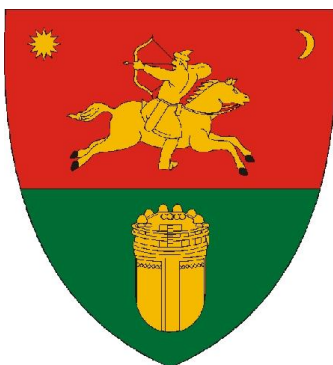


Sz.: 15/ 2015.

TÖRTEL KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (H.É.SZ.)

RENDELET – TERVEZET



ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Kiszelovics és Társa Településtervező Kft.

5000 Szolnok, Szántó körút 52. I. lh. II/5.

SZOLNOK, 2018. június hó

TÖRTEL KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

- 1.1 ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
- 1.1.1 Általános előírások
- 1.1.2. Közterület alakítására vonatkozó előírások
- 1.1.3. Az épített környezetre és régészetre vonatkozó előírások
- 1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
- 1.1.5. Környezetvédelmi előírások
- 1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
- 1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
- 1.1.8. Közművek előírásai
- 1.1.9. Építés általános szabályai
- 1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
- 1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
- 1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
- 1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai
- 1.3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

TÖRTEL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ - TESTÜLETÉNEK

...../ 2019. (.....) számú

önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§(1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62§ (6) bekezdés 6. pontjában, valamint 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 314/2012. (XI.8.) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló Kormányrendelet 30§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Pest Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott Kabinet, Állami Főépítész, Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest
- Jász – Nagykun - Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hatósági Osztály, Szolnok
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Katasztrófavédelmi, Hatósági Osztály Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Osztály, Budapest
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Budapest
- Duna - Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Esztergom
- Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Gödöllő
- Pest Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály, Budapest
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Légiközlekedési Hatóság, Budapest
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály, Budapest
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Budapest
- Magyar Közút Állami Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága, Budapest
- Pest Megyei Főépítész, Budapest
- MÁV Fejlesztési és Beruházási Főigazgatóság, Budapest
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Kormány megbízott, Budapest

valamint a közvetlenül érintett szomszédos települési önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti érintett résztvevők, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott Kabinet Állami Főépítésze véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.§

A rendelet hatálya, alkalmazása

- (1) A rendelet területi hatálya Törtel Község teljes közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) továbbá az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) valamint e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képező mellékletek:
 - 1. melléklet, SZ - 1 jelű Szabályozási terv I (külterület) (térkép – digitális állományú rajzi munkarész) M = 1: 15 000
 - 2. melléklet, SZ - 2 jelű Szabályozási terv II (belterület) (térkép – digitális állományú rajzi munkarész)
M = 1: 8000
- (5) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (6) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

2.§

A szabályozási elemek típusai

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
 - a.) szabályozási vonal
 - b.) építési övezet, övezet határa és előírásai
 - c.) szabályozási elemekre vonatkozó méretek
 - d.) közlekedési célú közterületek
 - e.) nem közlekedési célú közterületek
- (3) A szabályozási terv irányadó szabályozási eleme:
- telekhatár
- (4) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei csak a településrendezési eszközök módosításával változtathatók meg.

1.1.2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

3.§

- (1) A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat - szabadtér - építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló - közterület alakítási tervet készíttethet.
- (2) A közterület alakítási tervet az önkormányzat képviselő - testülete hagyja jóvá.
- (3) A szabályozási terv által javasolt helyi közút szabályozása érdekében az eljárás lefolytatására illetékes hatóság a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.
- (4) Amennyiben a lejegyzéssel érintett visszamaradó ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (5) Közlekedési célra és közmű elhelyezésére szolgáló magánút céljára területet lehet biztosítani.
- (6) Jelen rendelet által meghatározott területfelhasználási egységekben, ingatlanonként csak egy kapubejáró létesíthető.
Adott ingatlanhoz újabb kapubejáró csak indokolt esetben építhető.

