

---

**Mende község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) sz. rendelete  
Mende község Helyi Építési Szabályzatáról**

Mende község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a*) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt) 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45. § (2) bekezdés *bb*) alpontjában, a 32. § *a*) pontjában és a 36.§-ában foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK  
1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A Helyi Építési Szabályzat és mellékletei Mende teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendelet csak mellékleteivel együtt érvényes:
  - a) 1. számú: SZT/BT-01, SZT/BT-02, SZT/BT-03, jelű, M=1:4000 térmértékű belterületi és SZT/K-É, SZT/K-D jelű, külterületi M=1:8000 térmértékű szabályozási tervlap szelvények,
  - b) 2. számú: Építési övezetek, övezetek beépítési paramétereinek táblázatai.
- (3) Jelen rendelet 1. számú függeléke: A települést érintő nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint országos és helyi védelem alatt álló épületek listájáról.
- (4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Tr előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel, valamint a helyi településképi rendeletben foglalt követelményekkel együtt kell alkalmazni.

**2. A szabályozás eszközei**

**2. §**

- (1) A jelen rendelet kötelező szabályozási elemei:
  - a) meglévő/tervezett kül-, és belterületi határvonal,
  - b) szabályozási vonal,
  - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
  - d) építési övezet/ övezet jele és jellemzői,
  - e) omlásveszélyes terület,
  - f) közút céljára fenntartandó, be nem építhető terület.
- (3) A kötelezőnek jelölt szabályozási elemek megváltoztatása csak a jelen rendelet és mellékletei módosításával lehetséges.
- (4) A jelen rendelet tájékoztató elemei:
  - a) ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított védőterületek (védőövezetek és védősávok) határa,
  - b) egyéb jogszabályok által megállapított a védelemmel, korlátozással érintett területek és objektumok (természeti, régészeti és épített környezet településképi- és egyedi védelem alatt álló és védelemre tervezett) elemei a jelen rendeletben foglalt előírások szerint.

**3. Védelmek, korlátozások**

**3.§**

- (1) Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított
  - a) védőterületek,
  - b) védelmek és korlátozások

- 
- c) a parti sáv, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési munkák során a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint betartandók.

#### 4. Fogalom meghatározás

##### 4.§

##### 1. Állattartó építmények típusai:

- a) *Üzemszerű állattartásra tartott állat elhelyezésére szolgáló építmény*
1. 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
  2. 10 vagy több közepes testű haszonállat tartására,
  3. 150 darabnál több vegyes szárnyas tartására,
  4. 50 darabnál több prémes állat tartására,
  5. egyéb állat eladásra történő tenyésztésére.
- b) *Gazdasági haszon céljára (eladásra) tartott állat elhelyezésére szolgáló építmény:*
1. nagytestű haszonállat részére: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
  2. 3-10 darab közepes testű haszonállat részére: sertés, juh, kecske,
  3. 50-150 darab kistestű haszonállat részére: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska, tartására.
- c) *Háztáji (családi háztartást szolgálóan tartott) állat elhelyezésére szolgáló építmények:*  
az a)-b) pontokba fel nem sorolt számú állat tartására tartására szolgáló építmények.

##### 2. Fekvő telek:

Az ingatlan utcafronti telekhatárának mérete (telek szélessége) hosszabb az oldalkerti telekhatár méreténél (telek mélysége).

##### 3. Kialakult telekméret

Az adott ingatlant jellemző, a földhivatali nyilvántartás szerinti (térkép és tulajdoni lap) telekszélességek (m) által meghatározható telekméret (m<sup>2</sup>).

##### 4. Kiegészítő rendeltetésű építmény

Az OTEK 1. számú melléklet 86. pontjában nem szereplő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények, mint:

- a. önálló járműtároló,
- b. nyárikonyha, mosókonyha, szárító,
- c. mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: szín, fészter, magtár, góré, csűr),
- d. gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl)
- e. egyéb tároló épület (tűzelőanyag, szerszámkamra),
- f. kazánház,
- g. barkácsműhely,
- h. műterem,
- i. üvegház,
- j. gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó porta

##### 5. Lapostető

A szabályzat előírásainak alkalmazása során *lapostető*nek kell tekinteni minden, 10% alatti lejtésű tetőfelületet.

##### 6. Szolgálati lakás

Gazdasági célra hasznosított, gazdasági szervezet tulajdonosa(i)nak tulajdonában lévő épületben, a távolról munkát vállalók lakhatásának biztosítása a gazdasági szervezet minél hatékonyabb működésének biztosítása céljából.

##### 7. Zavaró hatású rendeltetés

Mindazon rendeltetési cél, amely:

- a) környezeti hatástanulmány készítéséhez,
- b) környezetvédelmi felügyelőség által környezeti hatástanulmány készítéséhez, vagy

- 
- c) telepengedélyhez kötött, vagy
  - d) fém-, és fakereskedelmi engedélyköteles anyag, valamint gépjármű-, és gépjárműgumi kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, javításával, kezelésével, manipulálásával jár.

## **II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

### **5. Bel-és külterület, belterületbe vonás**

#### **5.§**

- (1) A meglévő és tervezett belterületi határvonalakat a szabályozási tervlap szelvények rögzítik.
- (2) Szabályozási tervlapon jelölt belterületbe vonások szakaszosan, ütemezetten hajthatók végre, az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján .

### **6. A területfelhasználási egységek tagozódása, általános jellemzők**

#### **6.§**

- (1) A beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek övezetekre és építési övezetekre tagozódnak.
- (2) Az építési övezeti/övezeti jellemzőket, valamint általános érvényű előírásokat együttesen kell alkalmazni és azoknak együttesen kell megfelelni.

