

# G A L G A M Á C S A

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

- KÉPVISELŐ TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁSRA -  
- ÖSSZEÁLLÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ -

- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -  
- HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -

2003. december

**P · E · S · T · T · E · R · V**  
Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
Tervező és Tanácsadó Kft.

1051. Budapest, Október 6.u. 8.  
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax.: 266-7561  
Levél cím.: 1243 Bp., Pf.:624.  
e-mail: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)  
[www.pestterv.hu](http://www.pestterv.hu)

JEGYZŐi PUD!

# G A L G A M Á C S A

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### TERVEZŐK NÉVSORA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

KOVÁCS MIKLÓS  
Településrendező vezető tervező  
TT1-01:1306-51

VANEK TÜNDE

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ

LOMBÁR ISTVÁN  
(mksz.: 01-1167)

ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

MÁNDI JÓZSEF  
(éksz.: 01-5147)

KÖZMŰVEK

JORDÁN PÉTER  
(mksz.: 01-2129)  
DIMA ANDRÁS  
(mksz.: 01-2130)

MŰSZAKI SZAKGRAFIKA

PROHÁSZKA JÓZSEFNÉ

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ

SCHUCHMANN PÉTER

# TARTALOMJEGYZÉK

## SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- GALGAMÁCSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
- GALGAMÁCSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## RAJZI MUNKARÉSZEK

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – BELTERÜLET | M=1:4000  |
| 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – KÜLTERÜLET | M=1:10000 |
| 3. SZABÁLYOZÁSI TERV – BELTERÜLET        | M=1:4000  |
| 4. SZABÁLYOZÁSI TERV – KÜLTERÜLET        | M=1:10000 |

# **G A L G A M Á C S A**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

- KÉPVISELŐ TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁSRA -  
- ÖSSZEÁLLÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ -

- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -  
- HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -

2003. december

**P · E · S · T · T · E · R · V**  
**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet**  
**Tervező és Tanácsadó Kft.**

1051. Budapest, Október 6.u. 8.  
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax.: 266-7561  
Levélcím.: 1243 Bp., Pf.:624.  
e-mail: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)  
[www.pestterv.hu](http://www.pestterv.hu)

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

GALGAMÁCSA ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
229 /2004. (XII.21.) Kt. HATÁROZATA  
A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

Galgamácsa község Önkormányzatának Képviselő testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 2.§ (1) bekezdésében foglaltakra, a tervezési területre vonatkozóan meghozza a község Településszerkezeti tervéről szóló határozatát, melynek mellékletét képezi a Településszerkezeti terv szöveges munkarésze (1. számú melléklet) és a Településszerkezeti tervlap (2. számú melléklet).

Ez a határozat és a hozzátartozó tervlap 2005. év január hó 1. napján lép hatályba.

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatosan

Kelt: Galgamácsa, 2004. év ..... hó ..... nap

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

## M E L L É K L E T

### GALGAMÁCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL SZÓLÓ HATÁROZATÁNAK 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁLYA

1. A határozat hatálya területi értelemben Galgamácsa község egész közigazgatási területére kiterjed.
2. A határozat részét képezik Galgamácsa Településszerkezeti tervlapjai.
3. A határozat hatálya alá tartozó területen belül a határozat rendelkezéseit és a tervlap tartalmát együttesen figyelembe véve lehet és kell kidolgoztatni a Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban HÉSZ) és a szabályozási terveket valamint az azokhoz tartozó építési szabályzatokat.
4. A határozatban és a tervlapban foglaltaktól való eltérésre kizárólag a határozat és a tervlap egyidejű módosításával van lehetőség.

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

1. A település igazgatási területén a településszerkezeti terv előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a Településszerkezeti tervlapok tartalmazzák.
2. A Településszerkezeti tervlapok az alábbi elemeket tartalmazzák, melyek betartásától nem lehet eltekinteni:
  - Közigazgatási határ;
  - A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás;
  - Közutak, vasutak nyomvonala és jelei;
  - Tervezett kerékpáros útvonal;
  - Az egyes területfelhasználási egységek határvonala, jele és szintterület-sűrűsége;
  - A területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek, védősávok;
  - Telken belül közforgalom elől el nem zárt magánterület határa;
  - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa;
  - Helyi védelemre kijelölt épületek;
  - Környezetvédelmi jelek;
  - Természetvédelmi terület határa;
  - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
  - Intézmények jelei.

## TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELOSZTÁSA

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - a) Lakóterületek,
  - b) Vegyes területek,
  - c) Gazdasági területek,
  - d) Különleges területek.

3. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	KL	1,0
Falusias lakóterületek	FL	0,6
Településközpont vegyes	TV	1,0
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	KG	1,2
Ipari gazdasági terület	IG	1,2
Különleges területek	SP, SR, T, HT, H	0,5

4. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek
  - Közműelhelyezési, hírközlési területek,
  - Zöldterületek,
  - Erdőterületek,
  - Mezőgazdasági területek,
  - Egyéb területek.

