22. § (3) bekezdése

<sup>3</sup> Módosította: 16/2008. (XI. 20.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos: 2008. november 21-től.

értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a feltárássra jogosult intézménnyel. A feltárási jogosultságot a 21/2007.(III.26.) sz. OKM rendelettel módosított 18/2001.(X.18.) sz. NKÖM rendelet szabályozza.

- c) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekűnek minősülő tervezési területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – beruházó költségére – a Pest megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.
- d) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, földmunkák során váratlan lelt, vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (3) A műemléki védettséget élvező építményeken és a szabályozási terven jelölt telken építési tevékenység csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető. A műemlék környezet területen, a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő épület nem engedélyezhető, a terület telekadottságai meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.
- (4) A település országosan védett értéke: Római katolikus templom a Dózsa Gy. utcában (hrs:112).
- (5) <sup>4</sup>A helyi védelem alatt lévő építményeket eredeti formájukban meg kell őrizni. Épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében, a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé. A helyi védelem alatti épületek esetében a homlokzati színezés meghatározásáról, az építési engedélyezési eljárás lefolytatása során, a Településfejlesztési Bizottság véleményét ki kell kérni.
- (6) Helyi egyedi védelmű épületek és építmények: Kossuth L. u. 18-20.(volt vámház), 52. (lakóház), 84. (lakóház), 77. (pince), 65. (pince), Nepomuki Szent János szobor, 5. (vendéglő), 100. (lakóház), 71. (lakóház), volt Pierer-ház (Teleház) a Köztársaság téren (hrs:1727).
- (7) A helyi értékvédelmi területeken az utcaszakaszokon az épületek és kerítések hagyományos jellege megtartandó. Hagyományos az oldalhatáron álló, keretes vagy zárt sorú beépítés, az épületek tömegaránya, tetőformája, homlokzati kialakítás, homlokzati kiosztás, anyagválasztás, egyéb építészeti díszítő elemek. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani.
- (8) Helyi területi védelmű a hagyományos településrész, a Kossuth L. és a Dózsa Gy. utcák mindkét oldala. A szerkezet megóvása érdekében utcaszélesítés és telekmegosztás nem engedélyezhető. Útépítéseknel, közművek lefektetésekor és a zöldfelületek kialakításakor is a hagyományos utcakép megőrzésére gondot kell fordítani.
- (9) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

---

<sup>4</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 6.§. Hatályos: 2005. október 21-től.

## 9.§

### **Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek** ***Levegőtisztaság-védelem***

- (1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az országos levegővédelmi jogszabályok előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
  - a) kéndioxid: F,
  - b) nitrogéndioxid: F,
  - c) szénmonoxid: F,
  - d) szilárd (PM<sub>10</sub>): E,
  - e) benzol: F<sup>5</sup>,
  - f) <sup>6</sup>talajközeli ózon: B.
- (3) <sup>7</sup>A Duna-Ipoly Nemzeti Park területe és az erdőterületek – kivéve a településvédelmi erdőket – levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendők.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenységek, ill. létesítmények<sup>8</sup> - kivéve közlekedési célú létesítmények - a közigazgatási területen nem folytathatók, ill. nem létesíthetők.
- (5) Kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek a közigazgatási területen nem folytathatók.

## 10.§

### ***Talaj- és földvédelem***

- (1) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhető.
- (2) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel, szennyvíziszappal nem öntözhető. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kótrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- (5) A táji adottságok megőrzése és az erózió elleni védelem érdekében az övezetekben egy tagban 1,5 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.
- (6) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

---

<sup>5</sup> 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

<sup>6</sup> Kiegészítette: 14/2005. (X. 20.) önkormányzati rendelet 4. §. (1) bekezdés. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>7</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 4. §. (1) bekezdés. Hatályos: 2005. október 21-től

<sup>8</sup> Lásd: a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete

## 11.§

### *Felszíni és felszín alatti vizek védelme*

- (1) <sup>9</sup>A település a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny besorolású terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, melyek során a vonatkozó jogszabályokban<sup>10</sup> megfogalmazott követelmények teljesíthetők.
- (2) <sup>11</sup>A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt hatósági engedéllyel folytathatók.
- (3) A közigazgatási terület egy része a nagymarosi vízbázis védőterületére esik. A vízbázis hidrogeológiai védőidomán érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat<sup>12</sup>.
- (4) A mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
- (5) A vízfolyások bármilyen jellegű szennyezése tilos. A Duna és a kisvízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:
  - hulladék, ill. szennyvizek a felszíni vízfolyásokba nem vezethetők,
  - összegyűjtött csapadékvizek kizárólag abban az esetben vezethetők felszíni vízfolyásba, ha minőségük a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet szerinti ún. 2. egyéb védett területek vízminőség-védelmi kategóriára vonatkozó előírásoknak megfelel,
  - növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható<sup>13</sup>.
- (6) A vízfolyások öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

