

Sz.: 15/ 2015.

**TÖRTEL  
KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZE**

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



**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**

**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**
- 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 POLGÁRMESTERÉNEK**

**1/2021. (II.04.) számú**

**önkormányzati rendelete**

### **A Helyi Építési Szabályzatról**

A koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény alapján, Törtel Község Önkormányzata Polgármestere a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020. (XI. 10.) Korm. rendelet 27. §-ban kapott felhatalmazás, és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörömben, valamint a Képviselő-testületnek az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a következőket rendelem el:

Törtel Község Önkormányzata Polgármestere 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 feladatkörömben 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 rendelem el:

## **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 150m<sup>2</sup>-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 puffertülete, 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 fafajokból 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) megelőzve a környezetszennyezést és környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken
- (3) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület területének a határát nem érintheti.
- (4) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti adott területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása



## 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, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) A közcatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése előírás.
- (4) Élővizekbe, csapadékcatornákba, felhagyott kutakba szennyvizet bármilyen hulladékot vezetni tilos.
- (5) Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.
- (6) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építetőknek kell gondoskodni.
- (7) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (8) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken, ingatlanokon, közterületeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.
- (9) 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) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- (3) 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.

- (4) 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.
- (5) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (6) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (7) 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) Telekhatár - rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti kialakítható legkisebb telekterület mérete kiegészítés után is kisebb marad az építési övezetben előírt értéknél, de a telekhatár - rendezéssel érintett telek visszamaradó telekterülete továbbra is megfelel az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretnek.
- (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 övezetknél 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) 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 kialakítani az oldalkertet
  - b) újonnan beépítésre kerülő telektömbben a kedvező tájolás felé (déli, nyugati oldalon) kell kialakítani az oldalkertet
  - c) 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 estén 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 m<sup>3</sup> 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<br>trágyatárolótól:         | 15,00 m |
| e) ürgödörös árnyékszéktől:                       | 15,00 m |
| f) szikkasztó aknától:                            | 15,00 m |
| g) azonos réteget beszűrőző<br>szomszédos kúttól: | 25,00 m |
- (10) Törtel község lakóterületeinek építési övezeteiben a kialakítható építési telek szélessége minimum 14,00 méter lehet.
- (11) 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.
- (12) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében az épületek tájbailleszkedésénél a hatályos településképvédelmi rendelet előírásait kell betartani.
- (13) 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.
- (14) 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.

### 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 megfelelően.
- (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.) Beépítésre nem szánt területek:

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 | (Má,)      |
|                              | kertes    | (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 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- 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) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a közműellátást szolgáló építmények helyezhetők el.
- i) Az építési övezetben az előkert mérete: 3,00 méter, kivéve a Jászkarajenői út SZ – 2 tervlapon ábrázolt 10,00 méteres előkert méretét.
- j) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- k) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
  - la) közműbecsatlakozási műtárgy
  - lb) hulladéktartály – tároló
  - m
  - lc) kerti építmény
  - ld) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - le) üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de legfeljebb telkenként 50m<sup>2</sup> alapterületű állat ól, állatkifutó
  - lf) trágyatároló, komposztáló
  - lg) 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 m<sup>2</sup>.
  - 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) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a közműellátást szolgáló építmények helyezhetők el.
  - i) Az építési övezetben az előkert mérete: 3,00 méter
  - j) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
  - k) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
  - l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
    - la) közműbecsatlakozási műtárgy
    - lb) hulladéktartály – tároló
    - lc) kerti építmény
    - ld) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
    - le) üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de telkenként legfeljebb 100m<sup>2</sup> alapterületű állatól, állatkifutó
    - lf) trágyatároló, komposztáló
    - lg) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
    - lh) mezőgazdasági géptároló
    - li) fóliasátor
    - lj) 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 m<sup>2</sup>.
- 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) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából létesíthető.
- k) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- l) Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló közterületen is biztosítható az építmény 200 méteres körzetében.

m) Melléképitmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- ma) közműbecsatlakozási műtárgy
- mb) hulladékartály – tároló
- mc) kerti építmény
- md) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

n) Az építési övezetben melléképitmény az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. A főépítménnyel azonos oldalhatáron, a főépítménnyel legfeljebb azonos építménymagassággal építhető.

## 16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

### 19.§

(1) **Gkszl** 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 m<sup>2</sup>,

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 hátsókert 10,00 méter

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %

i) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

j) 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 m<sup>2</sup>,

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.) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

(3) **Gksz3** 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 m<sup>2</sup>,

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) 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 m<sup>2</sup>
  - 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) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

k) 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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, horgászto 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 m<sup>2</sup>
- (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 m<sup>2</sup>
- (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 m<sup>2</sup>
- (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, vízvezetési 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 - Nagykörös), 4609 jelű (Cegléd – Köröstetétlen) 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 kell kiépíteni. 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 igénybevétel a digitális tervállományon mérhetők.
- (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.  
Átjátszó 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, megengedett legnagyobb beépítettsége: 0,5%.
  - b) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300m<sup>2</sup> 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 földrészelei 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, legelők 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 helyezhetőek 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 kertés mezőgazdasági terület

**27. §**

**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 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkén építmény 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- c) Lakóépület 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel, mely nem haladhatja meg a 250m<sup>2</sup>-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 gyeppel 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. §

### Kertes mezőgazdasági terület

(1) **Mk1** jelű övezet: Törtelen a volt zártkertek területei.

- a) Az övezetben a 720 m<sup>2</sup>-t elérő teleknagyságú földrésztelken elsősorban a mezőgazdasági termelés, tárolás építményei helyezhetők el.  
Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- b) Az övezetben csak azon földrésztelkek építhetők be, melyek a 720 m<sup>2</sup>-t elérő teleknagyságúak. A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területrészekeken csak növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor helyezhető el
- c) Lakóépület 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, maximum 5 % beépítettséggel.
- d) A beépíthető földrésztel minimális szélessége 12,00 m
- e) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- f) A szennyvizet 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó teleknagyságú földrésztelken -a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével- teleknagyságú földrésztelken 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: 3000m<sup>2</sup>
- 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 partétől 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. §

#### 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 2021. február 04. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg Törtel Község Önkormányzatának 12/2013. (X.03.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról hatályát veszti.

Törtel, 2021. január 05.



**Godó Tibor**  
Polgármester



**Dr. Kolláth Ágnes**  
Jegyző

#### Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Törtel, 2021. február 03.



**Dr. Kolláth Ágnes**  
Jegyző



**Törtel Község Önkormányzata 1/2021. (II.04.) számú helyi építési szabályzatról szóló rendeletének 1. számú melléklete**

**Törtel szabályozási terve, SZ – 1 tervlap**

**Törtel Község Önkormányzata 1/2021. (II.04.) számú helyi építési szabályzatról szóló rendeletének 2. számú melléklete**

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