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK HASZNOSÍTÁSÁNAK FELTÉTELEI

- A település igazgatási területét a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználási módok figyelembevételével, valamint a terület adottságai alapján a továbbtervezések során építési övezetekre illetve övezetekre kell felosztani.
- Azokat a területeket, amelyek a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásai miatt részletes továbbtervezést igényelnek (újonnan megvalósuló terület-igénybevétel, vagy jelentős funkcionális átalakulás miatt szabályozási terv készítési kötelezettséggel érintett területek) csak a kellő részletességgel kidolgozott szabályozási terv és építési szabályzat jóváhagyásával lehet új építési jogokkal felruházni.
- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
- A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell. Ezt alapvetően a területtulajdonosok tehervállásával kell biztosítani.
- A település beépített területein átfolyó vízfolyások telekredezését (telekalakítás) meg kell oldani.
- Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségét.
- A mezőgazdasági területek egyes részein (az adottságoknak megfelelően) biztosítani kell a tanyagazdálkodás lehetőségét.
- A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

#### KÖZÚTHÁLÓZATOK, KÖZLEKEDÉS

- A közutak továbbtervezése során a szükséges építési szélességek biztosításáról gondoskodni kell.
- A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez nem biztosítható, akkor csak az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon lehet ettől eltérni. Ebben az esetben is az építetőnek kell megépíteni a parkolót vagy az építés ráeső költségét kell megfizetnie.
- A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- A tervlapon javaslatként szereplő kerékpáros útvonalak kiépítéséről a felmerülő igényekkel párhuzamosan, fokozatosan gondoskodni kell.



## KÖZMŰVEK

1. 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.
2. A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásaik szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületen kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közműveknek vagy biztonsági övezetüknek szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.
3. Az új tervezési területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.
4. A település vízellátásának felülvizsgálatát a regionális rendszerrel együtt, a településfejlesztési koncepciók figyelembevételével, külön szakági tervben kell meghatározni.
5. 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.
6. A vízellátó hálózat fejlesztése csak körvezetékes hálózati rendszerrel történhet.
7. A vízellátásban részesülő ingatlanokat mindenütt be kell kötni a közcsatornába. A csatornázottságnak utól kell érnie a vízellátás színvonalát.
8. A belterületeken a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.
9. A település szennyvízcsatorna-hálózatát gravitációs rendszerben kell kiépíteni. A csatornahálózat kiépítése előtt a regionális szennyvízelvezető rendszert felül kell vizsgálni.
10. A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
11. A településen a csapadékvizek elvezetése a közterületeken nyílt árokrendszerrel történik. A további fejlesztések is erre kell, hogy irányuljanak.
12. A település fejlődése és az árvízvédelem miatt el kell végezni a vízfolyások mederrendezését, töltésezését. A patakok mellett 10-10 m védősávot kell biztosítani.
13. A település csapadékvízelvezetésére egységes tervet kell kidolgozni.
14. Az új beépítési területeknél, ahol szükséges el kell készíteni a terep és vízrendezést.
15. A Panoráma lakóterületen a jelenlegi "övärok" csak ideiglenes megoldásnak tekinthető, melyet a további beépítés esetén meg kell szüntetni, ezzel egyidejűleg meg kell oldani a csapadékvizek elvezetését.
16. A csapadékvízelvezetés biztosítása és a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten tartása - és szükség esetén növelése - érdekében az árokrendszer karbantartásáról gondoskodni kell, melyet a csőátereszek megfelelő átmérő kialakításával kell eszközölni. Az árokhálózatoknál csőátereszként min. 40 cm-es szelvényméretet kell alkalmazni.
17. A település vízrendezésére külön szakági tanulmánytervet kell biztosítani.
18. A villamosenergia-igény biztosítására fejleszteni kell mind a kis-, mind a középfeszültségű hálózatot.
19. A többlet gázigények kiadására fejleszteni kell a települési gázhálózat középnyomású és nagyközépnomású rendszerét.
20. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Kerülni kell a légvezetékek kialakítását.
21. 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.

## ÉRTÉKVÉDELEM

### A TELEPÜLÉS VÉDENDŐ MŰVI ÉRTÉKEI

1. Galgamácsa országos védelem alatt álló művi értékei (műemlékei):
  - **Római katolikus plébániaház** - Iskola utca 6.  
hrsz.: 7/1, 7/2
  - **Falumúzeum** - Petőfi utca 7.  
hrsz.: 342
2. Az országos védelem alatt álló építmények védelméről települési eszközökkel is gondoskodni kell.
3. Galgamácsa igazgatási területén helyi védelemre kijelölt épület
  - **A magtár épülete**  
Hrsz.: 744  
Tabán utca
4. Galgamácsa területére helyi értékvédelmi rendelet készítendő, amely meghatározza a védendő településrészt, illetve a védendő épületeket és építményeket.
5. Az értékvédelmi rendeletnek részletes értékvédelmi vizsgálaton kell alapulnia, melyet szakemberek (települési főépítész, műemlékvédelmi szakember) bevonásával kell elkészíteni.
6. Az értékvédelmi vizsgálat során vizsgálni kell a tervlapon helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt területen belül a kialakult utca- és telekstruktúrát, az egyes épületeket, azok építészeti karakterét, valamint a helyi védelemre javasolt épületeket.
7. A meglévő építészeti értékek és a településképp védelmének érdekében Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendeletben meghatározott építési munkákon túl, a HÉSZ-ben bővíteni kell az építési engedély-köteles tevékenységek körét.
8. Fentiekén kívül a védelem biztosítása érdekében meg kell határozni a tulajdonosi kötelezettségeket, és a számára nyújtandó kedvezményeket, mely kedvezmények forrásait a település költségvetése külön fejezetben kezeli, felhasználásának módját és mértékét külön szabályozza.

### A TELEPÜLÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEI

1. A természeti értékek megóvása érdekében fel kell mérni a település természeti területeit és meghatározni (a meglévőknél felülvizsgálni) a védett természeti területek lehatárolását. A védetté nyilvánító jogszabályban meg kell határozni a védett természeti területre vonatkozó kezelési módokat, korlátozásokat és tilalmakat, valamint, ha szükséges, a védőterületeket.
2. Fel kell mérni a településen található egyedi tájértékeket (a társadalom számára jelentőséggel bíró, a tájra jellemző természeti értékeket, képződményeket és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elemeket), és szükség szerint kezdeményezni kell a DINP általi nyilvántartás bővítését.
3. A természeti területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

1. Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.
2. 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.