## 12.§

### *Hulladékkezelés*

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Új beépítésre szánt területek kizárólag abban az esetben alakíthatók ki, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.
- (3) Meglévő beépítésre szánt területeken új épületek, létesítmények kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a teljes közművesítettség megvalósításáig a szennyvizek gyűjtésére a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő zárt, szivárgásmentes tároló épül. A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

<sup>9</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 5.§. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>10</sup> a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI. 2.) KöM–EüM–FVM–KHVM együttes rendelet

<sup>11</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 5.§. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>12</sup> Lásd: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete

<sup>13</sup> Lásd: a növényvédelmi tevékenységről szóló 5/2001. (I.16.) FVM rendelet



- (4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok<sup>14</sup> előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) Veszélyes hulladékokat<sup>15</sup> eredményező tevékenységek az üdülőterületen nem, a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (6) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (7) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

### **13.§**

#### **Környezeti zaj elleni védelem**

- (1) Környezeti 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 vonatkozó zajvédelmi jogszabályban<sup>16</sup> a területre, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Az üzemi létesítményektől (kisipari, szolgáltató, szórakoztató zajforrástól) származó környezeti zajszint:
  - üdülőterületen nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 45 dB, éjjel a 35 dB;
  - lakóterületen nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB;
  - vegyes területen nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB;
  - gazdasági területen nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB
 zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban<sup>17</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

### **14.§**

#### **Tűzvédelmi előírások**

- (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő építményektől 100m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

## **II.**

### **A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

#### **15. §**

##### **A lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. A település lakóterületei *kisvárosias* lakóterület övezetbe és *kertvárosias* lakóterületbe soroltak.

<sup>14</sup> Lásd: a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet

<sup>15</sup> Lásd: a hulladékok jegyzékéről szóló 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet 1. sz. melléklete

<sup>16</sup> Lásd: a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>17</sup> Lásd: a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete

- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.
- (5) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető, ha az OTÉK 36. és 37.§-ainak előírásai betarthatók.
- (6) Az előkert méretét, egyéb előírás hiányában, a kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az oldal- és hátsókertre vonatkozóan az OTÉK 35. és 36.§-ait kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.
- (7) A kialakult lakóterületeken az új és az átépülő lakóházak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor, a szomszédos 3-3 lakóházat feltüntetve, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Az új lakóépületek magastetős kialakítással építendőek, az épületek fedésére szürke azbeszt sík- és hullámpala nem alkalmazható. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad.
- (8) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
- (9) Az övezetekben az épületek igényesen, tájba illő módon, természetes építőanyagokat alkalmazva kell kialakítani. Az épületek tetőhajlásszöge 35 és 45° között legyen. A gépkocsi elhelyezését - lakóépületeknél - lehetőleg az épületeken belül kell biztosítani. Ha a telek terepadottságai lehetővé teszik, utcavonali támfalgarázs is kialakítható. Terepszint alatti építmény a lakóövezetekben elhelyezhető, a beépítettség 30 %-ig.
- (10) Az utcai kerítés legfeljebb 1,80m magas, áttört kialakítású legyen. Saroktelek esetén az utcafronti kerítés lehetőleg áttört legyen, illetve a saroktól mért 2-2 m-ig zárt kerítés nem építhető. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló legfeljebb 2m<sup>2</sup> lehet. Az övezetekben elhelyezhetők kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20m<sup>2</sup> területű építmények), ezeket az építési hely határvonalán belül lehet elhelyezni. A telken belül medence elhelyezhető úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3-3m-t el kell maradni.
- (11) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítást igénylő, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (12) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
  - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen), vagy háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.
  - c) a Duna-Ipoly Nemzeti Park védőövezetén belül elhelyezkedő területeken a zöldfelületek legalább 70 %-án a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos növényfajok, ill. ezek nemesített fajai alkalmazandók. (A honos növényfajok listáját a HÉSZ melléklete tartalmazza.)

## 16. §

### Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

- (1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, vala-

mint sportépítmény és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

- (2) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtakat figyelembe véve kivételesen elhelyezhetők szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület is.
- (3) A kisvárosias terület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép arány %	min.zöldf. arány %	beépítési mód	max.épít mag. (m)
Lk-1	K	K	K	K	K	K

K: a kialakult telkek szélességei, határai megtartandók, a területi arányok és a jelenlegi beépítés megmaradhat, de nem bővíthető

- (4) Az Lk-1 övezetben a kialakult építési vonalakat kell megtartani.