- (7) Az önkormányzati tulajdonú utak és közterületek mentén, kapubejárók építéséről hatályos helyi önkormányzati rendelet rendelkezik.
- (8) A közműtulajdonosok hozzájárulása nélkül épített kapubejáró közmű építése, bővítése, korszerűsítése, illetve cseréje esetén, kártérítés és helyreállítási kötelezettség nélkül megbontható közműépítő részéről, a közmű építéséhez szükséges mértékig és időtartamra.

1.1.3. Az épített környezetre és régészetre vonatkozó előírások

4.§.

- (1) Törtel község közigazgatási területén ex – lege védettségű kunhalom a Asszony – halom, Czakó – halom, Szeghalom, Búbos – halom, (SZ – 1 jelű szabályozási tervlap alapján).
- (2) Kunhalmok körüli 30,00 méteres körzetben talajbolygatással járó mezőgazdasági művelést folytatni tilos.
- (3) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.
- (4) A település közigazgatási területén ex – lege védettségű régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek találhatóak.
Régészeti lelőhelyeken mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható.
Régészeti lelőhely határán belül folytatott építési tevékenység esetén az építetőnek saját költségén megelőző régészeti leletfeltárást kell elvégeztetnie.
- (5) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.
- (6) A település belterületén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fát kell telepíteni.
- (7) Újonnan kialakítandó gazdasági területen az előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani legalább minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fát kell telepíteni.

1.1.4. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§

- (1) Táj- és természetvédelem szempontjából Törtel közigazgatási területén Natura 2000 Egyezmény végrehajtásaként különleges madárvédelmi területként, illetve kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési területként is kijelölésre került. A település külterületén szikes tó is található, valamint az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe.
(SZ – 1 jelű tervlap alapján).
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz az érintett Nemzeti Park Igazgatóság, elsőfokú természetvédelmi hatóság, mint elsőfokú engedélyező hatóság, nem védett külterületi területek esetében pedig mint szakhatóság véleménye szükséges.
- (3) Az építmények elhelyezése és használata során a természetes élőhelyek védelmét, továbbá a területen átvezető vonulási útvonalakat zöldfolyosók fenntartásával kell biztosítani.
- (4) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (5) A közigazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozzon, továbbá környezet károsítás és környezetszennyezés ne következzen be.

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

6.§

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

- (2) A környezetvédelmi előírások a
 - a) levegőtisztaság, - védelem,
 - b) zaj- és rezgésvédelem,
 - c) föld- és vízvédelem,témakörére terjednek ki.
- (3) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
 - b) megelőzze a környezetszennyezést
 - c) kizárja a környeztkárosítást
- (4) Roncsolt (lezárt, rekultiválandó szeméttelep és folyékony hulladékkeürítő) és szennyezett felszínű területet rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- (5) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület területének a határát nem érintheti.
- (6) A település belterületén a már kiépült szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás kötelező. A szennyvízcsatorna hálózattal még nem rendelkező területeken a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően korszerű közműpótló berendezés alkalmazása engedélyezhető. A belterületen a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, a közcsatorna kiépítéséig a kommunális szennyvíz csak zárt tárolóba vezethető.
- (7) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.
- (8) A talaj és felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (9) A közcsatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése előírás.
- (10) Élővizekbe, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba szennyvizet bármilyen hulladékot vezetni tilos.
- (11) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.

- (12) Zajt, illetve rezgést előíró 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.
- (13) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodni.
- (14) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (15) A gépjármű - közlekedés területén és a parkolóknál a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető.
- (16) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken, ingatlanokon, közterületeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.
- (17) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.
- (18) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (19) Lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezettségi anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.
- (20) Beépítésre szánt területeken, valamint tereprendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.
- (21) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (22) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.

- (23) A keletkező szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. A kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (24) Az épületeket úgy kell megvilágítani, hogy az ne okozzon fényszennyezést a horizonton. A lámpákat úgy kell beállítani, hogy a potenciális észlelő felé irányuló fénysugarak függőlegessel bezárt szöge nem haladhatja meg a 70 fokot, és lehetőleg kerülni kell az alulról felfelé történő világítást. A közlekedési területek megvilágítását úgy kell megoldani, hogy csak annak területét érje.
- (25) Az épületek és műalkotások megvilágítását 23 óra és 05 óra között ki kell kapcsolni, vagy a felére kell csökkenteni.