## **III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **7. Telekalakítás**

#### **7.§**

- (1) Lakóterületen a kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő telekalakítás sem a közterülethez kapcsolódóan, sem a tömbbelsőben (magánúttal történő megközelítéssel) nem megengedett. A telekalakítás során figyelembe kell venni a meglévő építési telkeknek a kiszolgáló közterülethez viszonyított geometriai kialakítását és illeszkedni kell a telektömbre jellemző utcai telekszélességhez és telekmélységhez az építési övezeti előírások betartása mellett.
- (2) A jelen rendelet területi hatályán:
  - a) nyeles telek,  
újonnan nem alakítható ki.
- (3) Szabályozási vonal érintettsége okán történő telekalakítás esetén a minimális telekmérettől való eltérés megengedett.
- (4) Mérnöki létesítmények számára az építési övezeti/ övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (5) Lakó és vegyes építési övezetekben meglévő építési telkek megosztásakor a kialakuló építési telkek minimális szélessége:
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén 16,0 méter,
  - b) szabadon álló beépítési mód esetén 18,0 méter, minimális mélysége 35 méter kell legyen.
- (6) Lakó és vegyes építési övezetekben telekcsoport újraosztással kialakuló építési telkek minimális méretei:
  - c) oldalhatáron álló beépítés esetén szélessége legalább: 16,0 méter,
  - d) szabadon álló beépítési mód esetén szélessége legalább 18,0 méter,  
mélysége legalább 45 méter  
kell legyen.

### **8. Általános építési előírások**

#### **8.§**

- (1) A kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek méretétől függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg.
- (2) Egy telek több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék) és a

- 
- beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/ övezethatárok által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani.
- (3) Falusias lakóterület építési telkein főépítmény elhelyezése kizárólag az utcai telekhatártól számított 40 méteren belül megengedett.
  - (4) Oldalhatáros beépítési módú lakó-, valamint a Vt építési övezetekben két önálló lakó rendeltetés épületrészének kiegészítő rendeltetésű építményekkel történő szerkezeti összekötése nem megengedett.
  - (5) Meglévő beépítés esetén, utólagos telekosztással létrejövő hátsókerti, kialakult beépítés esetén az építmény megtartható az alábbiak betartása mellett:
    - a) az épület nem bővíthető,
    - b) az épület bontása esetén az épület, épületrészek visszaépítése csak az építési övezetben meghatározott elő-, oldalkerti telekrészek szabadon hagyása mellett megengedett,
    - c) felújítással kapcsolatos építési munkálatok kizárólag életvédelmi, állagmegóvási céllal végezhető.
  - (6) Eltérő rendelkezés hiányában a település területén kialakítható kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.
  - (7) Lakókocsi, konténer illetve sátor:
    - a) közterületen csak közterület-használatról szóló helyi rendeletben előírtak szerint
    - b) Lakótelken, legfeljebb egy darab lakókocsi
      - ba) telken belül konténer csak ideiglenes jelleggel,
      - bb) engedély nélkül, legfeljebb egy sátor, legfeljebb két hétig helyezhető el.
  - (8) Az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének alkalmazását kiegészítő rendelkezések oldalhatáron álló beépítési mód esetén:  
Az épület nem oldalkerti telekhatár felőli homlokzatának tényleges homlokzatmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet.
  - (9) Lakó és vegyes területeken a kiegészítő rendeltetésű építmények és a melléképítmények épületmagassága az ezek létesítését megengedő építési övezetekben 4,0 méter, kivétel az állattartó építmények, melyek épületmagassága legfeljebb 2,0 méter lehet.
  - (10) Templomtorony, technológiai építmények magassága, siló, önálló üzemi kémény, egyéb sajátos építmények mérete eltérő rendelkezés hiányában építési övezetben/ övezetben meghatározott maximális értéktől eltérően legfeljebb 30,0 méter lehet.

## **9. Az elő-, oldal-, hátsókertek, beépítési mód és az építés előírásai**

### **9.§**

- (1) Amennyiben az építési övezet/övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, lakó és vegyes építési övezetekben az egyes beépítési módokhoz tartozó elő-, oldal-, hátsókert méretek meghatározásakor az alábbi bekezdésekben foglalt általános szabályok szerint kell eljárni.
- (2) Szabadonálló beépítési módban:
  - a) előkert mérete: OTÉK szerint,
  - b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 méter,
  - c) hátsókert mérete: OTÉK szerint.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módban:
  - a) előkert mérete: OTÉK szerint
  - b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke,
  - c) Amennyiben a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16,0 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-rel lecsökkenthető az épületek közötti telepítési távolságokra vonatkozó szabályok betartása mellett.
  - d) hátsókert mérete: OTÉK szerint.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a kialakult telek méretéből adódóan az utcafronti épülethomlokzat hossza (az épület szélessége) nem éri el a 6,5 métert, úgy az egyéb előírások betartása mellett ikres beépítési mód is megengedett.

---

## 10. Rendeltetés

### 10.§

- (1) Lakó és vegyes építési övezetekben eltérő rendelkezés hiányában sem fő,- sem kiegészítő építményként nem létesíthető:
  - a) zavaró hatású rendeltetés,
  - b) mezőgazdasági,
  - c) önállóan nem építhető és hulladékgyűjtő telep építményei.
- (2) Lke, Lf és Vt építési övezetekben az 550 m<sup>2</sup> telekméretet el nem érő ingatlanokon vendéglátó rendeltetés kialakítása nem megengedett.
- (3) Eltérő rendelkezés hiányában
  - a) az üzemszerű állattartás céljára szolgáló építmények kizárólag a mezőgazdasági,
  - b) gazdasági haszon állattartás építményei kizárólag mezőgazdasági övezetekben, valamint a K-Ls jelű építési övezetben és a Kb-Rek jelű övezetben megengedett.
- (4) Az Lke, Lf és a Vt-4 jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb egy épület és épületenként legfeljebb 2 fő rendeltetés kialakítása megengedett.
- (5) Eltérő rendelkezés hiányában az Lk, Lke, Lf és Vt építési övezetekben a alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály tároló,
  - d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
  - e) kerti építmény, amely kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló műtárgy, pl.:kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20,00 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - g) állat ól, állatkifutó,
  - h) háztartási komposztáló,
  - i) építménynek minősülő -és legfeljebb 6,00 méter magas- antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

## 11. Terepszint alatti építmények

### 11.§

- (1) A terepszint alatt építhető szintterület mértéke – eltérő építési övezeti/övezeti rendelkezés hiányában - megegyezik az építési övezetben/ övezetben megállapított beépítési paraméterek szerint számított, felszínen beépíthető szintterület mértékével.
- (2) Terepszint alatti beépítés az építési helyen túl az előkert és az előkert oldalkerti részén is megengedett.

## IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 12. Lakóterületek általános előírásai

### 12.§

- (1) A lakóterületek
  - a) Lk kisvárosias,
  - b) Lke kertvárosias
  - c) Lf falusiaslakóterület területfelhasználási egységbe soroltak.

### 13. Kisvárosias (Lk) lakóterület

### 13. §

- (1) A kisvárosias lakóövezetekben, eltérő előírás hiányában önállóan-, vagy vegyesen:
  - a) elhelyezhető rendeltetés a lakó rendeltetésen túl:

- 
- aa) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kizárólag földszinti elhelyezéssel,
  - ab) szálláshely, legfeljebb a megengedett rendeltetési egység szám kétszeresének megfelelő szoba számmal vagy apartman-lakás számmal,
  - ac) iroda.
- b) kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el,
- c) nem elhelyezhető melléképítmények:
- ba) közműpótló műtárgy,
  - bb) kerti épített tűzrakóhely,
  - bc) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - bd) állatól, állatkifutó,
  - be) trágyatároló, komposztáló-,
  - df) építménynek minősülő -és legfeljebb 6,00 méter magas- antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop.
- (2) A szomszédos telkek épületei nem zavarhatják egymást a kilátási adottságok kihasználásában, az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok panoráma felőli oldalán legalább 120 fokos szögben a zavartalan kilátás biztosítható legyen.
- (3) Melléképítmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló. A hulladéktartály tároló az előkert minimális méretén belül és az oldalkertnek a minimális előkerti szakaszára eső részén is elhelyezhető, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal.
- (4) Az Lk jelű építési övezetekben az építés feltétele teljes.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 1.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni

#### 14. Kervárosias (Lke) lakóterület

##### 14. §

- (1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen
- a) elhelyezhető rendeltetések a lakó rendeltetésen túl:
- ab) kereskedelmi, szolgáltató,
  - ac) vendéglátó,
  - ad) iroda,
  - ad) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
  - ae) 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken családi háztartást szolgálóan tartott állat elhelyezését szolgáló építmények.
- b) elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:
- ba) 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési teleken a mezőgazdasági-, és gazdasági tevékenységet szolgáló tárolók kivételével a 4.§ 4. pontban soroltak bármelyike,
  - bb) 800 m<sup>2</sup>-t el nem érő építési telken kizárólag: önálló járműtároló és 20 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácműhely, műterem, üvegház helyezhető el.
- c) nem elhelyezhető melléképítmények:
- ba) közműpótló műtárgy,
  - bb) trágyatároló,
  - bd) építménynek minősülő -és legfeljebb 6,00 méter magas- antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (2) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények elhelyezésének szabályai:
- a) 700 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telkek esetében kiegészítő rendeltetés és melléképítmény kizárólag építési helyen belül helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló.
  - b) 700 m<sup>2</sup> alatti építési telkeken a hátsókert minimális méretén belül, valamint az oldalkertnek a minimális hátsókeri szakaszára eső részén kizárólag: önálló járműtároló és 20 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácműhely, műterem, üvegház építmények, valamint a megengedett melléképítmények köre helyezhető el.
  - c) A hulladéktartály tároló az előkert minimális méretén belül, valamint az oldalkertnek a minimális előkerti szakaszára eső részén is elhelyezhető, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal.

- 
- (3) Az építési övezetekben toronyszerű épület- amelynek magassági kiterjedése legalább háromszorosan meghaladja bármely alapterületi kiterjedését – szerkezetileg önállóan nem építhető. Toronyszerű épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a teljes épület bruttó alapterületének 1/5-ét.
  - (4) Az Lke jelű építési övezetekben az építés feltétele teljes.
  - (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 2.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### 15. Falusias (Lf) lakóterület

#### 15. §

- (1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen
  - a) elhelyezhető rendeltetések lakó rendeltetésen túlmenően:
    - aa) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-,
    - ab) kereskedelmi-, szolgáltató-,
    - ac) vendéglátó-,
    - ad) egyházi-, nevelési-, oktatási-,
    - ae) 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken családi háztartást szolgálóan tartott állat elhelyezését szolgáló rendeltetési célú építmények.
  - b) elhelyezhető mindenfajta kiegészítő rendeltetésű építmény.
  - c) nem elhelyezhető melléképítmények: szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop.
- (2) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el.
- (3) Az Lf jelű építési övezetekben az építés feltétele teljes.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 3.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### 16. Településközpont vegyes (Vt) területek általános előírásai

#### 16. §

- (1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen
  - a) elhelyezhető rendeltetések:
    - aa) 500 m<sup>2</sup> nettó eladóterületet meg nem haladó kereskedelmi,
    - ab) szolgáltató-, vendéglátó-, kereskedelmi szálláshely szolgáltató,
    - ac) irodai-, konferencia célú
    - ad) egyéb közösségi szórakoztató,
    - ae) a városi szintű ellátást szolgáló igazgatási, oktatási-, művelődési-, egészségügyi-, szociális,
    - af) hitéleti,
    - ag) sport célú,
    - ah) nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakás,
    - aj) önálló parkolóterület.
  - b) nem elhelyezhető rendeltetések:
    - ba) üzemanyagtöltő állomás,
    - bb) lakó,
  - c) elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:
    - ca) 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési teleken a mezőgazdasági-, és gazdasági tevékenységet szolgáló tárolók kivételével bármely,
    - cb) 800 m<sup>2</sup>-t el nem érő építési telken kizárólag: önálló járműtároló és 20 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácműhely, műterem, üvegház helyezhető el.
  - d) nem elhelyezhető melléképítmények:
    - da) közműpótló műtárgy,
    - db) kerti épített tűzrakóhely,
    - dc) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- 
- dd) szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop,  
de) trágyatároló, komposztáló.
- (2) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények elhelyezésének szabályai:
- a) 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telkek esetében kiegészítő rendeltetés és melléképítmény kizárólag építési helyen belül helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladékártály tároló, mely utóbbi az előkert minimális méretén belül és az oldalkertnek a minimális előkerti szakaszára eső részén is elhelyezhető, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal.
- b) 800 m<sup>2</sup> alatti építési telkeken a hátsókert minimális méretén belül, valamint az oldalkertnek a minimális hátsókerti szakaszára eső részén kizárólag: önálló járműtároló és 20 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó nyárikonyha, mosókonyha, egyéb tároló, barkácsműhely, műterem, üvegház, valamint a megengedett melléképítmények köre helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy, valamint a hulladékártály tároló, mely utóbbi az előkert minimális méretén belül, valamint az oldalkertnek a minimális előkerti szakaszára eső részén is elhelyezhető, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal.
- (3) A Vt jelű építési övezetekben az építés feltétele teljes.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 4.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 17. Településközpont vegyes (Vt) területek

