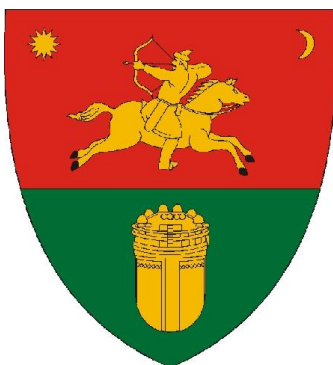


Sz.: 15/ 2015.

**TÖRTEL
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZE**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
(H.É.SZ.)**

RENDELET – TERVEZET



ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Kiszelovics és Társa Településtervező Kft.

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

SZOLNOK, 2020. augusztus hó

TÖRTEL KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

ELSŐ RÉSZ Általános rész

I. Fejezet Általános előírások

1. A rendelet hatálya
2. Értelmező rendelkezések
3. A szabályozási elemek típusai
4. Közterület alakítására vonatkozó előírások
5. Az épített környezetre és régészetre vonatkozó előírások
6. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
7. Környezetvédelmi előírások
8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
10. Közművek előírásai
11. Építés általános szabályai
12. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

13. Építési övezetek és övezetek

II. Fejezet Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

14. Falusias lakóterület
15. Településközpont vegyes terület
16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
17. Ipari (egyéb ipari) terület
18. Beépítésre szánt, különleges területek

III. Fejezet Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

19. Beépítésre nem szánt, különleges területek
20. Közlekedési és közműterület
21. Zöldterület
22. Erdőterületek

23. Mezőgazdasági területek

24. Vízgazdálkodási terület

25. Természetközeli terület

26. Záró rendelkezések

Mellékletek

TÖRTEL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ - TESTÜLETÉNEK

...../ 2020. (.....) számú

önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, valamint a 9. melléklet szerinti államigazgatási szervek részére biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Népegészségügyi Osztály
- Jász – Nagykun - Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hatósági Osztály
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Osztály
- Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatala, Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Duna - Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
- Közép – Tisza – vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc – biztonsági, földhivatali, növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály, Földügyi és Földmérési Osztály, Budapest
- Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási hivatala, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Pest – megyei Rendőr – főkapitányság, Rendészeti Igazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Pest Megyei Kormányhivatal, Bányafelügyeleti Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal, Ceglédi Járási Hivatala, Földhivatali Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály

- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
 - Miniszterelnökség, Közszolgáltatásért Felelős Államtitkárság, Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
 - Országos Atomenergia Hivatal
 - Magyar Közút Állami Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága
 - Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
 - Pest Megyei Főépítész, Budapest
 - MÁV Fejlesztési és Beruházási Főigazgatóság, Budapest
 - Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály
 - Abony Város Önkormányzata
 - Körösten Község Önkormányzata
 - Jászkarajenő Község Önkormányzata
 - Kocsér Község Önkormányzata
 - Nyársapát Község Önkormányzata
 - Cegléd Város Önkormányzata
 - Nagykőrös Város Önkormányzata
 - továbbá Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel, és településkép – érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 26/2017. (X.31.) önkormányzati rendeletben meghatározott Partnerek:
 - a település közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes vagy jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet
 - a törteli székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet
 - a törteli székhellyel bejegyzett civil szervezet
 - a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98.§ (2) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába – a partnerségi egyeztetés megkezdése előtt legalább 30 nappal korábban – a polgármesternél írásban bejelentkező egyéb szervezet
- véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rész

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya

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:
 - a) 1. melléklet, SZ - 1 jelű Szabályozási terv I (külterület) (térkép – digitális állományú rajzi munkarész) M = 1: 15 000
 - b) 2. melléklet, SZ - 2 jelű Szabályozási terv II (belterület) (térkép – digitális állományú rajzi munkarész) M = 1: 8000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átszellőzés*: Létesítmények elhelyezése esetén az egyes tömbökön belül a szabad légmozgás biztosítása.
2. *Melléképület*: A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.
3. *Kézműipari rendeltetés*: olyan ipari vagy üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértéket
4. *Kialakult előkert méret*: az illeszkedés elvének figyelembe vételével az adott ingatlan jobb és baloldalán 3-3 ingatlan előkert méretei figyelembevételével az átlagos előkert méret
5. *Középület*: Közösségi funkciónak helyet adó épületek.
6. *Saroktelek*: olyan földrészlet, amely legalább két oldalán közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik

7. *Természetvédelmi kijelölés alatt álló területek:* ex lege védett kunhalom és szikes-tó, országos ökológiai hálózat magterülete és pufferterülete, Natura 2000 Egyezmény végrehajtásaként különleges madárvédelmi terület, illetve kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési területek Törtel közigazgatási területét érintő együttes területe
8. *Üzemszerű állattartás:*
 - a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása
 - b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása
 - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása
 - d) 50 darabnál több prémes állat tartása
 - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése
9. *Védőzöld:* Környezeti terhelések (zaj, por, stb.) csökkentése érdekében telepített növényállomány.
10. *Védőfásítás:* Honos fajokból telepített védőzöld.