1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

7.§.

- (1) Belvíz veszélyeztetett területen építményt elhelyezni csak belvízvédekezéssel az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- (2) Az árvíz által veszélyeztetett elsőrendű árvízvédelmi fővédvonalon belül elhelyezkedő általános mezőgazdasági szántó, általános mezőgazdasági gyep és gazdasági erdőterület övezetében épület, építmény kizárólag vízkárelhárítás és vízszabályozás érdekében helyezhető el.

1.1.7. Egyéb sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8.§.

- (1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében változtatási, telekalakítási illetőleg építési tilalom rendelhető el.
- (2) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.
- (3) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

1.1.8. Közművek előírásai

9.§.

- (1) A közműellátás építési övezetenként mértékét és módját a Rendelet állapítja meg.
- (2) Közművesítettség szempontjából az építési övezet:
 - a.) teljesen közművesített, ha:
 - aa.) az energia (villamosenergia, gáz vagy távhő)
 - ab.) az ivóvíz
 - ac.) a szennyvízelvezetés és tisztítás, és a
 - ad.) a közterületi csapadékvíz - elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
 - b.) részlegesen közművesített, ha
 - ba.) a villamos energia
 - bb.) az ivóvíz
 - bc.) a közterületi csapadékvíz - elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
 - bd.) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztító mezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolásra egyedi zárt szennyvíztárolóban történik
 - c.) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
 - d.) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás
- (3) Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesítettség esetén a települési közüzemi szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a szennyvíz elhelyezése zárt, szigetelt szennyvíztárolóba történhet.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

1.1.9. Építés általános szabályai

10.§.

- (1) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben a megengedett környezetterhelési határértékeket, valamint a terepszint alatt elhelyezhető építmények körét az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák, a meglévő,

kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó beépítési paramétereket az Étv. 18.§ (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni. Az illeszkedés alapjának nem tekinthetők a szabálytalanul épített, vagy a nagyon kirívó építmények.

- (2) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik. Az építési övezeteknél az előkertben közműcsatlakozási műtárgy, hulladékartály tároló elhelyezhető. Falusias lakóterületen az oldal- és hátsókertben komposztáló elhelyezhető.
- (3) Kettő, vagy többegységes épület építési munkái során a tulajdonosok kötelesek egységes homlokzatot kialakítani.
- (4) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.
 - a.) Az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével.
0,00 m előkert esetén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület elhelyezés a telekhatártól maximum 1,00 m-re történhet.
- (6) Melléképítmény önállóan, főépület nélkül nem építhető.
- (7) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával, úgy, hogy az a kialakult utcaképet ne rontsa.
- (8) A lakóterületeken a lakófunkció biztosítása és védelme érdekében az egyes lakótelkek beépítése esetén az egyéb rendeltetésű épületek területe nem haladhatja meg a lakófunkciójú épületek területét.
- (9) Kialakult beépítési területen foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.
- (10) Az évi 500 m³ vízigényt meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő, talajvizet kitermelő kutak maximális talpmélysége a település területén 35,00 m. Építményektől, létesítményektől az alábbi távolságokra telepíthetők:
 - a.) lakóépülettől: 10,00 m
 - b.) melléképülettől: 5,00 m
 - c.) istállótól: 10,00 m
 - d.) szigetelés nélküli trágyatárolótól: 15,00 m
 - e.) ürgödrös árnyékszéktől: 15,00 m
 - f.) szikkasztó aknától: 15,00 m
 - g.) azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól: 25,00 m