### 17. §

- (1) A Vt-1 jelű építési övezetben:
- (2) A beépítési mód előkertes, zárt sorú beépítés, ahol épületet zárt sorúan kell elhelyezni. Az előkert és az elhelyezni kívánt épület utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az övezet területén tervezett beépítés esetén az építési vonal helyének meghatározásához a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését is figyelembe kell venni. Az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat és ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie., A Vt-3 jelű építési övezetben a beépíthető bruttó szintterület legfeljebb 60%-a lehet lakó rendeltetési célú.
- (3) A Vt-4 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb kettő lakó rendeltetés megengedett.
- (4) A Vt-5 jelű (CBA) építési övezetben
- a) amennyiben az építési övezet területén egy adott telken csak lakófunkciójú épület kerül elhelyezésre, a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.
- b) meghatározott építési határvonalak: az előkert: 1,0 méter, az oldalkert:4,0 méter, a hátsókert:6,0 méter, mely építési határvonalak nem tekintendők építési vonalnak.
- (5) A Vt-6 jelű építési övezetben telekosztás esetén zárt sorú beépítés megengedett.
- a) meghatározott építési határvonalak: az előkert: 1,0 méter, az oldalkert:4,0 méter, a hátsókert:6,0 méter. Az építési határvonalak nem tekintendők építési vonalnak.
- b) A parkolók fásítására vonatkozóan az 5 férőhelyes és annál nagyobb fásított parkolót úgy kell kialakítani, hogy legalább 1 db fát kell ültetni minden megkezdett 4 parkolóhely után a településképi rendeletben előírtak szerint.

## 18. GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 18.1. GAZDASÁGI KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ (Gksz) TERÜLETEK

#### 18. §

- (1) Mende gazdasági területei kereskedelmi, szolgáltató területein:
- a) önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem létesíthető,
- b) meglévő lakófunkció felújítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a kialakult épületmagasságot nem meghaladó mértékben.
- (2) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények):
- a) reklámtorony,
- b) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások maximum 30,0 méteres épületmagassággal engedélyezhetők.



- 
- (3) A területen fő rendeltetésként elsősorban az alábbi nem zavaró hatású, gazdasági:
- a) védőtávolságot nem igénylő, környezeti hatásvizsgálathoz nem kötött üzemi termelő (nem ipari) és raktározási,
  - b) igazgatási, irodai,
  - c) kereskedelmi,
  - d) szolgáltató,
  - e) vendéglátó,
  - f) kutatás-, fejlesztési,
  - g) sport,
  - h) üzemanyagtöltő, autómosó,
  - i) szolgálati lakó,
- rendeltetésű építmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (4) A Gksz jelű övezetekben az építés feltétele részleges.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 5.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 19.KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 19.§

- (1) A különleges területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) Temető terület (K-T);
  - b) Lovassport terület (K-Ls);
  - c) Major (K-m).
- (2) A Különleges jelű övezetekben az építés feltétele hiányos.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 6.számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 20. TEMETŐ (K-T) TERÜLETEK

### 20.§

- (1) A terület a település meglévő és tartalék temetője, valamint urnatemető, halotthamvasztó területe, ahol a mindenkor hatályos, temetőkről és a temetkezésről szóló törvény és az ennek végrehajtásáról szóló rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (2) Az építési övezetben temetkezési és az azt kiegészítő funkciójú építmény, továbbá közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktároló, kirakatszekrény, szökőkút, kerti bútorzat, vízmedencék, lugas helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a meglévő építmény bővíthető, illetve a meglévő helyén legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új épület építhető.
- (4) Új építmény az építési övezetben lévő legmagasabb épület épületmagasságát meghaladóan nem létesíthető, kivétel a műtárgyak eseteit. Az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot műtárgy (pl.: harangláb, torony, emlékmű) épületmagassága legfeljebb 3,00 méterrel meghaladhatja.

## 21. LOVASSPORT (K-Ls) TERÜLET

### 21.§

- (1) A K-Ls jelű övezetbe soroltak a település lovassport és ahhoz kapcsolódó rekreációs rendeltetést szolgáló területei.
- (2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló állattartó létesítmények,
  - b) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló sportpályák, gyakorlóterek, ló futtató terek,
  - c) lovassporthoz közvetve kapcsolódó egyéb építmények, (lelátók, tárolók),
  - d) terület fenntartásához szükséges építmények,
  - e) szállásférőhelyek, vendéglátó építmények,
  - f) a használó és a személyzet számára szolgáló lakó az a)-d) pontban felsorolt létesítmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben építve.
- (3) Az övezet telkein:
- a) az előkert: 12,0 méter

- 
- b) oldalkert: 10,0 méter  
c) hátsókert :12,0 méter.
- (4) Az övezetben az Alsó Tápió menti telekhatáron többszintes növényállomány telepítendő a településképi rendeletben előírtak szerint.

## **22. MAJOR (K-M) TERÜLETE**

### **22.§**

- (1) A K-M jelű övezetbe a volt major mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi területei tartoznak.
- (2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- mezőgazdasági üzemi,
  - állattartást szolgáló,
  - termékfeldolgozást, -tárolást szolgáló,
  - mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű,
  - kapcsolódó kiszolgáló létesítmények,
  - a terület fenntartását szolgáló,
  - a használó és a személyzet számára szolgáló lakó az a)-d) pontban felsorolt létesítmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben építve.
- (3) Az övezetben lévő telkek elő-, oldal-, és hátsókertjében többszintes növényállomány telepítendő.

## **V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

### **23. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

#### **23.1. Általános előírások**

### **23.§**

- (1) A közlekedési területek a közúti közlekedés és a kötöttpályás közlekedés területeire tagozódnak.
- (2) A közlekedési terület a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, a vasúti területek, mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területen az alábbi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- közlekedési,
  - vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató,
  - igazgatási, üzemeltetési (állomás, mérnökség),
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - autómosó.
- (4) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak elhelyezni.
- (5) Közúti és vasúti kereszteződésben a rálátási háromszög területén az út és a vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni tilos.