## 17. §

### Kertvárosias lakóterület építési övezete

- (1) Az övezetekben elsősorban legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben az OTÉK előírásai szerinti szálláshely is elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias terület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min.zöldf. arány %	beépítési mód	(min.)max. építm.mag. (m)
Lke - 1	800	12	30	60	O	(3,5)4,5
Lke - 2	700	12	30	60	O	(3,5)4,5
Lke - 3	900	12	30	50	O	(3,5)4,5
Lke - 4	700	16	30	50	O	(3,5)4,5
Lke - 5	700	16	30	50	O	(3,5)4,5
Lke - 6	550	14	15	75	SZ	(3,0)4,0
Lke - 7	900	16	30	50	O	(3,5)4,5
<sup>18</sup> Lke - 8	6000	30	15	75	SZ	(3,5)5,5

O: oldalhatáron álló beépítési mód; SZ: szabadonálló

- (3) <sup>19</sup>Az Lke-1 jelű építési övezetben az előkert mérete 5 és 10 m közötti lehet. Az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és a Lke-6 jelű övezetekben az előkert mérete a kialakult utcaképhez illeszkedjen. A hátsó és az oldalkert mérete az OTÉK vonatkozó előírásai szerint állapítandó meg. Az Lke-7 jelű építési övezetben, a Vörösmarty Mihály utcai szakaszon az épületeket a telkeken belül az északi oldalhatárra kell helyezni, az utca beépítési jellege igazodjon az utca másik oldalán már kialakult beépítéshez. Az Lke-7 építési övezetben, egyéb területen az épületeket a nyugati telekhatárra kell elhelyezni, az előkertek mérete legalább 5 m legyen. <sup>20</sup>Az Lke-8 építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete legalább 8 m legyen.
- (4) <sup>21</sup>A borszönyligeti lakóterület (Lke-6, Lke-8 építési övezetek) erdős, ligetes jellegét tájkép-védelmi és talajvédelmi szempontból meg kell őrizni. Épületek bővítése, új épületek elhelyezése esetén törekedni kell a honos faállomány lehetőség szerint minél nagyobb arányban történő megtartására. Az Lke-6 és az Lke-8 építési övezetekben részleges köz-

<sup>18</sup> Kiegészítette: 16/2008. (XI. 20.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2008. november 21-től.

<sup>19</sup> Módosította: 14/2005. (X. 20.) önkormányzati rendelet 3.§. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>20</sup> Kiegészítette: 16/2008. (XI. 20.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2008. november 21-től.

<sup>21</sup> Kiegészítette: 16/2008. (XI. 20.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2008. november 21-től.

műellátást kell biztosítani, a részleges közműellátás keretében biztosítani kell a vízellátást (ivóvíz és tűzvíz ellátást), a közcsatornás szennyvízelvezetést, a felszíni vízrendezést és a villamosenergia ellátást.

## 18. §

### Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény és terepszint alatti építmény is, legfeljebb a beépítettség 30 % -ig.
- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min.zöldf. arány (%)	beépítési mód	(min.)max. építm.mag. (m)
Vt - 1	300	14	70	10	Z	(4,5)5,5
Vt - 2	600	14	50	30	Z	(5,5)7,5
Vt - 3	500	20	50	20	SZ	(3,5)4,5

Z: zártosrú, SZ: szabadonálló beépítési mód

- (3) A Vt-1 és a Vt-2 jelű övezetek a hagyományos településrész helyi védelemre javasolt területein található. Az övezetben csak igényesen tervezett és kialakított, a védett utcaképbe illő épület helyezhető el. Az övezetekben elsősorban a helyi települési szintű igazgatási, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Az övezetben elhelyezendő épületek előkertje a kialakult állapothoz igazodjon.
- (4) A Vt-3 jelű építési övezetben elsősorban oktatási, egészségügyi és kereskedelmi létesítményeket lehet elhelyezni. A telkeken az előkert mérete a kialakult állapotnak feleljen meg.
- (5) A telkeken belüli vízvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek ne károsodjanak. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad. Az övezetekben csak igényes kialakítású, magastető épület építhető.
- (6) A településközpont vegyes övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a vegyes építési övezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
  - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egy-szintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
  - c) új közintézmények (pl. iskola, óvoda, idősok otthona stb.) elhelyezése, ill. meglévő közintézmények átalakítása esetén az engedélyezési tervnek kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia. (A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: favédelmi terv, finom tereprendezési terv, kertrendezési terv, növénykiültetési terv, részlettervek és az e munkarészekhez tartozó műleírások.)
  - d) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

## 19.§

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- (1) Az övezetekben elsősorban nem jelentős zavaró hatású (a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó kibocsátású, nem nagy szállítási igénylő, nem zajos és bűzös, porszennyeződést nem okozó) gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tu-

lajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb iroda-épületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az övezetben kivételesen elhelyezhető még, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is. Terepszint alatti építmények az övezetben, a településkép- védelem szempontját is figyelembe véve, elhelyezhetők, legfeljebb a beépítettség 30%-ig.