- (11) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezetei paraméter betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (12) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét. Amennyiben ilyen előírás nincs, akkor az illeszkedés elve szerint kell a telekméreteket kialakítani.
- (13) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (14) Törtel község lakóterületeinek építési övezeteiben a kialakítható építési telek szélessége minimum 14,00 méter lehet.
- (15) Konténer építmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére helyezhető el kizárólag felvonulási építményként.
- (16) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt ökológiai (zöld) folyosó és magterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben közlekedési és energetikai hálózatok csak úgy helyezhetők el, ha az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése fennmarad. Az övezetben új külszíni művelési bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelési bánya nem bővíthető.
- (17) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben külszíni művelési bánya csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások betartása mellett létesíthető.
- (18) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében az épületek tájbailleszkedésénél a hatályos településképvédelmi rendelet előírásait kell betartani. Az övezetben külszíni művelési bánya csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások betartása mellett létesíthető. Az övezetben közlekedési és energetikai hálózatok csak úgy helyezhetők el, ha a hagyományos tájhasználatot nem veszélyezteti.
- (19) Az SZ – 1 és SZ – 2 jelű szabályozási tervlapon jelölt rendszeresen belvízjárta terület övezetében – az épületek földszinti padlószintje 0,60 - 0,75 m -re emelendő ki a terepszinthez viszonyítva, talajvíz elleni szigetelés technológiájának kivitelezése mellett.

- (20) A falusias lakóterületben a gazdasági tevékenységi célú épület épületmagassága nagyobb lehet a lakó funkciójú épület épületmagasságánál.

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

11.§.

Törtel a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a 2-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12.§.

- (1) A település teljes közigazgatási területén építési telket kialakítani csak úgy szabad, hogy az a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználásra alkalmas legyen, továbbá mérete, alakja, beépítettsége a HÉSZ - ben megadott értékeknek és a vonatkozó általános jogszabályoknak megfeleljen.
- (2) Az egyes telkek beépítési lehetőségeit az általános előírásokon túl, a HÉSZ - ben foglaltaknak megfelelően – az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg, melynek betartása kötelező érvényű.
- (3) Az építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretű területnél kisebb területen, már kialakult, beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) építési telken is engedélyezhető építés, ha az összes egyéb előírás (szakhatósági előírások, szabványok) betartható.
- (4) Törtel Község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

a.) Beépítésre szánt területek:

aa.) Lakóterület:

falusias (L_{f1}, L_{f2})

ab.) Vegyes terület:

településközpont vegyes terület (V_T)

ac.) Gazdasági terület:

kereskedelmi szolgáltató $(G_{ksz1}, G_{ksz2}, G_{ksz3})$
ipari terület (G_{ip1})

- ad.) Különleges terület: (K...)
- b.) Beépítésre nem szánt területek:
- ba.) Különleges beépítésre nem szánt terület: (Kb...)
- bb.) Közlekedési és közmű – elhelyezési, hírközlési terület (Köu 1 – 7,)
- bc.) Zöldterület (Z)
- bd.) Erdőterület (EG,)
- be.) Mezőgazdasági területek (Má,)
- bf.) Vízgazdálkodási (V)
- bg.) Természetközeli (Tk)
- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A szabályozási terv kötelező szabályozási jeleit csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

13. §

Falusias lakóterület

- (1) **Lf-1** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (jellemzően kistelkes falusias lakóterület, a település belterületének középső részein.)
- a.) A falusias lakóterületen- a legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül:
- aa.) mezőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- ab.) kereskedelmi, szolgáltató
- ac.) szállás jellegű, maximum 6 fő együttes elhelyezésével
- ad.) igazgatási, iroda
- ae.) hitéleti, nevelési, oktatási, szociális
- af.) kulturális, közösségi, szórakoztató és
- ag.) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 650 m².

- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, a 18,00 m –nél szélesebb és saroktelek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,00 m,
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás és technológia céljából helyezhető el.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult)
- k.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- l.) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig(lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
- m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ma.) közműbecsatlakozási műtárgy
 - mb.) hulladéktartály – tároló
 - mc.) kerti építmény
 - md.) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - me.) állat ól, állatkifutó
 - mf.) trágyatároló, komposztáló
 - mg.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - mh.) mezőgazdasági géptároló
 - mi.) fóliasátor

(2) **Lf-2** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (jellemzően nagytelkes, lakóterület a belterület peremterületén)