### **24. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET**

#### **24.1. Általános előírások**

### **24.§**

- (1) A szabályozási terven a közúti közlekedés területei közé soroltak az országos és helyi közutak területei.
- (2) A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- KÖu-I** jelű fő utak, valamint azok csomópontjai elhelyezésére szolgáló övezet;
  - KÖu-II** jelű országos mellékutak övezete;
  - Kül- és belterületi gyűjtő-,
  - Belterületi kiszolgáló utak és külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földutak övezete.
- (3) A közúti közlekedés területei közé tartoznak a magánutak, melyek a jelen rendelet közterületekre vonatkozó előírásai, valamint a magasabb szintű jogszabályokban és

---

szabványokban foglaltak betartása mellett a szabályozási terv módosítása nélkül alakíthatók, megszüntethetők.

- (4) A közúti közlekedési övezet telkein a jelen rendelet 23. § (3) bekezdés szerinti épületek legfeljebb 5,50 méter épületmagassággal építhetők. A létesítményhez kialakítandó parkolóhelyet az építési helyet körülölelő övezeti határral meghatározott területen belül kell biztosítani.
- (5) A település területén zsákutca létesítése kizárólag fordulóvéggel kialakítottan létesíthető.
- (6) A KÖu-I jelű övezet a 31. számú főút és csomópontjai számára fenntartott terület, melynek tervezési osztályba sorolása: 31. számú elsőrendű főút: külterületi szakaszon: K.IV., belterületi szakaszon: B.IV.b.
- (7) A KÖu-II jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (8) A KÖu-II jelű övezet a 4603 . jelű, országos összekötő út, melynek tervezési osztályba sorolása: K.V.
- (9) A KÖu-Gy jelű övezet a meglévő és tervezett helyi gyűjtő utak övezete.
- (10) A KÖu-Gy jelű övezetbe sorolt utak beépített, illetve beépítésre szánt területre eső szakaszán a szabályozási szélesség megtartandó, tervezési osztályba sorolásuk: B.V.c.
- (11) Külterületen az országos úthálózat részét képező közutak védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
  - a) Országos főút (31. sz. út) nyomvonal mentén 100-100 m.
  - b) Az alsóbbrendű országos közút mentén 50-50 m.
- (12) Külterületi önkormányzati utak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

## **25. KISZOLGÁLÓ UTAK TERÜLETE**

### **25.§**

- (1) A kül- és belterületi kiszolgáló utak övezetébe tartoznak a jelen rendelet 24.§(2) a),b)pontjai közé nem sorolt, kiszolgáló, és lakóutak, valamint a külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földutak, melyek tervezési osztályba sorolásuk: B.VI.d.
- (2) Lakó- és vegyes területeken az újonnan kialakításra kerülő közterületi kiszolgáló utak részére – amennyiben a szabályozási tervlap eltérően nem szabályoz - 12,00 méter szabályozási szélesség biztosítandó.
- (3) Amennyiben a kialakítani kívánt kiszolgáló úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy lakó- és vegyes területeken a közterületi kiszolgáló utak minimális szabályozási szélessége 9,00 méterre csökkenthető.
- (4) Gazdasági terület kiszolgálásához, amennyiben a kialakítani kívánt kiszolgáló úttal szemben támasztott műszaki követelmények lehetővé teszik minimum 16,0 méter szabályozási szélességet kell biztosítani.

## **26. MAGÁNUTAK TERÜLETE**

### **26.§**

- (1) Magánút kizárólag kiszolgáló utak céljára alakítható ki. A magánutat amennyiben több építési telek egyidejű kiszolgálását látja el, közhasználat céljára át kell adni vagy az önkormányzat részére megállapodás szerint tulajdonba vagy kezelésbe átadható.
- (2) Telektömbök feltárását kiszolgáló magánút céljára - az építési övezetekben/ övezetekben előírt telekméretre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyása mellett - telek kialakítható az alábbi feltételek biztosításával:
  - a) Magánút – használata szerint – kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalogos- vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki.
  - b) A közutakra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni a közforgalom elől el nem zárt magánutakra és a telkek közhasználat céljára átadott részére. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.
  - c) Magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell kiépíteni.
  - d) A magánút telkének minimális szélessége: 12,0 méter, kivétel:
    - da) gazdasági területek megközelítése esetén minimum 16,0 méter
    - db) lakó- és vegyes terület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 8,0 méter

- 
- dc) gyalogos-, vagy lovas út esetén: minimum 3,0 méter.
- (3) A magánútnak és közutaknak minden esetben összefüggő közlekedési hálózatot kell képezniük.

## **27. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS (KÖk) TERÜLETE**

### **27.§**

- (1) A szabályozási terven a kötöttpályás közlekedés területei közé a Budapest - Újszász-Szolnok vasútvonal vonalas jellegű építményeinek, valamint az egyéb kiszolgáló épületeinek, építményeinek **KÖk** övezetbe sorolt területei tartoznak.
- (2) A **KÖk** jelű övezet a meglévő vasúti terület övezete.
- (3) Az övezet építési területe (telekhatárai) megtartandók.
- (4) Az övezet területének építményekkel el nem foglalt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

## **28. ZÖLDTERÜLET**

### **28.1.Általános előírásai**

### **28.§**

- (1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Zkp jelű közpark övezet,
  - b) Zkk jelű közkert övezet,
- (3) Az övezet telkei a sportpályák védőkerítésének kivételével maximum 1,6 m magas kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (4) A Zkp és Zkk jelű övezetekben az építés feltétele hiányos.

## **29. KÖZPARK (Zkp) TERÜLETE**

### **29. §**

- (1) A Zkp jelű közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (2) A Zkp jelű övezeten belül elhelyezhetők:
- a) a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, stb.),
  - b) a rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya),
  - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények,
  - d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 7. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **30. KÖZKERT (Zkk) TERÜLETE**

### **30.§**

- (1) A Zkk jelű közkert övezet a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót szolgáló, pihenés, játszótéri, rekreációs közhasználatú közterület zöldfelületei.
- (2) A Zkk jelű övezeten belül elhelyezhető:
- a) a dísz és pihenőkerti, rekreációs (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, játszótér),
  - b) a fenntartást szolgáló rendeltetésű építmények.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 8. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **31.ERDŐ TERÜLETEK**

### **31.§**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- 
- a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
  - b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
  - c) Ek jelű közjóléti erdő övezet.
- (2) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 2,0 méter magas, kerítés (vadháló) építhető.