3. A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).
4. Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

#### **FÖLD VÉDELME**

- (1) 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, a művelés során az eróziós és deflációs károk minimalizálását kell biztosítani.
- (2) A homokverés és az egyéb deflációs porkeletkezés ellen a belterületi szegélyeken és a nagy összefüggő síkságokon véderdők telepítésével kell védekezni.
- (3) A földterületeket a termőföld minőségének és termőképesség megőrzése érdekében a rendeltetésének megfelelően kell használni.
- (4) A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

#### **VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉG- ÉS MENNYISÉGVÉDELME**

- (1) A szennyvízelvezető hálózat kiépítése után a település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését 2 éven belül meg kell oldani.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) megfelelő (elő)tisztításról gondoskodni kell.
- (3) A vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyások és tavak közeli területeket.
- (4) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (5) A belterületnek a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

#### **LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM**

- (1) A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (2) A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen véderdősávokat kell telepíteni.
- (3) A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.

#### **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

- (1) A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni.
- (2) A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen zajvédő erdősávokat kell telepíteni.
- (3) A lakóterületeken, természetvédelmi területen, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással, kitelepítéssel meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

## **ÉLŐVILÁG VÉDELME**

- (1) Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a művelési ág megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásokat biztosítani kell.
- (2) A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfasítás megvalósításáról.
- (3) Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek kialakulására. (Alacsonyabb ökológiai értékűek a szántó, szőlő és gyümölcsös területek, magasabb ökológiai értékűek az erdő, rétleelő, nádas területek.)

## **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, ÁRTALMATLANÍTÁS**

- (1) A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet.
- (2) A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a kijelölt hulladéklerakóra juttatni. A települési hulladéklerakón az ártalmatlanítást rendezett lerakással és földtakarással kell biztosítani.
- (3) A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék elhelyezése csak az erre kijelölt lerakón történhet.

## **A VÉGREHAJTÁST ELŐSEGÍTŐ RENDELKEZÉSEK**

### **TERVKÉSZÍTÉSI FELADATOK**

1. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv(ek) készítése.
2. Szabályozási terv alapján fejlesztési programok indítása.
3. Környezetvédelmi program készítése.
4. A tervlapokon jelölt közlekedésfejlesztési feladatok tervezetése.
5. Vízügyi szakvélemény alapján vízrendezési tanulmányterv készítése.
6. Helyi értékvédelmi rendelet készítése.
7. Turisztikai fejlesztési koncepció és programok készítése.

### **TERVEGYEZTETÉSI FELADATOK**

1. A község rendezése során Pest megye Területrendezési Tervét figyelembe kell venni.
2. Az ezután készülő területrendezési tervekben érvényesíteni kell a község rendezési tervében szereplő elhatározásokat.
3. A környező települések rendezési terveinek egyeztetése során a község érdekeit képviselni kell.
4. A természeti területek és egyedi tájértékek jegyzékét, az önkormányzati rendelet megalkotása előtt egyeztetni kell a természetvédelmi szakhatósági nyilvántartással.
5. E határozat hatályba lépése után az igazgatási területen belül készülő műszaki terveket a településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben eltérés válik szükségessé, úgy előzetesen a településszerkezeti tervet határozattal módosítani kell.

### **JOGALKOTÁSI FELADATOK**

1. Új rendeletet kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeletet módosítani kell a következő témakörökben:
  - Természeti területek és egyedi tájértékek jegyzéke
  - Települési hulladékgazdálkodás
  - Állattartás
  - Közterületek (utak, terek, zöldfelületek) használata, fenntartása
  - Helyi értékvédelem (művi és természeti értékvédelem)
  - Reklámok, hirdetések létesítése, engedélyezése
  - Csendvédelem