3. A szabályozási elemek típusai

3.§

- (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 a javasolt telekhatár.
- (4) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei csak a településrendezési eszközök módosításával változtathatók meg.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4.§

- (1) Közlekedési célra és közmű elhelyezésére szolgáló magánút céljára területet lehet biztosítani.

- (2) Jelen rendelet által meghatározott területfelhasználási egységekben, ingatlanonként csak egy gépkocsi bejáró létesíthető.
Adott ingatlanhoz újabb gépkocsi bejáró csak indokolt esetben építhető.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú utak és közterületek mentén, gépkocsi bejárók építéséről hatályos helyi önkormányzati rendelet rendelkezik.

5. Az épített környezetre és régészetre vonatkozó előírások

5.§

- (1) Törtel község közigazgatási területén ex – lege védettségű kunhalomok találhatóak (SZ – 1 jelű szabályozási tervlap alapján).
- (2) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló műemléket, műemléki környezetet az SZ-2 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (4) A helyi védelem alatt álló művi értékeket a szabályozási terv tartalmazza.

6. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§

- (1) Törtel község közigazgatási területén ex-lege védettségű kunhalom, szikes -tó a rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervlapon került feltüntetésre.
- (2) Táj- és természetvédelem szempontjából Törtel közigazgatási területén Natura 2000 Egyezmény végrehajtásaként különleges madárvédelmi terület, és kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési terület is kijelölésre került. A település

külterületén található az országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó területe, és pufferterülete.

(SZ – 1 jelű tervlap alapján).

- (3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.
- (4) Az építmények elhelyezése és használata során a természetes élőhelyek védelmét, továbbá a területen átvezető vonulási útvonalakat zöldfolyosók fenntartásával kell biztosítani.
- (5) A természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (6) 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.

7. Környezetvédelmi előírások

7.§

- (1) A környezetvédelmi előírások a
 - a) levegőtisztaság, - védelem,
 - b) zaj- és rezgésvédelem,
 - c) föld- és vízvédelem,témakörére terjednek ki.
- (2) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határérték alatti mértékű környezetterhelést és igénybevételt idéz elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést és környeztkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken
- (3) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

- (4) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület területének a határát nem érintheti.

8.§

- (1) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.
- (2) A talaj és felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) A közcsatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése előírás.
- (4) Élővizekbe, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba szennyvizet bármilyen hulladékot vezetni tilos.
- (5) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.
- (6) 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.
- (7) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodni.
- (8) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (9) A gépjármű - közlekedés területén és a parkolóban a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető.
- (10) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken, ingatlanokon, közterületeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.

- (11) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.

9.§

- (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (5) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (6) A keletkező szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. A kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (7) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (8) A termőföld művelés alóli kivonását a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

10.§

Belvíz veszélyeztetett területen építményt elhelyezni csak belvízvédekezéssel az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.

9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

11.§

- (1) 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.
- (2) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, már kialakult telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és egyéb előírás betartásával a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (3) Telekmegosztással telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet.
- (4) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az építési övezetben, övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az építési övezeti, övezeti előírásoknak.
- (5) A település teljes közigazgatási területén építési telket kialakítani csak úgy szabad, hogy az a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználásra alkalmas legyen, továbbá mérete, alakja, beépítettsége e rendeletben megadott értékeknek és a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfeleljen.

12.§

Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

10. Közművek előírásai

13.§

- (1) A közműellátás építési övezetenként mértékét és módját a Rendelet állapítja meg.