### **32. GAZDASÁGI ERDŐ (Eg) TERÜLETE**

#### **32.§**

- (1) Az Eg jelű övezetbe sorolt területekhez az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) A gazdasági erdő rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 9. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **33. VÉDELMI ERDŐ (Ev) TERÜLETE**

#### **33.§**

- (1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ev jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezet területén nem helyezhetők el:
- a) a kutatást szolgáló műtárgyak,
  - b) a nyilvános illemhelyek,
  - c) a megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 10. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **34. KÖZJÓLÉTI ERDŐ (Ek) TERÜLETE**

#### **34. §**

- (1) Az Ek jelű övezetekbe a település szabadidő eltöltésére alkalmas rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ek jelű övezetekben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:
- a) turisztika építményei, (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
  - b) testedzés építményei, (játsszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
- (3) Az Ek-2 jelű elhelyezhető továbbá az
- a) közösségi célú rendezvénytér,
  - b) kilátó,
  - c) a közjóléti rendeltetést kiszolgáló, vendéglátó rendeltetési célú építmény,
  - d) erdészház, vadászház, azok melléképítményei,
  - e) terület fenntartásához szükséges építmények.
- (4) Az övezetben az új erdősítések és erdőfelújítások esetében is csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 11. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **35. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

#### **35.§**

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területek.
- (2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,,

- 
- b) Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet
  - c) Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet
  - d) Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek,
  - e) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete,
- (3)Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben
- d) az előkert: 12,0 méter
  - e) oldalkert: 10,0 méter
  - f) hátsókert :12,0 méter.
- (4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (6)Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető:
- a) kivett művelési ágban,
  - b) birtokközpont területén,
  - c) csemetekert területén,
  - d) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs művelési ágban,
  - e) továbbá állattartás érdekében.

### **36. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI (Má) TERÜLET**

#### **36.§**

- (1) Az Má-1, Má-2, Má-3 jelű általános mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) Az Má-1, Má-2, Má-3 jelű övezetekben elhelyezhetők:
- a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények,
  - b) állattartáshoz és állattenyésztéshez és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények.
- (3) Az Má-3 övezetben elhelyezhetők továbbá a faiskolai tevékenységhez, csemetekerthez kapcsolódó építmények.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület is elhelyezhető, melynek feltétele:
- a) a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakás
  - b) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte,
  - c) a lakóépület által elfoglalt terület a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Az övezetekben birtokközpont kialakítása megengedett, melynek feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 60 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.
- (7) Újonnan kialakuló birtokközpont telkén az építményeket legalább 300 m-re kell telepíteni a belterületi határtól.
- (8) Má-2 övezetben
- a) az előkert: 5,0 méter
  - b) oldalkert: 5,0 méter
  - c) hátsókert :5,0 méter.
- (9) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (10) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 12. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (11) Az övezetben a birtoktest, birtokközpont kialakítására és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 2. számú melléklet 13.számú táblázat tartalmazza.

### **37. KORLÁTOS (Mko) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

#### **37.§**

- (1) A szabályozási terven Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyeperes mezőgazdasági területek, valamint a távlati fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági területek tartoznak.

- 
- (2) Az övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
  - (3) Az övezetben huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el.
  - (4) Az övezetben birtokközpont illetve kiegészítő központ nem létesíthető.
  - (5) Kerítés állattartás érdekében létesíthető, maximum 1,6 méter magasságban (karám).
  - (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 14. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **38. KERTES (Mk) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

#### **38.§**

- (1) A kertés mezőgazdasági övezetek a település kertgazdálkodásra-, szőlő-, gyümölcsstermesztésre szolgáló területei.
- (2) Az Mk-1 jelű övezetben a kertés növénytermesztést kiszolgáló, gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (4) Az Mk-1 övezetben nem helyezhető el lakóépület és állattartó építmény.
- (5) Mk-1 jelű övezetben:
  - a) az előkert: 5,0 méter
  - b) oldalkert: 5,0 méter
  - c) hátsókert :5,0 méter.
- (6) Az Mk-1 jelű övezetekben birtokközpont illetve kiegészítő központ nem létesíthető.
- (7) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 15. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **39. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

#### **39.§**

- (1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezete,
  - b) Vü jelű vízgazdálkodási üzemi területek övezete.
- (2) V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezetében tartozik
  - a) Alsó –Tápió-patak medre és part sávja,
  - b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (4) A V-1 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
  - b) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény. természetvédelmi bemutatóhely).
- (5) A Vü jelű övezetben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (6) Vízgazdálkodási területen a (3) és (4) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

### **40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **40.§**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
  - a) Kb-Rek-1 jelű patakparti, természetközeli rekreációs terület,
  - b) Kb-Rek-2 jelű rekreációs terület.

#### **41. §**

- (1) A Kb-rek-1 és Kb-Rek-2 jelű övezetek a szabadidős-rekreációs rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgáló területek.

- 
- (2) A Kb-Rek-1 övezetben a természetvédelmi és tájképvédelmi értékek megóvása mellett elhelyezhető rekreációs célú építmények:
    - a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely játszótér, edzőpark, tornapálya),
    - b) a vízparti rekreációhoz kapcsolódó építmények,
    - c) horgászathoz kapcsolódó építmények,
  - (3) A Kb-Rek-2 övezetben elhelyezhető rekreációs célú építmények:
    - a) turisztika építményei, sétaút, tanösvény, pihenőhely,
    - b) pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
    - c) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények játszótér, edzőpark,
    - d) oktatási építmények,
    - e) vendéglátó és szolgáltató építmények,
    - f) terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
  - (4) Az övezetek területén lévő értékes faállomány megtartandó.
  - (5) Az Kb jelű övezetekben az építés feltétele hiányos.
  - (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 16. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **VI.FEJEZET KÖZMŰVEK**

### **42. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

#### **42.§**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
  - a) Közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
    - ae) gondoskodni kell
  - b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak
    - bb) megfelelően kell megépíteni
    - bc) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
  - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg
  - b) m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.