- a.) A falusias lakóterületen- a legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül:
- aa.) mezőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - ab.) kereskedelmi, szolgáltató
 - ac.) szállás jellegű, maximum 12 fő együttes elhelyezésével
 - ad.) igazgatási, iroda
 - ae.) hitéleti, nevelési, oktatási, szociális
 - af.) kulturális, közösségi, szórakoztató és
 - ag.) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, a 20,00 m –nél szélesebb és saroktelek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,00 m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás és technológia céljából helyezhető el.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult)
- k.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- l.) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig(lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
- m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- ma.) közműbecsatlakozási műtárgy
- mb.) hulladéktartály – tároló
- mc.) kerti építmény
- md.) húsüstölő, jégverem, zöldségverem
- me.) állat ól, állatkifutó
- mf.) trágyatároló, komposztáló
- mg.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- mh.) mezőgazdasági géptároló
- mi.) fóliasátor
- mj.) gyümölcstároló és aszaló

Összesítő táblázat

(3) A lakóterület építési övezetére vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	LF1	650	O	30	5,00	40	5,00
	LF2	1000	O	25	6,00	40	0,00

14.§

Településközpont vegyes terület

- (1) **Vt** –jelű építési övezet: Törtel belterületének központi magja, több funkciót is magában hordozó terület max. 9,00 méter középület épületmagassággal (igazgatási, művelődési, szolgáltató, stb.), lakóépület esetén 6,00 méter épületmagassággal.
- a.) A településközponti területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül-:
- aa) igazgatási, iroda
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

- ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi, szórakoztató
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ae) kulturális, közösségi, szórakoztató és
 - af) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b.) A településközponti területen piac elhelyezhető.
 - c.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 500 m².
 - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - e.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, 18,00 méternél szélesebb és saroktelek esetén az építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhető.
 - f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság középület esetén: 9,00 m.
Lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága max. 6,00 m lehet.
 - g.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
 - h.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - i.) Az építési övezetben a kialakult előkert mérete: K (kialakult)
 - j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - k.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából létesíthető.
 - l.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
 - m.) Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló közterületen is biztosítható az építmény 200 méteres körzetében.
 - n.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladékertály – tároló
- kerti építmény
- építménynek minősülő zászlótartó oszlop

o.) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

p.) Az építési övezetben melléképítmény az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:

pa.) a főépülettel azonos oldalhatáron, a főépülettel legfeljebb azonos építménymagassággal építhető.

Összesítő táblázat

(2) A településközpont területre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Településközpont terület	V _T	500	K	40	6,00*	30	0,00

*:középület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,00 méter

15.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(1) **G_{KSZ1}** jelű építési övezet: Törtel bel és külterületén a telephelyek, kisebb környezetét nem zavaró telephelyek területe.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa.) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület
- bb.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m²,
 - c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
 - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
 - f.) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
 - g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %
 - h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti szomszédos lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása a belterületen, külterületen a gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i.) Az építési övezetben közműellátás céljából, valamint a technológiával kapcsolatos terepszint alatti építmények helyezhetők el, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
 - j.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
 - k.) A belterületi kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igény a közterületen is biztosítható a telkek 100,00 m –es körzetében.
- (2) **Gkszz** jelű építési övezet: Törtel külterületén a nagyobb környezetét nem zavaró telephelyek, gazdasági területek.

a.)Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa.) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület
- bb.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 3000 m²,

- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
 - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,00 m, a technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével.
 - f.) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: részleges.
 - g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %
 - h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i.) Az építési övezetben közműellátás céljából, valamint a technológiával kapcsolatos terepszint alatti építmények helyezhetők el, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
 - j.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) **Gksz3** jelű építési övezet: Törtel külterületén a nagyobb környezetét nem zavaró nagytelkes gazdasági területek.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

cc.) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület

dd.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m²,
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,00 m, a technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével.
- f.) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: részleges.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, a telep telekhatárain belüli meglévő erdősáv fenntartandó
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben közműellátás céljából, valamint a technológiával kapcsolatos terepszint alatti építmények helyezhetők el, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- j.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

16.§

Egyéb Ipari terület

- (1) **G1P1** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Törtel külterületén meglévő kistelkes iparterület)
 - a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa.) az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
 - b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - ba.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m²
 - d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.

- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,00 m. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével (pl. siló, kémény, tartály, stb.)
- g.) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: részleges.
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben közműellátás céljából, illetve a technológiával kapcsolatos terepszint alatti építmények helyezhetők el, az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k.) Kiegészítő épületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- l.) Gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

Összesítő táblázat

(2) A kereskedelmi szolgáltató és ipari területekre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kereskedelmi, szolgáltató terület	G_{KSZ1}	1000	SZ	50	7,50	30	-
	G_{KSZ2}	3000	SZ	50	9,00	30	
	G_{KSZ3}	5000	SZ	30	12,00	40	
Ipari terület	G_{IP1}	2000	SZ	40	9,00	30	

--	--	--	--	--	--	--	--

17.§

Különleges terület

- (1) A beépítésre szánt különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (2) **Kv** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Vízmű területe)
 - a.) A területen a települési vízmű rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
 - b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 1 500 m².
 - c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
 - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: K (kialakult)
 - f.) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
 - g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
 - h.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.
 - i.) Az építési övezetben az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak elhelyezhetők.
 - j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ja) közmű becsatlakozási
 - jb) hulladéktartály-tároló,
 - k.) A telken belüli zöldfelület folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni
 - l.) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta építési tevékenység tilos.

(3) **Kmú** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (külterületi mezőgazdasági üzemi, állattartó telepek területe)

- a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
Az új állattartó építmények korszerű technológiával létesítendőek.
Az építési övezetben kivételesen a tulajdonos vagy üzemeltető részére szolgálati lakás, vendégház elhelyezhető.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,50 m., a technológiához tartozó toronyszerű épületek kivételével.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- h.) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a technológiához és közműellátáshoz szükséges építmény helyezhető el.
- i.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ia) hulladéktartály-tároló
 - ib) közműpótló műtárgy
 - ic) állat ól, állatkifutó
 - id) trágyatároló, komposztáló
 - ie) siló
 - if) raktár és tároló

(4) **Któf** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (tervezett tófürdő területe)

- a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
Az építési övezetben kivételesen szálláshely és vendégház elhelyezhető.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.

- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- h.) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a technológiához és közműellátáshoz szükséges építmény helyezhető el.
- i.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- ia) hulladéktartály-tároló
 - ib) közmű becsatlakozási műtárgy
 - ic) kerti építmény

Összesítő táblázat

(5) Különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Különleges terület	K_v	1500	SZ	30	K	50	-
	K_{mű}	5000	SZ	40	12,50	30	-
	K_{tóf}	5000	SZ	20	7,50	40	-

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

18.§

Különleges terület

- (1) A különleges, beépítésre nem szánt területek Törtel közigazgatási területén a sportpálya, a temető, a bányatelek, horgásztó és horgásztanya, a tervezett megújuló energiahasznosítási területek.
- (2) A különleges, beépítésre nem szánt, sportpálya területet a terv a **Kb_{sp}**- jelű övezetbe sorolja.
 - a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
 - aa) A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.
 - b.) Sportépítmény építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
 - c.) A telekterületméret: K (kialakult)
- (3) A különleges, beépítésre nem szánt, temető területet a terv a **Kb_t**- jelű övezetbe sorolja.
 - a.) A (3) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
 - aa.) A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.
 - b.) Temetőkápolna, ravatalozó építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
 - c.) A telekterületméret: K (kialakult)
- (4) A különleges, beépítésre nem szánt, megújuló energiahasznosítási (napelempark) területet a terv a **Kb_{me}** – jelű övezetbe sorolja.
 - a) Az (5) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
 - aa) A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek, legfeljebb a terület 3% -áig.
 - b) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m
 - c) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 10 000 m²

- (5) A különleges, beépítésre nem szánt, horgásztó és horgásztanya területet a terv a **Kb_{ho}**-jelű övezetbe sorolja.
- a.) A (3) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
- aa.) A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.
- b.) A horgásztanya területén elhelyezhető pihenőház, horgászstég, esőbeálló, csónakkikötő, padok,