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min.zöldf. arány (%)	beépítési mód	(min.)max. építm.mag (m)
Gksz - 1	4000	40	35	20	SZ	(4,0)6,0

SZ: szabadon álló beépítési mód

- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
  - a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsókertben legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
  - gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni. (A kertészeti tervnek tereprendevezési tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)
  - a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (5) Az újonnan kialakítandó telkeken belül a beépített területen kívül a telkek további 30 %-a lehet burkolt felület, de ebből min. 10 % zöldbeton parkoló kell hogy legyen. A telkek zöldfelületeit parkosítani kell. A meglévő fák, fasorok megtartandók. Az újonnan kialakítandó telephelyeken beépítéskor fakivágás esetén a nem telepített fák, 15 cm törzsátmérő fölött pótlandók. Az egyes telephelyek oldalsó telekhatárai mentén (az oldalkertben) legalább 5-5 m fásított terület alakítandó ki, azonban a jelenlegi térburkolat megbontása nem kötelező. A már beépített területeken, telkeken a meglévő beépítési arány nem növelhető.
- (6) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készítenő építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott keretek között. A tervezett ipari és raktárépületeket igényes kialakítású, lehetőleg 5 és 20° közötti hajlásszögű magastetős épületek legyenek.

## 20.§

### Üdülőházas üdülőtérület

- (1) Az üdülőházas üdülőtérületen üdülőépület, valamint üdülőtábor és kemping helyezhető el, olyan kialakítással és felszereltséggel, amely a változó üdülői kör hosszabb itt-tartózkodását lehetővé teszi.

- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min.zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Üü - 1	6000	30	15	75	SZ	5,5

- (3) Az övezetekben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti, igényes, magastetős épület építhető. Az épületek fedésére szürke sík- és hullámpala nem alkalmazható. Az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.
- (4) Az épületek feltöltésen nem helyezhetők el. Az övezetekben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés, ill. támfal nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,50 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető. Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 30 %-ig. Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az i), j), k) és l) jelű építmények nem helyezhetők el.
- (5) Az üdülőházas üdülőövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 75 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egy-szintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
  - új üdülőházak kialakítása, meglévő üdülőházak átalakítása esetén az üdülőterület kertjére vonatkozóan az engedélyezési tervnek kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia. (A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: favédelmi terv, tereprendezési terv, kertrendezési terv, növénykiültetési terv, részlettervek és az e munkarészekhez tartozó műleírások.)
  - a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (6) A tájkép, a vizek, valamint a természet védelme érdekében az üdülőterületek közé ékelődő erdőfoltok, erdősávok megtartandók.

## 21.§

### Hétfélig házas üdülőterület

- (1) A hétfélig házas üdülőterületen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület helyezhető el. A felsorolt létesítményekre építési engedély csak az 6.§ szerinti közműellátás biztosítása mellett adható. Az övezetben kivételes jelleggel olyan építmény is elhelyezhető, amely a terület rendeltetésével összhangban van és azt szolgálja, valamint elhelyezhető sportépítmény is.
- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min.zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Üh - 1	550	20	15	75	SZ	4,0
Üh - 2	550	12	15	75	SZ	4,0

SZ: szabadon álló beépítési mód

- (3) Az Üh-1 jelű övezetben az üdülőegységek nem helyezhetők el csoportos formában.
- (4) Az Üh-2 övezetben meglévő telek csak akkor építhető be, ha az legalább 10 m széles és 400 m<sup>2</sup> méretű.
- (5) Az övezetekben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti, igényes, magastetős épület építhető. Az épületek fedésére szürke azbeszt sík- és hullámpala nem

alkalmazható. Az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

- (6) Az épületek feltöltésen nem helyezhetők el. Az övezetekben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés, ill. támfal nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,50 m -nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető. Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 30 %-ig. Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az i), j), k) és l) jelű építmények nem helyezhetők el.
- (7) A hétvégiházás üdülőövezetekben a zöldfelületek kialakítására a lakóterületeknél meghatározott zöldfelületi feltételek (17.§. (13) bekezdés előírásai) vonatkoznak.
- (8) A tájkép, a vizek, valamint a természet védelme érdekében az üdülőterületek közé ékelődő erdőfoltok, erdősávok megtartandók.