---

### 43. VÍZELLÁTÁS

#### 43.§

- (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

### 44. SZENNYVÍZELVEZETÉS

#### 44.§

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.
- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:
  - a) védelem nélkül 150 m
  - b) búzárral ellátva 20 m
  - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettela védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.

### 45. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

#### 45.§

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerüként kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min.1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportároló túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

- 
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
  - (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy
    - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
    - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
    - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
  - (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

#### **46. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

##### **46.§**

- (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is a településkép védelmi rendeletében előírt területeken a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
  - a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
  - b) közvilágítás hálózati rekonstrukciósorán a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
  - a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

#### **47. TECHNOLÓGIAI ÉS MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓT HASZNOSÍTÓ BERENDEZÉSEK**

##### **47.§**

- (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések építményre szerelten csak a településképi rendeletben előírtak szerint kialakítható.
- (2) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
  - a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
  - b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen
  - c) nem telepíthető az településkép védelmi rendeletben tiltott területeken

#### **48. FÖLDGÁZELLÁTÁS**

##### **48. §**

- (1) Közüzemű földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető.
- (2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

#### **49. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

##### **49.§**

Vezetékes elektronikus hírközlés létesítményei csak a településképi rendeletben előírtak szerint telepíthetők.

---

## VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSSEL KAPCSOLATOS KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### 50. KÖRNYEZETVÉDELEM

#### 50.§

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
  - a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) kizárja a környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

### 51. Zaj- és rezgés elleni védelem

#### 51.§

- (1) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.
- (3) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belsőterei zajterhelési határértékek teljesülését.

### 52. Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem

#### 52.§

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (2) A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető építés csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhető. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.
- (3) Elővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni.
- (4) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
  - a) állattartó telep a vízfolyások legalább 500 m-es körzetén belül nem létesíthető;
  - b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

### 53. Levegőtisztaság védelem

#### 53.§

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

### 54. Termőföld védelem

#### 54.§

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

- 
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

## **55. Hulladékkezelés**

### **55.§**

- (1) A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó, hatályos jogszabályokat, betartva azok előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos építési munka végzése a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint lehet.

## **56. TERMÉSZETVÉDELEM**

### **56.§**

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
- a) Országos jelentőségű természetvédelmi terület: ex lege védett Leányvár nevű földvár
- b) Országos Ökológiai Hálózat elemei: ökológiai folyosó,
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építés, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

## **VIII. FEJEZET**

### **KÖZTERÜLETEK ÉS PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI**

#### **57. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések**

### **57.§**

- (1) Közterületek kialakítása és használata jelen rendelete szerint történhet.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
- a) önálló reklám, hirdető berendezés,
- b) árusítópavilon,
- c) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor, kerti építmény,
- f) építési munkával kapcsolatos állvány,
- g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
- h) távbeszélő fülke,
- i) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy,
- j) rendezvényekhez kötötten árusítópavilon.
- (3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópont az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén, csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.

#### **58. Parkolásra vonatkozó rendelkezések**

### **58.§**

- (1) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérően:
- a) A már működő közintézmények parkolása bővítés, felújítás esetén csak azokban az esetekben oldható meg közterületi parkolóval, ahol az kialakult.
- b) Amennyiben teljes körűen nem lehet kielégíteni a parkolási normákat telken belül, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az igények legalább 50 %-t a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken, az Önkormányzattal kötendő polgárjogi szerződésben rögzített feltételek mellett.

- 
- (2) Parkolás telken belül felszíni parkolóban, térszín alatti gépkocsi tárolóban, épületben, illetve önálló parkolóházban, önálló parkoló területen egyaránt megoldható.
  - (3) Kialakított közterületi parkolóhely csak annak 200 méteren belüli egyidejű pótlásával szüntethető meg.

## **IX. FEJEZET ZÖLDFELÜLETEK SZABÁLYAI**

### **59. Zöldfelületek általános előírásai**

#### **59.§**

- (1) A településen a méter szintkülönbséget áthidaló rézsűfelületeket állékonyság védelmi szempontból talajmegkötő cserjetelepítéssel kell kialakítani.
- (2) A Tápió-patak menti gazdasági területeken :
  - a) a medertől számított 25-25 m-en belül új építmény nem helyezhető el.
  - b) A kötelező zöldfelület egy részét egybefüggően kell kialakítani atelepülésképi rendeletben előírtak szerint.

## **X. FEJEZET KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM**

### **60. Művi értékvédelem**

#### **60.§**

- (1) A szabályozási terv jelöli az országos és települési szintű jogszabályok által megállapított, védelemben részesülő műemléki épületeket, azok telkeit, mint a műemléki környezet határát, valamint a régészeti lelőhely és a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek területeit, a régészeti érdekű területeket.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védettségű művi értékeket és kapcsolódó védelmi területek listáját a 1. sz. függelék tartalmazza.

### **61. Helyi művi értékvédelem**

#### **61.§**

A szabályozási tervlap jelöli a helyi védelmet élvező épületeket, melyeken végezhető építési munkát és annak egyéb feltételrendszerét helyi településképvédelmi rendelet állapítja meg.

### **62. Műemlékvédelem**

#### **62.§**

- (1) A műemlékek és a műemléki környezetbe tartozó ingatlanok használata, hasznosítása (fakivágás, fapótlás, közlekedési felület kialakítás, tereprendezés, közmű korszerűsítés, stb.) során a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény előírásai szerint kell eljárni.
- (2) Műemléki környezetben épület építése, bővítése, fennmaradása, rendeltetés megváltoztatása, illetve olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, mely a homlokzat jellegét, megjelenését megváltoztatja a műemléki szakhatóság hozzájárulását követően engedélyezhető.

### **63. Régészeti lelőhelyek**

#### **63.§**

- (1) A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik ne károsodjanak.
- (2) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.
- (3) A régészeti lelőhelyek vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény és a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásait kell alkalmazni.