19. §

Közlekedési és közműterület

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Törtel közigazgatási területén az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ_U**-jelű övezetekbe sorolja.
- a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a (2) a.) – ban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.
- (6) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Törtelen az alábbiakra tagozódik:

- a.) **KÖ_U – 1:** Meglévő 4611. jelű (Abony - Nagykőrös), 4609 jelű (Cegléd – Kőröstetétlen) országos mellékút települési szakasza.
 - b.) **KÖ_U – 2:** Meglévő települési gyűjtőutak területei
 - c.) **KÖ_U – 3:** Meglévő és tervezett kiszolgáló utak területei
Tervezett építési terület: 8,00 - 12,00 méter
 - d.) **KÖ_U – 4:** Tervezett külterületi főfeltáró utak
Tervezett építési területe: 8,00 – 14,00 méter
 - d.) **KÖ_U – 5:** Tervezett települési kerékpárutak területei
Tervezett építési terület: 3,00 méter
- (7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
 - (8) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.
 - (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - (10) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.
 - (11) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik, kerékpársáv kialakítható.
 - (12) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.
 - (13) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
 - (14) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
Átjátszó állomás, mobil hírközlő torony belterületen nem helyezhető el.

20.§

Zöldterület

- (1) Zöldterület Törtelen a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark, díszpark és játszótér területek.
- (2) A meglévő és tervezett zöldterületeket a szabályozási terv **Z** jelű övezetbe sorolja.
 - a.) A Z –jelű övezetben elhelyezhető:
 - aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (gyermekjátárszerek, sportolást szolgáló pályák, stb.)
 - ab) a területen utcabútorok, műalkotások, térplasztikák, szökőkút elhelyezhető
 - b.) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - ba.) szociális és a terület fenntartásához szükséges épület
 - bb.) vendéglátó épület
 - bc.) szabadtéri színpad
 - c.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
 - d.) Az övezetben építmény maximum 2% beépítettséggel helyezhető el.
 - e.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
 - f.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
 - g.) Az övezet területein közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.

21.§

Erdőterület

- (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

Gazdasági célú erdőterület

- (2) **E_G** jelű övezet: a közigazgatási területen meglévő és tervezett erdőgazdálkodási célú erdőterületek.
- a.) Az övezetben a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, megengedett legnagyobb beépítettsége: 0,5%.
 - b.) Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető.
 - c.) Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.
 - d.) Az övezetben a meglévő tanyaépületek fenntarthatók, felújíthatók alapterületük növelése nélkül.

22.§

Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület Törtelen a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészletei a növénytermesztési, az állattartás, állattenyésztési és halászat továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (4) Az övezetben birtokközpont kialakítható a hatályos jogszabályoknak megfelelően.
- (5) A gyeperő, legelő művelési ágú területeken csak a legeltető állattartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (6) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:
 - a.) Má jelű általános mezőgazdasági terület, szántó
 - b.) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület

23. §

Általános mezőgazdasági terület

Májelű övezet: Törtelen a külterületi mezőgazdasági területek.

- a.) Az övezetben elhelyezhető lakó (tanya) épület max. 4,50 m épületmagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m épületmagassággal.
- b.) A mezőgazdasági terület 1500 m²-t meghaladó telkén építmény 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- c.) Lakóépület 6000 m² telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel.
- d.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- e.) A szennyvizet telkenként zárt, szigetelt szennyvíztározóba kell gyűjteni és szippantókocsival elszállíttatni.
- f.) Az övezet területén birtokközpont alakítható a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- g.) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon lévő lakott terület, tanya, udvar, művelési ág alól kivett területen amennyiben meglévő beépítés van, akkor az fenntartható, felújítható, de további növelése csak az adott övezetben előírt feltételek esetén engedélyezhető.
- h.) Meglévő tanyaépület elbontása esetén a tanya telken az visszaépíthető alapterület növelése nélkül.
- i.) Meglévő tanya alapterület növelése és új tanya építése csak az adott övezetben előírt feltételek esetén engedélyezhető.

24. §

Kertes mezőgazdasági terület

M_K jelű övezet: Törtelen a volt zártkertek területei.