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS EGYÉB FELADATOK

1. A terven belterületbe vonásra jelölt, az alábbiakban felsorolt területeket fokozatosan, az adott területre vonatkozó egyedi határozattal lehet belterületbe vonni.
  - Tervezett lakóterületek:
    - A Kossuth utca keleti oldalán, mintegy 5,4 ha nagyságú területen,
    - A jelenlegi temetőtől nyugatra, a Kéri utca déli oldalán, 2,5 ha nagyságú területen
    - A Panoráma lakótelep déli irányban való kiterjesztéseként, mintegy 5,8 ha nagyságú területen,
    - Az Ady Endre utca nyugati oldalán a jelenlegi belterület folytatásaként kb. 1,8 ha nagyságú területen,
    - Az Ady Endre utca keleti oldalán a jelenlegi belterület folytatásaként kb. 3,4 ha nagyságú területen,
    - A Kiskút utcától délre, azzal párhuzamosan húzódó Nyár utca északi és déli oldalán;
  - Tervezett gazdasági területek:
    - A Magtár utca északi oldalán, a Dózsa György utca és Kossuth utca között lévő kb. 8 ha nagyságú területen (KG),
    - A Kossuth utca északi oldalán, a Magtár utca magasságában lévő mintegy 7,3 ha nagyságú területen (KG),
    - A volt TSZ területén, kb. 10,2 ha nagyságon
    - A Petőfi utca északi és déli oldalán, a volt TSZ területének vasútig való kiterjesztéseként, kb. 3,8 ha nagyságú területen,
    - A Kossuth utca északi oldalán, a volt TSZ területével szemben, kb. 3,0 ha nagyságú területen.
2. A Településszerkezeti terven jelölt területfelhasználási egységekre vonatkozó övezeti előírásokat a későbbiekben készítendő szabályozási tervben kell meghatározni abban az esetben, ha egy területet illetően a HÉSZ nem a Településszerkezeti tervlapon jelölt tervezett területfelhasználásra vonatkozó előírást tartalmaz.
3. A Szabályozási tervlapon jelölt „szabályozási terv készítésének kötelezettségével érintett” területeken az általános szabályoknak megfelelő területi ütemezéssel, a tervezett igénybevétel tényleges időpontjához igazodóan az előírt szabályozási terveket el kell készíttetni.
4. Bármely belterületbe vonási határozat csak akkor hozható meg, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a mindenkorai területtulajdonosok az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény, bővítés stb. költségei).
5. A szabályozási terv készítése során a környezetterhelő objektumoknál az illetékes szakhatóságok által megállapított (egyedi) védőtávolságokat figyelembe kell venni. A védőtávolságokat a települési környezetvédelmi program alapján, azzal összhangban kell alkalmazni a szabályozási terv készítésénél. A környezetvédelmi program elkészültéig, illetve annak hiányában a települési önkormányzatnak kell a védőtávolságokat meghatározni és a településrendezési terv készítéséhez alapadatként szolgáltatni.
6. Azoknak a területeknek, építési telkeknek, amelyeken olyan tevékenység folyik, amely a szakhatóságok egyedi vagy általános környezeti előírásait meghaladja, védőövezettel kell rendelkezniük.
  - a) Amennyiben e terv jóváhagyása után kerül sor a tevékenység megkezdésére, akkor az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó építési szabályozást.
  - b) A jelenleg már védőövezettel rendelkező telkek esetében rendszeresen felül kell vizsgálni a kibocsátási határértékeknek való megfelelést, hogy nem szükséges-e módosítást eszközölni (védőövezet csökkentés vagy növelés).
  - c) A jelenleg védőövezettel nem rendelkező, de már termelési tevékenységet folytató azon telkeknél, amelyekkel kapcsolatban a területen folytatott tevékenységből (vagy egyéb módon) arra lehet következtetni, hogy a környezetre a megengedettnél nagyobb terhelési határértékkel bírnak, az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó építési szabályozást.
7. A mély fekvésű, vízjárásos területek belterületbe vonása és beépítése csak a terület vízrendezésének megoldása után lehetséges.

8. A csúszásveszélyes területekre (Váci út északi oldala mentén és a Panoráma lakótelep területén) építési engedélyt csak részletes talajmechanikai szakvélemény elkészítése után, és annak javaslata alapján lehet kiadni.
9. A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés). Ezeket lehetőleg a tervlapon településközpont vegyes besorolással megjelölt területeken kell megtenni.
10. Szorgalmazni kell a helyi közút céljára történő lejegyzéskor, hogy a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényeikről lemondjanak.
11. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
12. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
13. A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

#### **A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ TÁRGYI ÉS SZEMÉLYI FELTÉTELEK**

1. A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.
2. A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni, melyek szakszerű elkészítése érdekében települési főépítészt kell alkalmazni.
3. A kitűzött célok megvalósítása érdekében fentiekben kívül településfejlesztési alapot kell létrehozni.
4. A település környezetvédelmi feladatainak ellátása, valamint a környezetvédelmi támogatások megszerzése érdekében települési környezetvédelmi alapot kell létrehozni.
5. A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról folyamatosan gondoskodnia kell.



**GALGAMÁCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
...../2004. (.....) KT. RENDELETE  
**A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**  
**(HÉSZ)**

Galgamácsa község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§-ának (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1§. (1) bekezdésében foglaltakra, a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település Szabályozási Tervét, valamint kötelezően elrendeli azok együttes alkalmazását.

Jelen rendelet megalkotásának célja a település igazgatási területén az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megszabni és biztosítani. Ennek keretében a települési önkormányzat 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 kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan alkotja meg rendeletét.

## I. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása  
1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Galgamácsa község közigazgatási területére terjed ki, kivéve azokat a területeket, amelyekre a szabályozási tervlapon szereplő „SZT” jelölés szerint a későbbiekben szabályozási tervet kell készíteni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű előírások (pl. OTÉK és szabványok) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban: HÉSZ), továbbá a települési Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Ezen építési szabályzattal együtt jóváhagyott szabályozási terv (a további szövegrészekben szabályozási tervként jelölve) tömb mélységű szabályozást tartalmaz, amely a Szabályozási terven övezetbe sorolt területeken biztosítja az építési jogokat. A HÉSZ-szel együtt jóváhagyott, a település egészére vonatkozó szabályozási tervlapok (a továbbiakban: Szabályozási terv) alapján a továbbtervezést nem igénylő területeken az építés engedélyezhető. Azokon a területeken, amelyeken a szabályozási terv további szabályozási terv(ek) készítését írja elő (a további szövegrészekben SZT-ként jelölve), a telekalakítás és az építés a szabályozási terv elkészülte és jóváhagyása után, a bennük foglalt előírások alapján engedélyezhető.
- (4) A későbbiekben készülő szabályozási terv határa legalább egy telektömb területére terjedjen ki.
- (5) Amíg az (1) bekezdésben említett, a HÉSZ hatálya alá nem tartozó területekre vonatkozó szabályozási tervek jóváhagyásra nem kerülnek, addig építési tevékenység csak az építési joggal rendelkező területen végezhető, a rá vonatkozó építési előírások alapján az alábbi megkötésekkel:
  - a) az övezet területén a meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők,
  - b) a meglévő épületek helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú és tömegű épület építhető,
  - c) a meglévő épületeken kívül új épület nem építhető.
- (6) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (7) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a Szabályozási terv módosításával van lehetőség.