## 22. §

### Különleges területek

- (1) A különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a) Kt: temető övezete,
  - b) Kegy: egyházi intézmény területének övezete,
  - c) Kker: kereskedelmi jellegű terület övezete,
  - d) Kv: vízmű területe.
- (2) A különleges terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	kialakítható és beépíthető telek min. nagysága m <sup>2</sup>	kialakítható és beépíthető legkisebb telek szélessége m	beépítettség mértéke/zöldfelület max. /min. %		építmény magasság max. m
<b>Kt-1</b>	K	K	10	40	5,5
<b>Kt-2</b>	10.000	80	10	40	5,5
<b>Kegy</b>	10.000	40	20	50	5,5
<b>Kker</b>	2000	60	15	60	4,5
<b>Kv</b>	K	K	K	K	K

K: kialakult telek, tovább nem osztható, ill. a kialakult jelenlegi beépítésnél nagyobb % és magasabb építménymagasság nem engedélyezhető

## 23.§

### Temető övezete (Kt)

- (1) A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területeken ravatalozó, kápolna, sír építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el. Szintterület-sűrűség 0,1 lehet.
- (2) Temető átépítése, bővítése, új temető kialakítása kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező tervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. (A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: favédelmi terv, tereprendezési terv, kertrendezési terv, növénykiültetési terv, részlettervek, valamint az e munkarészekhez tartozó műleírások.)
- (3) A temető övezete a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi alövezetekre tagolódnak:
  - a) Kt-1: meglévő temető övezete
  - b) Kt-2: tervezett temető övezete
- (4) A Kt-1 övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) a kialakult telek tovább nem osztható.
  - b) az övezetben az építési hely határvonalai:
    - építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,
    - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,

- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 5 m-re húzódik.
  - c) a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.
- (5) A Kt-2 övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az övezetben az építési hely határvonalai:
    - építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 25 m-re,
    - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 25 m-re,
    - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 25 m-re húzódik.
  - b) a temető telekhatára mentén legalább 20 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.

#### **24.§**

##### ***Egyházi jellegű létesítmény övezete (Kegy)***

- (1) Az övezetben elsősorban egyházi célú létesítmények (templom, monostor, lelkigyakorlatos ház) helyezhetők el, de elhelyezhetők oktatási vagy szociális létesítmény is, igényesen kialakított, tájbaillő épületben. A telkeken az épületeket legalább 10m-es elő-, oldal- és hátsókerttel kell elhelyezni.

#### **25.§**

##### ***Kereskedelmi jellegű terület övezete (Kker)***

- (1) Az övezetben kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási létesítmények helyezhetők el, de kialakíthatók még sportpályák és zöldfelületek, játszóterek, pihenőhelyek is. Az övezetben az épületeket legalább 8m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni. Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magastetővel épüljenek.

#### **26.§**

##### ***Vízmű terület övezete (Kv)***

- (1) Az övezetben csak a vízi közmű építményei és azokat kiszolgáló épületek helyezhetők el.

### **III.**

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **27.§**

##### ***Közlekedési és közműterület (Kö)***

- (1) <sup>22</sup>A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) <sup>23</sup>A közlekedési területen, ill. a védőtávolságon belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
- (3) <sup>24</sup>A települést érintő országos utak:  
     12sz. főút K.IV.B., B.IV.b.C.,  
     12103j. út K.V.C., B.V.c.D.,  
 szabályozási szélessége, a szabályozási tervlap szerinti marad. Az utaknak a beépítésre nem szánt területekkel határos szakaszain, ill. külterületen a tengelytől mért 100-100, ill. 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
- (4) <sup>25</sup> A település helyi közútjainak tervezési osztályba sorolása:  
     Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.  
     Külterületi utak: K.VI.C.

<sup>22</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>23</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>24</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §, 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

<sup>25</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §, 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.



Kerékpárút: K.VII., B.VII.

Gyalogút: K.VIII., B.VIII.