- a.) Az övezetben a 720 m²-t elérő teleknagyságú földrészleteken elsősorban a mezőgazdasági termelés, tárolás építményei helyezhetők el.
Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- a.) Az övezetben csak azon földrészletek építhetők be, melyek a 720 m²-t elérő teleknagyságúak. A 720 m²-t el nem érő területrészeken csak növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor helyezhető el
- c.) Lakóépület 3000 m² telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel.
- d.) A beépíthető földrészlet minimális szélessége 12,00 m
- e.) Az épületek elhelyezése szabadon álló
- f.) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m
- g.) A szennyvizet telkenként zárt, szigetelt szennyvíztározóba kell gyűjteni és szippantókocsival elszállíttatni.
- h.) Az övezet területén intenzívebb művelés nem folytatható, a jelenlegi művelési ág nem változtatható meg.

25. §

Vízgazdálkodási terület

- (1) A vízgazdálkodási terület Törtelen a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) Az övezetben a vízfolyások medre, partja, hullámtere tartoznak. Az övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhető, természeti terület esetén az illetékes természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (4) A vízgazdálkodási területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe, alövezetekbe sorolja:
- (5) **V₁** – jelű alövezet: Jelentősebb belvíz és csapadékvíz elvezető és öntözőcsatornák területei.
- a.) A kisvízfolyások természeti területen kívüli szakaszainak partéltől mért 10 méter széles fenntartási sávja a külterületen csap gyepként (rét, legelő) alakítható ki, valamint az üzemi út fenntartandó. A természetszerű szakaszok ezen kívül nádasként, galériaerdőként is fenntarthatók.
- b.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhető, természeti terület esetén a természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (6) **V₂** – jelű alövezet: Törtel belterületén tervezett záportározó, jóléti tó.
- a.) Az alövezetben a szabadidő, rekreáció rendeltetésének megfelelő üzemeltetéshez szükséges épületek, és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el maximum 2%-os beépítettséggel.
- b.) Az alövezetben kivételesen elhelyezhető csónaktároló, kerékpártároló.
- c.) Az alövezetben a technológiához szükséges műtárgyak elhelyezhetők.

26. §

Természetközeli terület

- (1) A **Tk** jelű természetközeli terület (kisebb kiterjedésű mocsarak, nádasok területei külterületen) Törtelen a Szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) Az övezet területén a művelési ág nem változtatható, az élőhely fenntartandó.

- (3) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el, az ökológiai (zöld) folyosó védelme érdekében.

1.3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. §

Hatályba lépés

- (1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapok a jóváhagyását követő 30. napján lép hatályba.
Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (2) E rendelet lép hatályba, ezzel egyidejűleg Törtel Község Önkormányzatának 12/2013. (X.03.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról hatályát veszti.

Törtel, 2019. _____ hó _____ nap.

Polgármester

Jegyző

Törtel Község Önkormányzatánakszámú helyi építési szabályzatról szóló rendeletének 1. számú melléklete

F O G A L O M M E G H A T Á R O Z Á S

Lakózóna: az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület

Melléképület: A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.

10. légszennyezettségi zóna: a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló hatályos együttes miniszteri rendelet 4. számú mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

10. számú zónába az ország 1. – 9. zónába nem sorolt összes területe tartozik.

Épületmagasság: Az épület valamennyi külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Építési hely: Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen - a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).

Középület: Közösségi funkciónak helyet adó épületek.

Védőzöld: Környezeti terhelések (zaj, por, stb.) csökkentése érdekében telepített növényállomány.

Védőfásítás: Honos fafajokból telepített védőzöld.

Többszintes növényállomány:

- Védőerdősávok esetén cserje, lombkoronaszint vagy bokorfa – magas növésű fa lombkoronaszintje.
- Teljes záródású védősáv keresztmetszete: cserje – bokorfa – magas növésű fa – bokorfa – cserje

A többszintes növényállományt erdészeti illetve kertészeti tervek alapján kell kivitelezni.

Többszintes védőzöld: Többszintes növényállományt tartalmazó lehatárolható terület.