A szabályozási tervlap  
2.§

- (1) A település igazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz. A kötelező elemektől eltérni csak a Szabályozási terv módosításával lehet.
  - a) A tervlapon szereplő kötelező elemek:
    - Közigazgatási határ.
    - A meglévő, a megszűnő és a tervezett belterületi határ.
    - Szabályozási vonal.
    - Megszüntető jel.
    - Övezet, építési övezet jele, paraméterei és határa.
    - A HÉSZ hatálya alá nem tartozó, további szabályozási terv (SZT) készítése kötelezettséggel érintett terület jele és határa.
    - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
    - Telken belül közforgalom elől el nem zárható magánterület határa.
    - Helyi védelem alá vonandó épület.
  - b) A tervlapon szereplő irányadó elemek:
    - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa.

Az elvi építési engedélyezés  
3.§

- (1) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni az alábbi esetekben:
  - a) A műemléki védelem alatt álló épületek és azok műemléki környezetének területén,
  - b) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotása után a helyi értékvédelmi terület határán belül.
- (2) A kétféle engedélyezési eljárásban az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell beszerezni a telek rendeltetése, az építmény(ek) elhelyezhetősége, a településképi követelmények, valamint a szomszédos telkekkel való kapcsolatok előzetes tisztázása érdekében.
- (3) Az elvi építési engedélykérelemnek tartalmaznia kell:
  - a) a beépítési helyszínrajzot a közlekedési és parkolási megoldásokkal M=1:500 méretarányban,
  - b) a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő jelenlegi utcaképet és a tervezett állapotot M=1:200 méretarányban,
  - c) a tervezett építmény tömegvázlatát és színezési tervét M=1:200 méretarányban,
  - d) szintvonalas alaptérképet, ha a terület ill. telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot.

Az építési engedélykérelem elbírálásának kiegészítő szabályai  
4.§

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott engedélyköteles építési munkák köre bővül, engedélykötelessé válik:
  - a) a helyi védett épület(ek)en valamint a helyi értékvédelem alatt álló településrészekben a homlokzatok nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása, amely az épület közterület felületi megjelenését megváltoztatja.),
  - b) bármilyen (a telekhatárokon és a telken belüli) épített kerítés létesítése, építési engedély alapján létesített kerítés átalakítása, közterület felé új kapubehajtó létesítése, valamint meglévő kapubehajtó áthelyezése és átalakítása,
  - c) bármilyen hirdető berendezés létesítése annak helyétől és nagyságától függetlenül,
  - d) a közterületeken történő bármely egyéb építési tevékenység (pl. új út-keresztmetszet kialakítás, útburkolás, járdaépítés, utcabútorok, műtárgyak elhelyezése, vízelvezetés stb).

## II. FEJEZET

### AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### Telekalakítás 5.§

- (1) Az Étv. 24.§ (2) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.
- (2) Azon övezetek területén, amelyek övezeti jelében a telekalakítási terv készítésének kötelezettségére utaló „T” betűjel szerepel, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- (3) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek mindegyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
  - a) amennyiben magánút kialakításával a probléma rendezhető, azt a telekalakítási terv keretei között kell megoldani,
  - b) amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási tervet módosítani kell.
- (4) A település területén építési telket alakítani csak építési jogot biztosító szabályozási terv alapján szabad.
- (5) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, a készítenő SZT-knek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (6) A település igazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek bármilyen járművel (személygépkocsi, tűzoltó, mentő), akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- (7) A szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építésre vagy használati mód változásra csak a telekalakítás megtörténte után adható ki engedély.
- (8) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén haladhat. Telekalakítás (telekegyesítés) úgy nem engedélyezhető, hogy a telekalakítás után a tel(k)ekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.
- (9) Ha egy telekre, építési telekre mégis két övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor engedélyezhető, ha a telket a Szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően megosztják.

#### Általános beépítési előírások 6.§

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával adható ki.
- (2) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (azaz állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (3) Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amely jogerős építési illetve használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy amelynek a használatbavételétől 10 év már bizonyíthatóan eltelt.
- (4) Kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek nagyságától függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg.  
Meglévő beépítési környezetben és új beépítés esetén az övezeti előírásnál kisebb méretű telek nem alakítható ki.
- (5) Azok a kialakult, építési joggal rendelkező telkek, amelyek méretei az övezeti előírásban szereplő paramétereket nem érik el, az övezeti előírásban szereplő mértékig beépíthetők, de csak oly módon, hogy a szomszédos ingatlanok építési jogai ezáltal nem csorbulnak.

- (6) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.  
A település igazgatási területén a szabályozási terv által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.  
Bármely védőterület által érintett telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.
- (7) Építési engedély kiadása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét:
- a) a vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében, illetve
  - b) a - Szabályozási terven jelölt - csúszásveszélyes területeken tervezett beruházások esetén,
  - c) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető a talajmechanikai probléma megjelenése,
  - d) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülmények tekintését.
- (8) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (9) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
- (10) A kötelező előkertek mélysége (azaz az utca felőli építési határvonal) elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően esetileg határozandó meg. Az újonnan építési övezetbe való területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 m. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (11) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő épületeknek az oldalhatártól mért 0,5-1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie.
- (12) Az oldal és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- (13) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítményeket az építési helyen belül szabad elhelyezni, kivéve az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), és m) pontban meghatározott létesítményeket, ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak azon kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.
- (14) Galgamácsa község beépítésre szánt területén építési engedélyt csak teljes körű közműellátás megléte esetén szabad kiadni azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat. Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló felszámolása és a hálózatra történő rákötés.
- (15) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (16) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (17) Kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának megfelelően és kizárólag a kialakult települési sajátosságoknak megfelelően szabad.
- (18) A község igazgatási területén lakókocsi, üdülősátor egyik övezet területén sem helyezhető el.
- (19) A Szabályozási tervlapon jelölt közforgalom elől el nem zárt magánterületen belül csak parkolóhely, illetve az adott telek feltárását, megközelíthetőségét szolgáló szervízút valamint a közlekedési területeken elhelyezhető építmények létesíthetők. A területen belül lakóépület és kerítés nem helyezhető el.
- (20) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (21) A település területén állattartó építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.