- (5) <sup>26</sup>Az Óhegy-i gyűjtőút nyomvonalának beépítésre nem szánt területekkel határos szakaszain, valamint a külterületi szakaszokon kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 10-10 méter távolságra lehet elhelyezni, kivéve a Monostor úti szakaszt, ahol a 16 méteres útszabályozási szélességet és a határos területek övezeti előírásait kell figyelembe venni.
- (6) <sup>27</sup>A tervezett lakó- és vegyeshasználatú utcák szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, de legalább 10 méter.
- (7) <sup>28</sup>Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (8) <sup>29</sup>A szerkezeti terv szerinti Óhegyi úti gyűjtőút nyomvonalának beépítésre nem szánt területekkel határos szakaszain, valamint a külterületi szakaszokon kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 10-10 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (9) <sup>30</sup>A területen meglévő, vagy elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani, közterületi parkolás csak az Önkormányzati Parkolási Rendeletben rögzített feltételek szerint lehetséges.
- (10) <sup>31</sup>Az OTÉK általános előírásaitól eltérően szabályozott közlekedési területek esetén, az ebből adódó kártérítési igény az útkezelővel szemben nem érvényesíthető.
- (11) <sup>32</sup>Az útkereszteződésekben, út-vasút kereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezeken a területeken növényzet, és bármilyen más létesítmény csak a vonatkozó előírások szerint helyezhető el.
- (12) <sup>33</sup>A Vác-Szob vasútvonal mentén a szélső vágánytól számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
- (13) <sup>34</sup>Az 1988. évi I. tv. 12. §. 4. bek. alapján az országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen a védőtávolságon belül tilos reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.

## 28.§.

### Zöldterületek (Z)

- (1) Zöldterület a "Belterületi szabályozási terv"-en Z szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) <sup>35</sup>A zöldterületek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a) Z-1
  - b) Z-2
- (3) A Z-1 övezetben legfeljebb 2 %-os beépítettséggel vendéglátó, sport-, szabadidő-létesítmények (lelátó, öltözőépület, szertár, stb.), továbbá a terület gondozását szolgáló

<sup>26</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §, 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

<sup>27</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>28</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>29</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>30</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>31</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>32</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>33</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>34</sup> Módosította: 14/2005.(X. 20.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2005. október 21-től.

<sup>35</sup> Módosította: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 2.§. Hatályos: 2012. július 21-től.

építmények helyezhetők el.

- (4) A Z-2 övezetben épületek nem helyezhetők el. A Z-2 övezetben:
- pihenést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely stb.),
  - játszótér, sportpálya,
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút stb.)
- helyezhetők el.

- (5) Az egyes övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezet jel	Szintterület sűrűség	kialakítható és beépíthető telek min. nagysága m <sup>2</sup>	kialakítható és beépíthető legkisebb telek szélessége m	Beépítettség mértéke %	Építmény magasság m
Z-1	0,02	K	K	2	4,5
Z-2	-	4000	60	-	-

- (6) A Z-1 övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
  - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
  - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 5 m-re húzódik.
- (7) A közkertek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (8) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező kerttervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. (A kertépítészeti tervnek fávédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, részletterveket, és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)
- (9) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:
- a) meglévő fát, ill. növényzetet kivágni kizárólag a fák védelméről szóló országos érvényű jogszabály<sup>36</sup> előírásainak betartásával lehet.
  - b) az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
  - c) a visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

## 29.§.

### Erdőterület (E)

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
- a) Ev-1: védett és
  - b) Ev-2: védő rendeltetésűek.
- (2) Védett rendeltetésű erdőterületek (Ev-1) a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén található erdőterületek. Védett rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

<sup>36</sup> Lásd: 21/1970. (VI.21.) Korm. rendelet

- (3) Védett rendeltetésű erdőterületen erdőtelepítés, erdőfelújítás során kizárólag őshonos fajok alkalmazhatók.
- (4) A védő rendeltetésű erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. A védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (5) Védő rendeltetésű erdőterületen fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
- (6) Védő rendeltetésű erdőterületen a táji karakter erősítése érdekében erdőfelújítás, ill. erdőtelepítés során honos, az élőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazása javasolt.
- (7) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.
- (8) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (9) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételeinek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetészerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása, a Nemzeti Park erdőterületen továbbá a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulása szükséges.

### **30.§.**

#### **Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)**

- (1) A Szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - Mk: kertes mezőgazdasági terület,
  - Má: általános mezőgazdasági terület.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
  - a) az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, 35-45° tetőhajlásszögű magastetővel létesíthető.
  - b) a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetre meghatározott beépítési % megengedett mértékéig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, de tovább nem bővíthető. Átépités esetén a telek beépítettsége az övezetben megengedett beépítési %-ot nem haladhatja meg.
  - c) vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepterület művelési ág megőrizendő.
  - d) állattartás az Önkormányzat állattartási rendelete<sup>37</sup> és az e rendeletben foglalt környezeti és beépítési feltételek mellett folytatható.