- (2) Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesítettség esetén a települési közüzemi szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a szennyvíz elhelyezése zárt, szigetelt szennyvíztárolóba történhet.
- (3) Belterület építési övezetei esetén új közüzemi vízelosztó hálózat:
 - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően
- (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.
- (5) Közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (6) Új épület építése esetén új villamosenergia hálózatra történő rákötés esetén ingatlan bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.
- (7) Földgázvezetékét közterületen és magántelken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (8) Belterület beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

11. Építés általános szabályai

14.§

- (1) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik. Az építési övezeteknél az előkertben közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló elhelyezhető. Falusias lakóterületen az oldal- és hátsókertben komposztáló elhelyezhető.
- (2) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra. Eltérő általános előírás vagy az építési övezetre, övezetre vonatkozó eltérő egyedi előírás hiányában:
 - a) az előkert határa egyben építési vonal is.
 - b) az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerülnie
 - c) az előkert mérete a belterületi beépített tömbök építési övezetei esetén K (kialakult). Ez alól kivétel képez az adott építési övezetnél meghatározott méret.
 - d) 0,00 méter előkert esetén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal.

- (3) Az építési övezetben a hátsókert mérete minimum 6,00 méter
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége – eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában – nem lehet kisebb:
 a) szabadon álló beépítési mód esetén az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél, és minimum 3,00 méternél
 b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság mértékénél
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
 a) beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet
 b) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet
 c) ha a szomszédos telken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet
 d) újonnan beépítésre kerülő telektömbben a kedvező tájolás felé (déli, nyugati oldalon) kell kialakítani az oldalkertet
 e) az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legfeljebb 1,00 méter távolságra kell elhelyezni
- (6) Melléképítmény önállóan, főépítmény nélkül nem építhető.
- (7) 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.
- (8) Beépített telektömb esetén foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve, az adott telek melletti 3-3 telek előkertjét vizsgálva, az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.
- (9) 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

- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek telekterület mérete az adott építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületméretnél kisebb, de az elcsatolással érintett telek kialakítható legkisebb telekterület mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.
- (13) Törtel község lakóterületeinek építési övezeteiben a kialakítható építési telek szélessége minimum 14,00 méter lehet.
- (14) 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.
- (15) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében az épületek tájbailleszkedésénél a hatályos településképvédelmi rendelet előírásait kell betartani.
- (16) 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.
- (17) A falusias lakóterületben a gazdasági tevékenységi célú épület épületmagassága nagyobb lehet a lakó funkciójú épület épületmagasságánál.

12. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

15.§

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

MÁSODIK RÉSZ Részletes építési övezeti és övezeti előírások

13. Építési övezetek és övezetek

16.§

- (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	(Lf1, Lf2)
ab) Vegyes terület:	településközpont vegyes terület	(Vt)
ac) Gazdasági terület:	kereskedelmi szolgáltató ipari terület	(Gksz1,Gksz2 Gksz3) (Gip)

- | | |
|---|---------------------|
| ad.) Különleges terület: | (K...) |
| b.) <u>Beépítésre nem szánt területek:</u> | |
| ba.) Különleges beépítésre nem szánt terület: | (Kb...) |
| bb.) Közlekedési és közmű – elhelyezési, hírközlési terület | (Köu 1 – 7,) |
| bc.) Zöldterület
közpark | (Zkp) |
| bd.) Erdőterület
gazdasági | (Eg) |
| be.) Mezőgazdasági területek
általános
kertes | (Má,)
(Mk1, Mk2) |
| bf.) Vízgazdálkodási | (V1, V2) |
| bg.) Természetközeli | (Tk) |
- (5) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (6) A szabályozási terv kötelező szabályozási jeleit csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

14. Falusias lakóterület

17. §

- (1) **Lf1** 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 rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - ab) legfeljebb 300m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá a kézműipari tevékenység kereteit meg nem haladó 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 építmények közül csak a közműellátást szolgáló építmények helyezhetők el.
 - j) Az építési övezetben az előkert mérete: 3,00 méter, kivéve a Jászkarajenői út SZ – 2 tervlapon ábrázolt 10,00 méteres előkert méretét.
 - 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) hulladékertály – tároló
- mc) kerti építmény
- md) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- me) üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de legfeljebb telkenként 50m² alapterületű állat ól, állatkifutó
- mf) trágyatároló, komposztáló
- mg) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

(2) **Lf2** 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 rendeltetészerű 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: 3,00 méter
- 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) hulladékertály – tároló
 - mc) kerti építmény
 - md) húsüstölő, jégverem, zöldségverem
 - me) üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de telkenként legfeljebb 100m² alapterületű állat ól, állatkifutó
 - mf) trágyatároló, komposztáló
 - mg) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - mh) mezőgazdasági géptároló
 - mi) fóliasátor
 - mj) gyümölcstároló és aszaló

15. Településközpont vegyes terület

18.§

- (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 az előkert mérete: 0,00 m
- 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:
- na) közműbecsatlakozási műtárgy

- nb) hulladéktartály – tároló
- nc) kerti építmény
- nd) építménynek minősülő zászló tartó oszlop

- o) Az építési övezetben melléképítmény az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. A főépítménnyel azonos oldalhatáron, a főépítménnyel legfeljebb azonos építménymagassággal építhető.