## Közterületek

### 7.§

- (1) A közterületek kialakítása érdekében a szabályozási terven jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2) A közterületek rendeltetésszerű és ettől eltérő használatáról a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A közterületeken az övezeti besorolásuknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (5) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

#### Lakóövezetek általános előírásai

### 8.§

- (1) A lakóépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális magassága nem haladhatja meg:
  - a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
  - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
- (2) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi normatívákban foglalt határértékeket meghaladó terhelésű tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (3) Azon övezetek területén, amelyek övezeti jelében a telekalakítási terv készítésének kötelezettségére utaló „T” betűjel szerepel, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

#### A KL JELŰ LAKÓÖVEZET

#### A KL-1 jelű lakóövezet

### 9.§

KL-1	SZ	40%
	5,0	2500

- (1) Az övezetbe tartozó telkekkel kapcsolatban felmerülő telekalakítási igény esetén telekalakítási terv készítendő (a (2) bekezdésben foglalt beépítési szabályoknak megfelelően) annak a tömbnek a teljes területére, amelyben az adott építési telek található. Telekalakítás kizárólag a telekalakítási terv elkészülte után, annak előírásai szerint engedélyezhető.
- (2) A 2102. jelű út mellett kerítés az út tengelyétől számított 20 m-re, magasépítmény pedig az út tengelyétől számított 30 m-re létesíthető.
- (3) Az övezetben engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

- (5) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (6) Ebben az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A KL-2 jelű lakóövezet  
10.§

KL-2	SZ	35%
	K	2000

- (1) Az övezetbe tartozó telkekkel kapcsolatban felmerülő telekalakítási igény esetén telekalakítási terv készítendő (a (2) bekezdésben foglalt beépítési szabályoknak megfelelően) annak a tömbnek a teljes területére, amelyben az adott építési telek található. Telekalakítás kizárólag a telekalakítási terv elkészülte után, annak előírásai szerint engedélyezhető.
- (2) A 2102. jelű út mellett kerítés az út tengelyétől számított 20 m-re, magasépítmény pedig az út tengelyétől számított 30 m-re létesíthető.
- (3) Az övezetben engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	2000	35	35	Kialakult

- (4) Az övezetben többlakásos lakóépületek, illetve az OTÉK 12. §-ának (2) bekezdésében szereplő 1-4. pontjaiban megjelölt funkciójú épületek helyezhetők el.
- (5) Új épület építése csak teljes körű közművesítés megléte esetén engedélyezhető.
- (6) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (7) Ebben az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**AZ FL JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK**

AZ FL JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
11.§

- (1) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 16 méter.
- (3) Ha a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet (az OTÉK-ban meghatározott számítási mód szerinti 6 m-ről) legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni (a környezetben kialakult beépítés figyelembevételével) a tűzoltóság egyedi vagy általános felmentése alapján, ha a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- (4) Az övezet területén a beépítés mód oldalhatáron álló. Abban az esetben azonban, ha a tárgyi építési telek 20 méternél szélesebb és a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, szabadonálló módon is elhelyezhető épület.
- (5) Az övezet telkein az építési hely hossza legfeljebb 45 méter lehet.

Az FL-1 jelű lakóövezet  
12.§

FL-1	O	25
	4,5	700

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	700	40	25	4,5

- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben csak kisállattartás céljára szolgáló állattartó épület létesítésére szabad engedélyt kiadni.

Az FL-2 jelű lakóövezet  
13.§

FL-2	O	20
	4,5	900

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	900	40	20	4,5

- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben csak kisállattartás céljára szolgáló állattartó épület létesítésére szabad engedélyt kiadni.

Az FL-3 jelű lakóövezet  
14.§

FL-3	O	20
	4,5	1200

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1200	40	20	4,5

- (2) Az övezeten belül a melléképitmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Az FL-4 jelű lakóövezet  
15.§

FL-4	O	20
	4,5	1600

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1600	40	20	4,5

- (2) Az övezeten belül a melléképitmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

A TV JELŰ TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
16.§

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális magassága nem haladhatja meg:
  - a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
  - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
- (3) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi normatívákban foglalt határértékeket meghaladó terhelésű tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (4) A közintézményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (5) Ebben az építési övezetben használlattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A TV-1 jelű övezet  
17.§

TV-1	SZ	30
	K	2400

(A templom telkének területe)

- (1) Az övezetben kizárólag egyházi funkció létesítése engedélyezhető.
- (2) Az építési telken legfeljebb két épület létesíthető.
- (3) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2400	40	30	Kialakult

- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A templom épülete mai állapotában megtartandó, jó karban tartandó. Az épület felújítása esetén a felújítási terveket műemlékvédelmi szakember bevonásával kell elkészíteni.