### **31.§.**

#### **Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe a közigazgatási terület 12. sz. főúttól É-ra lévő mezőgazdasági területei - kivéve a farmgazdaságokat - tartoznak.
- (2) A kertes mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése

<sup>37</sup> Lásd: Kismaros Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2001. számú rendelete

szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Mk-1
- b) Mk-2
- <sup>38</sup>c) Mk-3

(3) A kertes mezőgazdasági területre az alábbi általános előírások vonatkoznak:

- a) A kertes mezőgazdasági területen elsősorban a növénytermesztésre és az ezzel kapcsolatos tárolásra szolgáló gazdasági épületek, építmények helyezhetők el.
- b) Az építési hely határvonalai:
  - építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 3 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 5 m-re húzódik.
- c) Egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete a telek területének max. 3 %-a, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> lehet.
- d) A gazdasági épület egy max. nettó 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magába foglalhat.
- e) Az épületek kizárólag a rétegvonalra merőleges gerincű kialakításúak lehetnek.
- f) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem helyezhető el.
- g) Különálló árnyékszék nem létesíthető.
- h) Kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés a területen nem létesíthető.
- i) Az Mk-1 övezetben meglévő, legalább 800 m<sup>2</sup> nagyságú és 10 m széles telek beépíthető.
- j) <sup>39</sup>Az Mk-3 övezetben lakóépület kialakítható. Egy telken 1 lakóépület helyezhető el, a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg, és legfeljebb 100m<sup>2</sup> lehet.
- k) <sup>40</sup>A tájba illesztés igazolására a lakóépület építési engedélyezési terve részeként látványterv készítenőd.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	művelési ág*	beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	beépíthető legkisebb telek szélessége (m)	beépítettség max. mértéke (%)	max. építménymagasság (m)
<sup>41</sup> Mk-1	szőlő, gyümölcs, kert	800	K: 12 Ú: 14	3 (max.100 m <sup>2</sup> )	3,5
	szántó, gyepek, kert	1500	14		
<sup>42</sup> Mk-2	szőlő, gyümölcs	1500	14	3 (max.100 m <sup>2</sup> )	3,5
	szántó, gyepek	3000			

<sup>38</sup> Kiegészítette: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 3.§. Hatályos: 2012. július 21-től.

<sup>39</sup> Kiegészítette: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

<sup>40</sup> Kiegészítette: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

<sup>41</sup> Módosította: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

<sup>42</sup> Módosította: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

43Mk-3	szőlő, gyümölcs, kert	G, L: 3000	30	3	G: 3,5 L: 5,5
	szántó, gyep	G: 3000 L: 6000			

\*a művelési ág a beépítés feltétele

K: kialakult telkek esetén

Ú: új kialakítású telkek esetén

G: gazdasági épület

L: lakóépület

### 32.§.

#### *Általános mezőgazdasági terület (Má)*

- (1) Az általános mezőgazdasági területbe a 12. sz. főút és a Duna közötti mezőgazdasági területek, valamint a 12. sz. főúttól É-ra található, meglévő farmgazdasági területek tartoznak. A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet (a Duna partvonala és a gátak közötti mezőgazdasági területek),
- b) Má-2: korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet (a 12. sz. főút és a gátak közötti mezőgazdasági területek),
- c) Má-3: farmgazdaság övezete (0181/11 és 0196/1 hrsz-ú területek).
- (2) Az általános mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezet jel	épület típus	szint terület sűrűség	a beépíthető telkek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	a beépíthető legkisebb telkek szélessége (m)	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Má-1	-	-	-	-	-	-
Má-2	-	-	-	-	-	-
Má-3	G, L	0,05	K	K	3	4,5

G: gazdasági épület

L: lakóépület

K: kialakult állapot

- (3) A védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetben (Má-1):
- a) a kialakítható legkisebb telkek nagysága 10.000 m<sup>2</sup> (1ha), legkisebb szélessége 50 m.
- b) nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- c) a gyep, nádas művelési ágak, továbbá a Duna partját kísérő erdősávok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető. Fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.
- d) az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.

<sup>43</sup> Kiegészítette: 11/2012. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdés. Hatályos: 2012. július 21-től.

- e) az övezetben a területhasználat, valamint épületek, építmények elhelyezése során a hid-rogeológiai védőterületre vonatkozó korlátozásokat<sup>44</sup> figyelembe kell venni.
  - f) a szükséges árvízvédelmi feladatok ellátását, ill. árvízvédelmi létesítmények elhelyezését az övezetben biztosítani kell.
  - g) az övezetben épületek nem alakíthatók ki, továbbá az OTÉK 32.§-ában felsorolt épít-mények közül nyilvános illemhely, önálló reklámhordozó nem helyezhető el.
  - h) az övezetben kerítések nem létesíthetők.
- (4) A korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezetben (Má-2):
- a) a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 30 m.
  - b) az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, valamint árvízvédelmi létesítmények helyezhetők el.
  - c) az építési hely határvonalai:
    - építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
    - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
    - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
  - d) a gyep, nádas művelési ágak, továbbá a vízfolyásokat, mezsgyehatárokat kísérő facso-portok, fasorok megtartandók.
  - e) az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.
  - f) az övezetben a területhasználat, valamint épületek, építmények elhelyezése során a hid-rogeológiai védőterületre vonatkozó korlátozásokat<sup>45</sup> figyelembe kell venni.
  - g) kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.
- (5) A farmgazdaság övezetben (Má-3):
- a) a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
  - b) az övezetben a növénytermesztés és az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos ter-ményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, valamint a gazdálkodó ott-lakását le-hetővé tevő lakóépület helyezhető el.
  - c) a lakóépület különállóan is elhelyezhető, alapterülete azonban a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
  - d) az építési hely határvonalai:
    - építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
    - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
    - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