---

**XI. FEJEZET**  
**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

**64. Elővásárlási jog**

**64.§**

Az Önkormányzat településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből – útépités céljából, településképi célok elérése okán és közhasználatú építmény létesítésével összefüggésben- az érintett ingatlanokra az ingatlan nyilvántartásba elővásárlási jogot jegyezhet be az erről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint.

**65. Kisajátítás**

**65.§**

Az Önkormányzat településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből minden elővásárlási joggal érintett ingatlant kisajátíthat.

**XII. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**66. Hatálybaléptetés**

**66.§**

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és ezzel egyidejűleg hatályát veszti a többször módosított 11/2002. (X.8.) sz. Ök. rendelet.

Mende, 2018. ....

**Dr. Mona Gyula**  
jegyző

**Kaszanyi József**  
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került:  
Mende, 2018. ....

**Dr. Mona Gyula**  
Jegyző

**Mende HÉSZ 2. számú melléklete**  
**Építési övezetek, övezetek beépítési paramétereinek táblázata**

**1. számú táblázat**

	a	b	c	d	e	f
<b>1</b>	<b>építési övezet jele</b>	<b>beép. mód</b>	<b>megengedett legnagyobb beépítettség</b>	<b>kialakítható legkisebb telekterület</b>	<b>megengedett legnagyobb épületmagasság *</b>	<b>legkisebb zöldfelület</b>
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Lk-1	SZ	40	1500	10,5	30

**2.számú táblázat**

	a	b	c	d	e	f
<b>1</b>	<b>építési övezet jele</b>	<b>beép. mód</b>	<b>megengedett legnagyobb beépítettség</b>	<b>kialakítható legkisebb telekterület</b>	<b>megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>legkisebb zöldfelület</b>
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Lke-1	O	30	700	5,5	50
4	Lke-2	SZ	30	700	7,5	50
5	Lke-3	SZ	10	4000	3,5	70

**3.számú táblázat**

	a	b	c	d	e	f
<b>1</b>	<b>építési övezet jele</b>	<b>beép. mód</b>	<b>megengedett legnagyobb beépítettség</b>	<b>kialakítható legkisebb telekterület</b>	<b>megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>legkisebb zöldfelület</b>
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Lf-1	O	30	1200	5,5	40

**4.számú táblázat**

	a	b	c	d	e	f
<b>1</b>	<b>építési övezet jele</b>	<b>beép. mód</b>	<b>megengedett legnagyobb beépítettség</b>	<b>kialakítható legkisebb telekterület</b>	<b>megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>legkisebb zöldfelület</b>
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Vt-1	O	40	1200	6,5	10
4	Vt-2	SZ	10	2000	3,5	40
5	Vt-3	SZ	50	5000	6,5	30
6	Vt-4	O	50	2000	6,5	30
10	Vt-5	SZ	50	800	6,5	10
11	Vt-6	SZ	60	1200	5,5	10

### 5.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Gksz-1	SZ	40	1000	6,0	30
4	Gksz-2	SZ	45	3000	6,0	30

\*technológiai építmény esetén 9,0 méter

### 6.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	K-T	K	10	K	4,0	10
4	K-Ls	SZ	20	3000	6,0	54
5	K-M	SZ	35	2000	12,5	40

### 7.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Zkp	SZ	2	3 000	3 000	4,0*	80

\* épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja max.6 m

### 8.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
3	Z-kk	SZ	2	500	500	3,5	70

### 9.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	
3	Eg	SZ	0,5	50 000	100 000	100	7,5	-



### 10.számú táblázat

	a	b	c	d	e		f	g
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Ev	SZ	0,1	100 000	100 000	100	4,5	-

\* max. bruttó 300 m2/épület

### 11.számú táblázat

	a	b	c	d	e		f	g
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Ek-1	SZ	-	50 000	100 000	-	-	-
4	Ek-2	SZ	0,5	20 000	50 000	-	5,5*	-

\*kivéve kilátó, akadálypálya, kötélpálya építményei

### 12.számú táblázat

	a	b	c	d	e		f	g
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)
3	Má-1	SZ	0,1	50 000	300 000	100	4,5*	-
4	Má-2	SZ	3	12 000	18 000	-	6,5	-
5	Má-3	SZ	2	100 000	100 000	-	6,5	-

\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 15 méter

### 13.számú táblázat

	a	b	c	d	e		f	g
	<b>Birtoktest</b>		<b>Birtokközpont területén</b>					
1	megengedett kialakítható birtoktest legkisebb területe	Birtoktest telkeinek összterülete alapján megengedett legnagyobb beépítettség	beép. mód	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telek-szélesség	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2	(m2)	(%)		(m2)	(m2)	(%)	(m)	(%)
3	300 000	1	SZ	30 000	100	15	7,5*	40

\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 15 méter

**14.számú táblázat**

	a	b	c	d	e		f	g
<b>1</b>	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)
<b>3</b>	Mko	SZ	0,1	20 000	50 000	150	4,0	-

**15.számú táblázat**

	a	b	c	d	e		f	g
<b>1</b>	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)
<b>3</b>	Mk-1	SZ	3	2 500	3 000	20	4,0	70

**16.számú táblázat**

	a	b	c	d	e	f	g
<b>1</b>	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	kialakítható legkisebb telekterület	megengedett legkisebb beépíthető telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
<b>2</b>			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)
<b>3</b>	Kb-rek-1	SZ	6	10 000	5 000	4,0*	80
<b>4</b>	Kb-rek-2	SZ	10	8 000	6 000	6,5*	60

\*kivéve akadálypálya, kötélpálya építményei

---

## Mende Helyi Építési Szabályzatának 1. számú függeléke

### Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Azonosító szám	Nyilvántartott lelőhely elnevezése
39463	Leányvár
39464	Leányvár
39468	Pusztaszentistván, Deák F. u. 1.
45769	Billepuszta
70223	9. lelőhely
70225	Pusztaszentistván
70227	Pusztaszentistván II.
70229	Hősök tere 7.
70231	Római katolikus templom
70233	Sülysáp 13. lelőhely
86657	Vasútállomástól É-ra

### **Műemléki védettségek**

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatás alapján Mende településen

#### Műemlékek:

Magtár                      Mende, Billepuszta (91 hrsz.)

### **Egyedi védettségek**

#### Nemzeti emlékhely

Mende közigazgatási területén belül nemzeti emlékhely nem található.