16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

19.§

- (1) **Gksz1** 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
 - ab) 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) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsó kert 10,00 méter
 - h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %
 - i) 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.

j) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

k) A belterületi kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igény a közterületen is biztosítható a telkek 100,00 m –es körzetében.

(2) **Gksz2** 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

ab) 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) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsókert 12,00 méter

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 terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

(1) **Gks3** jelű építési övezet: Törtel külterületén a nagyobb környezetét nem zavaró nagytelkes gazdasági területek és bővítési területik.

a)Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület
- ab) 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) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 12,00 méter, a hátsókert 15,00 méter

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, a telep telekhatárain belüli meglévő erdősáv fenntartandó

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 terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

17. Egyéb Ipari terület

20.§

- (1) **Gip1** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Törtel külterületén meglévő kistelkes iparterület)
- a) Az építési övezetben elhelyezhető az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
 - b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhetőa 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) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsókert 10,00 méter
 - i) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
 - j) 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.
 - k) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.
 - l) Gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

18. Beépítésre szánt, különleges területek

21.§

- (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: 9,50m
 - f) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert 6,00 méter
 - h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
 - i) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.
 - j) Az építési övezetben az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak elhelyezhetők.
 - k) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ka) közmű becsatlakozási
 - kb) hulladéktartály-tároló,
 - l) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta építési tevékenység tilos.

(3) **Kmü** 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 létesítendők.

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

f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

g) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsókert 15,00 méter

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

i) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

ja) hulladéktartály-tároló

jb) közműpótló műtárgy

jc) állat ól, állatkifutó

jd) trágyatároló, komposztáló

je) siló

jf) 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) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsókert 10,00 méter
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ja) hulladéktartály-tároló
 - jb) közmű becsatlakozási műtárgy
 - jc) kerti építmény

III. Fejezet **Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

19. Beépítésre nem szánt, különleges terület

22.§

- (1) A különleges, beépítésre nem szánt területek Törtel közigazgatási területén a sportpálya, a temető, horgásztó és horgásztanya, a tervezett megújuló energiahasznosítási területek.
- (2) A különleges, beépítésre nem szánt, sportpálya területet a terv a **KbSp**– 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: 5000 m²
- (3) A különleges, beépítésre nem szánt, temető területet a terv a **KbT**– 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: 5000 m²
- (4) A különleges, beépítésre nem szánt, megújuló energiahasznosítási (napelempark) területet a terv a **KbEn** – jelű övezetbe sorolja.
- a) A (4) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető 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
 - d) Az övezet telkének természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekkel szomszédos területek határán legalább 2 fa és cserjesáv szélességű növénytelepítés kötelező.
- (5) A különleges, beépítésre nem szánt, horgászto és horgásztanya területet a terv a **KbHo**– jelű övezetbe sorolja.
- a) Az (5) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.
 - b) A horgásztanya területén elhelyezhető pihenőház, horgásztég, esőbeálló, csónakkikötő, padok,
- (6) A különleges, beépítésre nem szánt, vízműkút területet a terv a **KbV**– jelű övezetbe sorolja.
- a) A (6) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, megengedett legnagyobb beépítettsége: 2%.

20. Közlekedési és közműterület

23. §

- (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 **KÖu**– 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 útépitési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Törtelen az alábbiakra tagozódik:
 - a.) **KÖu – 1:** Meglévő 4611. jelű (Abony - Nagykőrös), 4609 jelű (Cegléd – Kőröstetétlen) országos mellékút települési szakasza.
 - b.) **KÖu – 2:** Meglévő és tervezett települési gyűjtőutak területei
 - c.) **KÖu – 3:** Meglévő és tervezett kiszolgáló utak területei
Tervezett építési terület: 8,00 - 12,00 méter
 - d.) **KÖu – 4:** Meglévő külterületi főfeltáró utak
Tervezett építési területe: 8,00 – 14,00 méter
 - d.) **KÖu – 5:** Tervezett települési kerékpárutak területei
Tervezett építési terület: 3,00 méter

- (6) 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.
- (7) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (8) A védett természeti területen belül meglévő dűlőutak felújítását, szélesítését csak az illetékes természetvédelmi kezelő engedélyével lehet végezni
- (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) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.
- (12) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (13) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
Átjárás állomás, mobil hírközlő torony belterületen nem helyezhető el.