A TV-2 jelű övezet  
18.§

TV-2	SZ	35
	6,0	6000

(Az iskola telkének területe)

- (1) Az övezet építési telkein lakóépület nem létesíthető, csak oktatási, kulturális, valamint egészségügyi (szabadidős) tevékenység számára építhető és használható épület.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	6000	40	35	6,0

- (3) Az épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges, a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.



A TV-3 jelű övezet  
19.§

TV-3	SZ	15
	4,5	3000

(Az óvoda telkének területe)

- (1) Az övezet építési telkein lakóépület nem létesíthető, csak oktatási, kulturális, valamint egészségügyi (szabadidős) tevékenység számára építhető és használható épület.
- (2) Az építési telken legfeljebb két épület létesíthető.
- (3) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3000	40	15	4,5

- (4) Az épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges, a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A TV-4 jelű övezet  
20.§

TV-4	SZ	15
	K	7000

(A magtár telkének területe)

- (1) Az övezet építési telkein lakóépület nem létesíthető csak oktatási, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi funkciójú valamint szabadidő-tevékenység céljára építhető és használható épület.
- (2) Az építési telken legfeljebb két épület létesíthető.
- (3) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	7000	40	15	Kialakult

- (4) Az épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges, a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), g), h), és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (6) A magtár épületének felújítása esetén
  - részletes statikai szakvéleményt is kell készíttetni,
  - a felújítási terveket műemlékvédelmi szakember bevonásával kell elkészíteni.

## GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

### GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 21.§

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (KG) illetve ipari gazdasági (IG) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az építési telkek telekhatárai mentén, a szomszédos lakóterületek felé összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.
- (3) Az övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) A 2108. jelű út mellett kerítés az út tengelyétől számított 20 m-re, magasépítmény pedig az út tengelyétől számított 30 m-re létesíthető.

#### A KG-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

#### 22.§

KG-1	SZ	40
	7,5	3000

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

Beépítési mód	Az építési telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3000	20	40	7,5

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) és (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

#### 23.§

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportpálya, a temető, az országos veszélyes hulladéklerakó területe és a honvédségi területek tartoznak.
- (2) Az övezetek telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg. Funkcióváltásból eredő telekmegosztási igény esetén SZT készítenendő.
- (3) A sportpályát és a temetőt úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (4) Az övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

Az SP jelű különleges építési övezet  
(a sportpálya területe)  
24.§

SP	SZ	10
	4,5	5000

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	5000	60	10	4,5

- (2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A T jelű különleges építési övezet  
(a temető területe)  
25.§

T	SZ	10
	4,5	35000

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	35000	40	10	4,5

- (2) A temető területe körül 50 méteres védőtávolságot kell kialakítani, melyen belül lakóépület nem helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A VH jelű különleges építési övezet  
(a országos veszélyes hulladéklerakó területe)  
26.§

VH	SZ	10
	4,5	K

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	40	10	4,5

A HT jelű különleges építési övezet  
(A honvédelmet szolgáló területek)  
27.§

- (1) Az övezetbe tartozó telkeken mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó sajátos szabályok alapján.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A K és VA jelű közlekedési övezet  
28.§

- (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak külterületen K.V., belterületen a 2108 j. út B.IV.b., egyéb összekötő utak B.V.c.
  - b) A bekötőutak külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
  - c) Gyűjtőutak B.V.c.
  - d) Kiszolgáló (lakó) utak B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán a védőterületek értékei az úttengelytől számított 50-50 m.
- (6) Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés elhelyezése esetén az 1988. évi I. tv. 12.§ (3)-(5) bekezdéseiben foglaltakat is be kell tartani.
- (7) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
- (8) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók, az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
  - a) forgalmi út: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter
  - b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 18,0 - 20,0 méter
  - c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter
  - d) önálló kerékpárút: min. 4,0 méter

- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- (10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

#### Közművekre vonatkozó előírások

##### 29.§

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) Épületek építésére engedély csak az adott övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (3) Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a tevékenységet. Minden egyéb esetben a KDV VIZIG az engedélyező hatóság.)
- (4) Beépítésre szánt csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti jelleggel közműpótlóként szigorúan zárt szennyvíztároló medencék alkalmazása engedélyezhető; beépítésre nem szánt területen engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzöten kivitelezett és üzemeltetett közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb egy éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata sem engedélyezhető.
- (5) A zárt szennyvíztároló medencéből az összegyűjtött szennyvizet rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállíttatni.
- (6) A településen a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (7) Az előírttól eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül kell előtisztítani (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcsatornába vagy a közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.
- (8) A patakok mellett 10-10 m, illetve a VIZIG által előírt nagyságú védősávot kell biztosítani.
- (9) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, a felületéről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.
- (10) A beépített, illetve beépítésre szánt területen a csapadékvíz elvezetésére nyílt árokrendszerű csapadékvíz csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (11) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (12) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani. Ettől eltérni csak az Antenna Hungária Rt-vel történő egyeztetés alapján lehet.
- (13) Közcélu antennát elhelyezni csak építési engedéllyel szabad.

## ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

A KP jelű zöldterületi övezet  
(A közparkok területei)  
30.§

KP	SZ	2
	3	K

- (1) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható	
		Legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	2	3

- (3) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (5) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (6) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (7) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (8) Az övezetben a használatartás minden fajtája tilos.

## ERDŐ ÖVEZETEK

Az erdőövezetek általános előírásai  
31.§

- (1) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

Az EV jelű erdő övezet  
(védő erdőterületek)  
32.§

- (1) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
- (2) Az övezetbe tartozó telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

## MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai  
33.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.

- (2) Ha egy telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek akkor sem építhetők be, ha a telek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.
- (3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek nem keríthető le.
- (4) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.
- (6) A telekmegosztás nem engedélyezhető abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
  - a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
  - b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.