### **33.§.**

#### **Vízgazdálkodási terület (V)**

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások medre és partja tartoznak.
- (2) A partélektől számítva a Duna parti sávja 10 m, az egyéb vízfolyások parti sávja 6-6 m.
- (3) Az övezetben létesítmények kizárólag a vízügyi jogszabályok betartásával, a vízügyi hatóság és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők.

<sup>44</sup> Lásd: 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5.sz. melléklet

<sup>45</sup> Lásd: 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5.sz. melléklet

(5) A parti sávban kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

**34. §**

**VI.**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- (1) A rendelet 2004. I. hónap 26. napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A jelen helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyásával Kismaros Község Általános Rendezési Tervének felülvizsgálatáról szóló többször módosított 91. évi 5. számú rendelet hatályát veszti.

**Dr. Cseri Tibor**  
jegyző

**Poldauf Gábor**  
polgármester

**Honos fa- és cserjefajok**

A közigazgatási terület nagy részén, a magasabb térszíneken, domboldalakon:

*fafajok:*

angol szil (*Ulmus campestris*)  
barkócaberkenye (*Sorbus torminalis*)  
csertölgy (*Quercus cerris*)  
ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)  
kislevelű hárs (*Tilia cordata*)  
kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*)  
mezei juhar (*Acer campestre*)  
vadkörte (*Pyrus pyrastra*)  
mézgás éger (*Alnus glutinosa*)

*cserjefajok:*

bibircses kecskerágó (*Euonymus verrucosus*)  
cseregalagonya (*Crataegus laevigata*)  
csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)  
egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)  
fagyal (*Ligustrum vulgare*)  
gyepürózsa (*Rosa canina*)  
húsos som (*Cornus mas*)  
kökény (*Prunus spinosa*)  
mogyoró (*Coryllus avellana*)  
molyhos szeder (*Rubus caesius*)  
ostormébangita (*Viburnum lantana*)  
tatár juhar (*Acer tataricum*)  
varjútövis benge (*Rhamnus catharticus*)  
vörösgyűrűsom (*Cornus sanguinea*)

A vízfolyások környezetében, hullámtéri területeken:

*fafajok:*

fehér fűz (*Salix alba*)  
fehér nyár (*Populus alba*)  
fekete nyár (*Populus nigra*)  
törékeny fűz (*Salix fragilis*)  
vénic-szil (*Ulmus laevis*)

*cserjefajok:*

csigolyafűz (*Salix purpurea*)  
hamvas szeder (*Rubus caesius*)  
kányabangita (*Viburnum opulus*)  
kosárkötőfűz (*Salix viminalis*)  
kutyabenge (*Frangula alnus*)  
ligeti szőlő (*Vitis sylvestris*)  
mandulafűz (*Salix triandra*)  
vörösgyűrűsom (*Cornus sanguinea*)

Az ártér magasabb térszintjén:

*fafajok:*

fehér nyár (*Populus alba*)  
kocsányos tölgy (*Quercus robur*)  
magyar kóris (*Fraxinus angustifolia* ssp.  
pannonica)  
mezei juhar (*Acer campestre*)  
simalevelű mezei szil (*Ulmus minor*)  
vadalma (*Malus sylvestris*)  
vénic-szil (*Ulmus laevis*)  
zselnicemeggy (*Padus avium*)

*cserjefajok:*

borostyán (*Hedera helix*)  
cseregalagonya (*Crataegus laevigata*)  
csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)  
hamvas szeder (*Rubus caesius*)  
ligeti szőlő (*Vitis sylvestris*)  
kányabangita (*Viburnum opulus*)  
kutyabenge (*Frangula alnus*)  
mogyoró (*Coryllus avellana*)  
tatár juhar (*Acer tataricum*)  
varjútövis benge (*Rhamnus catharticus*)  
vörösgyűrűsom (*Cornus sanguinea*)  
vörös ribiszke (*Ribes rubrum*)