21. Zöldterület

24.§

Zöldterület, közpark

- (1) Zöldterület Törtelen a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark területek.
- (2) A meglévő és tervezett zöldterületeket a szabályozási terv **Zkp** jelű övezetbe sorolja.
 - a) A Zkp –jelű övezetben elhelyezhető:

- aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (gyermekjátárszerek, sportolást szolgáló pályák, stb.)
- ab) a területen utcabútorok, műalkotások, térplasztikák, szökőkút elhelyezhetők
- b) Az övezetben építmény maximum 2% beépítettséggel helyezhető el.
- c) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- d) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- e) Az övezet területein közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.

22. Erdőterületek

25.§

- (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:
- (2) **Eg** 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 lévő telken egy tömegben maximum 300m² alapterületű épület helyezhető el.
 - c) Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető.
 - d) 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.

23. Mezőgazdasági terület

26.§

- (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 birtokközpont kialakítható a hatályos jogszabályoknak megfelelően.
- (4) A gyepek, legelő művelési ágú területeken csak a legeltető állattartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (5) Az érintett övezetek telkeinek Natura 2000 területet és országos jelentőségű védett természeti területet érintő részein építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok nem veszélyeztetik az országos jelentőségű védett természeti területet, valamint az ott található védett természeti értékeket, továbbá a Natura 2000 területeket, az ott található közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű fajokat, illetve élőhely típusokat.
- (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

27. §

a) Általános mezőgazdasági terület

Má jelű övezet: Törtelen a külterületi mezőgazdasági területek.

- a) Az övezet természetvédelmi kijelölés alatt álló területeinek kivételével elhelyezhető lakó (tanya) épület max. 4,50 m épületmagassággal, továbbá állattartáshoz, állattenyésztéshez és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására és tárolására szolgáló építmények, a növénytermesztés és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, - tárolás építményei, 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, mely nem haladhatja meg a 250m²-t.
- d) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- e) A szennyvizeket 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 tanya alapterület növelése és új tanya építése csak az adott övezetben előírt feltételek esetén engedélyezhető.
- i) Az általános mezőgazdasági területen az ex-lege védett szikes tavak és kunhalmok területén, továbbá a Natura 2000 területeken, az ökológiai hálózat övezetének gyepvel borított részein épület, építmény nem helyezhető el.
- j) A Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózat övezetbe tartozó területek szántó művelési ágú területein épület, építmény elhelyezés csak 1 hektár feletti területen, maximum 1%-os beépíthetőséggel, maximum 4,50 méter épületmagassággal helyezhető el.

28. §

b) Kertes mezőgazdasági terület

- (1) **Mk1** 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.
 - b) Az övezetben csak azon földrészletek építhetők be, melyek a 720 m²-t elérő teleknagyságúak. A 720 m²-t el nem érő területrészekeken csak növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor helyezhető el
 - c) Lakóépület 6000 m² telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel.

- d) A beépíthető földrészlet minimális szélessége 12,00 m
- e) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- f) A szennyvizeket telkenként zárt, szigetelt szennyvíztározóba kell gyűjteni és szippantókocsival elszállíttatni.
- g) Az övezet területén intenzívebb művelés nem folytatható, a jelenlegi művelési ág nem változtatható meg.

(2) **Mk2** jelű övezet: Törtelen a gyümölcsösök területei.

- a) Az övezetben a 720 m²-t meghaladó teleknagyságú földrészleteken -a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével- teleknagyságú földrészleteken a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület helyezhető el maximum 5% beépítettséggel,
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 3,00 méter
- c) Az övezetben új telekalakítás esetén a kialakítható legkisebb telekterület méret: 3000m²
- d) Az övezetben nem helyezhető el lakóépület

24. Vízgazdálkodási terület

29. §

- (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 végezhetők, 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 végezhetők, 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 vízszabályozás műtárgyai helyezhetők el.

25. Természetközeli terület

30. §

- (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 területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, művelési ág nem változtatható, az élőhely fenntartandó, a kialakult értékes és védett növényállomány megőrizendő.
- (3) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
- b) a természeti érték bemutatását a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak

- (4) Az övezetben a (3) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

26. Záró rendelkezések

31. §

a) 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

Törtel szabályozási terve, SZ – 1 tervlap

Törtel Község Önkormányzatánakszámú helyi építési szabályzatról szóló
rendeletének 2. számú melléklete

Törtel szabályozási terve II (belterület), SZ – 2 tervlap