Az MÁ jelű általános mezőgazdasági övezet  
(általános mezőgazdasági területek)  
34.§

- (1) Az általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.
- (2) Az övezetbe tartozó telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, alapterülete max 10%-kal bővíthető, az építmény magasságának növelése (emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

Az MF jelű mezőgazdasági övezet  
(mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek)  
35.§

MF	SZ	1,5%
	4,5	100.000

- (1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	1,5	4,5

- (3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (5) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
- (7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak bármely létesítmény elhelyezhető.

- (8) A 100000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (9) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

Az MGY jelű mezőgazdasági övezet  
(gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek)  
36.§

- (1) Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be, művelési águk nem változtatható meg.

#### E G Y É B Ö V E Z E T

Az VT jelű övezet  
(vízgazdálkodással kapcsolatos területek)  
37.§

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (4) Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.

### III. FEJEZET

#### É R T É K V É D E L E M

Művi értékek védelme  
38.§

- (1) Galgamácsa igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:
  - **M 10719 Római katolikus plébániaház**  
Iskola utca 6.  
Hrsz.:7/1, 7/2
  - **M10720 Falumúzeum**  
Petőfi utca 7.  
Hrsz.: 342
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben az Országos Műemlékvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (4) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben az Országos Műemlékvédelmi Hivatalt szakhatósággként meg kell keresni.
- (5) Galgamácsa igazgatási területén helyi védelemre kijelölt épület
  - **A magtár épülete**  
Hrsz.: 744
- (6) A helyi védelem alá vont épületet, építményt és a helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határát a Szabályozási tervlap jelöli.
- (7) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni.
- (8) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotása után a helyi értékvédelmi területen az építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.



- (9) A helyi védelemre kijelölt épületen és a helyi értékvédelemre kijelölt területeken végzendő építési tevékenységek építési engedélyezési eljárásakor jelen rendelet 3.§ és 4.§ előírásait is figyelembe kell venni.
- (10) A helyi védelemre kijelölt épületen és a helyi értékvédelmi területen a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően az építési engedélykérelmekhez mellékletként csatolni kell a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő jelenlegi utcaképet és a tervezett építmény tömegvázlatát és színtervét.
- (11) A helyi védelemre kijelölt épületen és a helyi értékvédelmi területen bárminemű bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve új épület, építmény építése esetén az új épületrésznek illetve épületnek, építménynek karakterében, tömegalakításában illeszkednie kell a helyi védelem alá vont épület környezetében kialakult beépítési módhoz, karakterhez, tömegalakításhoz.

#### Régészeti értékek védelme

##### 39.§

- (1) A Szabályozási terven „régészeti leőhelyként” jelölt területeken elhelyezendő épületek, építmények esetében az építési engedélyezési eljárásba a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.
- (2) A területen való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (3) A területen építkezőknek a földben rejlő kulturális emlékek védelmében bejelentési kötelezettségük van.
- (4) A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságával kell egyeztetni. Ha a földmunkák során régészeti leletek kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és a területileg illetékes Múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

#### Természeti értékek védelme

##### 40.§

- (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) Védett természeti területen és a védőzónájában bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.

### IV. FEJEZET

## KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

#### Általános előírások

##### 41.§

- (1) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez (a magasabb rendű jogszabályokban rögzített környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek esetén) meg kell követelni a várható hatások vizsgálatát és dokumentálását.
- (2) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül (kivéve, ha a szakhatóság az adott objektumnál ennél kisebb védőtávolságot határozott meg) települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.

#### Föld-védelem

##### 42.§

- (1) A defláció elleni védelem érdekében az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3%-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szélirányra merőlegesen.

- (2) A belterület szegélyén, 100 m-es sávján belül található mezőgazdasági területeken a lakóterületek védelme érdekében a homokverés és az egyéb deflációs porkeletkezés ellen a terület minimum 5%-án védőzöld sávokat kell kialakítani.

#### Vízkezelések minőségvédelme

##### 43.§

- (1) A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb kettő éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (4) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.

#### Levegőtisztaság-védelem

##### 44.§

- (1) A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelemi szempontból a védett I. kategóriába tartozik.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait, és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

#### Zaj és rezgés elleni védelem

##### 45.§

- (1) Zajvédelem szempontjából a település közigazgatási területe a védett kategóriába tartozik.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

#### Élővilág, élőhely védelme

##### 46.§

- (1) A szabályozási terven jelölt erdő, gyeperdő (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása nem engedélyezhető.
- (2) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

#### Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

##### 47.§

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
- (3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (6) A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék elhelyezése csak az erre kijelölt lerakón történhet.
- (7) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögkútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

## V. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

### Intézkedési előírások

#### 48.§

- (1) A HÉSZ-ben és a szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően a közterület szabályozásokat végre kell hajtani és a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetetni.
- (2) A szabályozási terven SZT-vel jelölt területekre az SZT-t el kell készíttetni.

### Záró rendelkezések

#### 49.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2001. év ..... hó ..... napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályukat veszítik az alábbi Kt rendelet(ek) és tanácshatározat(ok):
  - .....
  - .....
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) Szabálysértést követ el, aki e rendelet rendelkezéseit megszegi.
- (4) Építési bírsággal sújtható az az építtető, aki jelen rendeletben meghatározott, engedélyhez kötött építési vagy bontási munkát engedély nélkül illetve engedélytől eltérő módon végez illetőleg végeztet.

Kelt: ....., 2002 év ..... hó ..... nap

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző