**A Képviselő-testület Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet elfogadásának a véleményezése.**

A Helyi Építési Szabályzat elkészítésével a képviselő-testület megbízta a PRESZTIZS GPR Tervező és Szolgáltat Bt.-t. (3041, Héhalom, Úttörő út 2.) A rendelet-tervezetet megküldték.

A rendelet-tervezetet a Pénzügyi és Jogi Bizottság véleményezte.

A helyi rendeletek előkészítésében való társadalmi részvételről szóló 17/2012.(IX.14.) önkormányzati rendelet előírásai szerint tesszük közzé a rendelet-tervezetet.

**A** [**jegyzo@szentmartonkata.hu**](mailto:jegyzo@szentmartonkata.hu) **e-mail címre bárki véleményt nyilváníthat a társadalmi**

**egyeztetésre bocsátott rendelet-tervezetről.**

A beérkezett vélemények őrzése, valamint a véleményt adó nevének, email címének kezelése egy évig történik.

A véleményező adatainak kezeléséhez szükséges hozzájárulást az adatkezelések tekintetében megadottnak kell tekinteni. E tényre és a véleményező adatait érintő adatkezelés szabályaira a véleményező figyelmét felhívom.

A jegyző a beérkezett véleményekről összefoglalót készít. A képviselő-testület a rendelet alkotás során a beérkezett véleményeket mérlegeli. A jogszabály előkészítése során az egyedi válaszadási kötelezettség nem áll fenn.

Az összefoglalót az önkormányzati rendelet-tervezettel együtt kell a képviselő-testület elé terjeszteni.

**Nem vehető figyelembe az a vélemény, amely sérti a közerkölcsöt, a rendelet-tervezet tárgyához nem illeszkedik és amely név nélküli.**

**A véleményezési határidő: 2019. január 14. (hétfő) 16.00 óra**

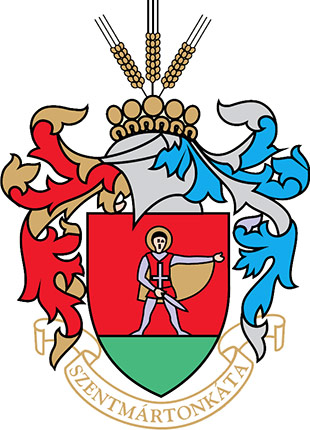
Szentmártonkáta, 2018.december 11.

Dr. Illés Zsuzsanna

jegyző

**SZENTMÁRTONKÁTA**

**Nagyközség Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

****

**…/2018. (……) rendelete**

**Szentmártonkáta nagyközség**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

***a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti***

***véleményezési dokumentáció***

**Tartalomjegyzék**

**Melléklet**

1. melléklet: Szabályozási terv, M=1:4.000

2-9. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei (táblázatok)

**Függelék**

1. függelék: Régészeti lelőhelyek

2. függelék: Zajterhelési határértékek

**Szentmártonkáta nagyközség  
Helyi Építési Szabályzata**

**Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata**

**…/2018. (…...) rendelete**

**Szentmártonkáta Helyi Építési Szabályzatáról**

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, *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 meghatározott feladatkörében eljárva*, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított feladatkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, az érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

*I. ÁLTALÁNOS RÉSZ*

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

1. A HÉSZ előírásait Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

(a továbbiakban: Étv.), Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

1. A HÉSZ a mellékletét képező, M=1:4000 méretarányú, SzT-b jelű belterületi és az M=1:10.000 méretarányú, SzT-k jelű külterületi szabályozási tervvel együtt érvényes.
2. A belterület határvonalát a Képviselő-testület a szabályozási terv alapján határozza meg.
3. Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
4. A HÉSZ, illetve az annak mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
5. **Közterület-alakításra vonatkozó előírások**

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

**I. Fejezet**

**Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

1. **Az épített környezet értékeinek védelme**
2. Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
3. A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.
4. **Régészeti lelőhelyek**
5. A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
6. A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**II. Fejezet**

**A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

1. **Táj- és természetvédelem**
2. Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti.
3. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájba illesztés szabályait a Településképi rendelet határozza meg.
5. **Védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt természeti területek és értékek**
6. A település területén az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területek, a Duna-Ipoly Nemzeti Park védőzónájába tartozó védett és védelemre javasolt természeti területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
7. Országos jelentőségű védett természeti területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezésének engedélyezési eljárásában a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként vesz részt. A területen bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
8. A természeti területen művelési ág megváltoztatásához a DINP engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének figyelembevételével engedélyezhető.
9. Külterületen tájképvédelmi területen csak tájba illő épület (lásd: fogalommagyarázat) helyezhető el.
10. Külterületen tájképvédelmi területen villamosenergia-ellátási- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel történhet, abban az esetben, ha a terepszint alatti elhelyezés helyi védelemre javasolt, illetve helyi védelem alatt álló fákat nem veszélyezteti, vagy károsítja.
11. Védett területen antennatorony nem létesíthető. Föld feletti villamosenergia és hírközlési vezeték helyett csak földkábeles vezetés létesíthető.
12. Kiemelt értékű szőlő termőhely: A SZT-en jelölt, kiemelkedő értékű, szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó II. osztályú területeken igény esetén a szőlőtelepítés – javasolt művelési ágtól függetlenül – engedélyezhető, támogatandó.

**III. Fejezet**

**Környezetvédelmi előírások**

1. **Környezetvédelem**
2. A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
   1. a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
   2. a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
   3. kizárja a környezetkárosítást,
   4. következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
3. Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
4. Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán kell teljesülniük.
5. Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
6. Állattartó építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.
7. Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.
8. **A termőföld védelme**
9. A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
10. Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
11. Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
12. A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
13. A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
14. **A levegő védelme**

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

1. **Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés**
2. A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
3. A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
4. Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
5. **Zaj és rezgés elleni védelem**
6. Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
7. A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 2. függelék tartalmazza.

**IV. Fejezet**

**Közművek előírásai**

1. **Közművesítés és elektronikus hírközlés**
2. 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.
3. A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
4. Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
   1. Közforgalmú út esetén
      1. a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
      2. a meglevő közművek szükséges felújításáról,
      3. a csapadékvizek elvezetéséről,
      4. beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
      5. gondoskodni kell
   2. magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
      1. a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
      2. a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
      3. beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
5. A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
   1. a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
   2. az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
6. A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
   1. a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
      1. 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
      2. 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
   2. 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.
7. **A közművesítés mértékének előírása**

(1) Szentmártonkáta közigazgatási területén

* 1. az övezeti előírásnak megfelelő közműellátást kell biztosítani,
  2. a jelen szabályzat szennyvíz és csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírásait kell teljesíteni,
  3. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással veszélyeztetett nem lehet.

1. **Vízellátás**
   * + 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.
2. **Szennyvízelvezetés**
3. A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
4. A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.
5. A beépítésre nem szánt országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
   1. a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
   2. a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m3-t a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
   3. a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
      2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
      3. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
      4. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot 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 közcsatorna csatlakozást.

1. Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
2. A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
   1. védelem nélkül 150 m
   2. bűzzárral ellátva 20 m
   3. hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.

**Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések**

1. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
   1. klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
   2. napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén max 20 o-ban, lapos tető esetén 45o-ban emelkedhet ki
   3. háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
      1. hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
      2. hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
      3. nem telepíthető az település értékvédelmi rendeletében tiltott területeken
2. Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetbe létesíthető.

**Földgázellátás**

1. Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
2. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
   1. a berendezés csak a telkek előkertjében,
   2. udvarán,
   3. az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
3. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
4. **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
10. Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m2 burkolt felület után min.1 m3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
11. A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
12. A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
    1. a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
    2. telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
    3. a vízszállítás akadálymentes legyen.
13. A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
14. **Villamosenergia ellátás**
15. 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.
16. Beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
    1. villamosenergia hálózati rekonstrukció,
    2. közvilágítás hálózati rekonstrukció

során a vezetékeket a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

1. 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.
   1. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
   2. Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
2. Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

**Vezetékes elektronikus hírközlés**

1. Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, a településképi védelmi rendeletében előírt területeken, a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
2. Beépítésre szánt területen, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
3. Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

**Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet rögzíti.

1. **Általános övezeti előírások**
2. Szentmártonkáta nagyközség közigazgatási területe az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
3. Az építési övezetekre, illetve övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
4. Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, az előkert mélysége legalább 3 méter.
5. Az építési helyen kívül eső meglévő épület nem bővíthető. Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülre, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.
6. Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
7. A szabályozási terven jelölt tervezett belterületi területek belterületbe vonása ütemezetten, beépültségi fokhoz kötve, a Képviselő-testület külön rendelete alapján történhet.
8. A településen közműfejlesztés a kiszolgálni kívánt telkek tulajdonosai részére meghatározott közműfejlesztési hozzájárulás ellenében történhet.
9. *KÜLÖNÖS RÉSZ*

**V. Fejezet**

**Részletes övezeti előírások**

1. **Területfelhasználási egységek**
2. A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
3. A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
   1. Lakóterület

aa) falusias lakóterület, jele:  **Lf**

* 1. Vegyes terület

ba) településközpont, jele: **Vt**

* 1. Gazdasági területek

ca) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**

cb) ipari terület, jele: **Gip**

* 1. Különleges terület

da) Mezőgazdasági üzemi terület, jele: **Kmezőgazdasági üzemi**

1. A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
   1. Közlekedési terület

aa) Közúti közlekedési terület: **KÖu**

ab) Kötöttpályás közlekedési terület: **KÖk**

* 1. Zöldterület

ba) közpark, jele: **Zkp**

bb) közkert, jele: **Zkk**

* 1. Erdőterület

ca) Védelmi erdő, jele: **Ev**

cb) Gazdasági erdő, jele: **Eg, Eg\***

1. Közjóléti erdő, jele: **Ek**
   1. Mezőgazdasági terület

da) Általános mezőgazdasági terület

– általános, jele: **Má-á**

db) Általános mezőgazdasági terület

– tanyagazdasági terület, jele: **Má-t**

dc) Kertes mezőgazdasági terület , jele: **Mk**

* 1. Vízgazdálkodási terület

ea) Vízgazdálkodási terület, jele: **V**

eb) Vízbázis, jele: **Vb**

* 1. Különleges beépítésre nem szánt terület

fa) Temető, jele: **Kb-temető**

fb) Nagykiterjedésű sportolási célú terület,

jele: **Kb-sp**

fc) Honvédelmi terület, jele: **Kb-honvédelmi**

**VI. Fejezet**

**Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

1. **A beépítésre szánt területek általános előírásai**
2. A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
3. Az építési övezetek telkeire vonatkozó szintterületi mutató a telken elhelyezhető valamennyi építmény szintterületének és a telek területének viszonyszáma.
4. Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
5. A telekalakítás szabályai:
6. Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
7. Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
8. Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5 %-kal kisebb.
9. Amennyiben a c) pont szerinti telket szabályozási vonal is érinti, a telekfelosztás eredményeképpen kialakult telkek területe legfeljebb további 5 %-kal kisebb lehet az építési övezetre előírt értéknél.
10. Nyeles telek nem alakítható ki.
11. A telkek beépítési módja
12. oldalhatáron álló (O)
13. szabadonálló (SZ).
14. Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
15. A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
16. **Lakóterületek általános előírásai**
17. A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
18. Lakóterületen nem helyezhető el:
    1. üzemanyagtöltő állomás,
    2. parkolóház.
19. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület elhelyezésénél az oldalhatártól az 1m-es „csurgótávolságot” meg kell tartani.
20. Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
21. A lakóövezetekben a megengedett rendeltetések megvalósításához a teljes közművesítettség kiépítését  legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
22. Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető.
23. Lakóterületen lakóépület bruttó alapterülete az adott övezetre előírt legkisebb teleknagyságú telekre megengedett beépítettség legfeljebb kétszerese lehet.
24. **Falusias lakóterület (Lf)**
25. A falusias lakóterületen elhelyezhető:
    1. egy lakóépület maximálisan 2 lakóegységgel, vagy két lakóépület egy-egy lakóegységgel, valamint
    2. mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
    3. kereskedelmi, szolgáltató,
    4. szállás jellegű,
    5. igazgatási, iroda,
    6. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
    7. közösségi, kulturális, szórakoztató és
    8. sport építmény.
26. A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **2. melléklet** táblázata határozza meg.
27. **Településközpont vegyes terület (Vt)**
28. Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
    1. hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
    2. közösségi célt szolgáló épületek,
    3. kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
    4. irodaépületek.
29. A településközpont vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **3. melléklet** táblázata határozza meg.
30. A településközpont vegyes övezetekben telkenként két épület is építhető, amennyiben ezek legalább egyike nem kizárólag lakó rendeltetésű. A lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb kettő lehet.
31. A templomok esetén az előírt legnagyobb épületmagasság a kialakult állapotnak megfelelő.
32. Az övezetekben a teljes közművesítettség kiépítését  legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
33. **Gazdasági terület**
34. A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
35. A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
    1. kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
    2. ipari területek (jele: Gip).
36. A gazdasági övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.
37. A gazdasági területek építési övezeteire előírt legnagyobb épületmagasság az alkalmazott technológia miatt szükséges mértékben túlléphető.
38. **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)**
39. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:
    1. gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
    2. raktárak, tárolóépítmények,
    3. szolgáltató építmények,
    4. igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
    5. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
    6. sportépítmények,
    7. gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
    8. üzemanyagtöltő állomás.
40. A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **4. melléklet** táblázata határozza meg.
41. A Gksz3 övezetben környezeti hatásvizsgálat-köteles tevékenységek nem létesíthetők.
42. **Ipari gazdasági terület (Gip)**
43. A nem zavaró hatású ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el:
    1. ipari termelőüzemek,
    2. kutatóhelyek,
    3. raktárak, tároló építmények,
    4. energiaszolgáltatás építményei,
    5. irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
    6. sportépítmények,
    7. gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
    8. üzemanyagtöltő.
44. Az ipari területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat az **5. melléklet** táblázata határozza meg.
45. **Különleges területek**
    * + 1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
        2. A különleges övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.
46. **Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmezőgazdasági üzemi)**
47. Az építési övezet a település mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó tevékenységet szolgáló területeit foglalja magában.
48. Az övezetben elhelyezhetők:

a) mezőgazdasági feldolgozó üzemi építmények

b) mezőgazdasági termelő üzemi építmények (melegház

c) az előbbiek működéséhez szükséges raktár, tároló építmények

d) az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények (istálló, ól stb.)

e) vendéglátó és szállásadó egység, pince

f) lakóépület.

1. Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **6. melléklet** táblázata határozza meg.

**VII. Fejezet**

**Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

1. **Zöldterület – közpark (Zkp) és közkert (Zkk)**
2. Zöldterület (közpark, közkert – a Szabályozási terven **Zkp**, **Zkk** jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
3. **Zkp** jelű övezetben elhelyezhető
   1. a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
   2. játszótér és színpad
   3. vendéglátó épület,
   4. a területfenntartásához szükséges építmény.
4. A **Zkp** jelű övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 5 m-es épületmagassággal helyezhetők el. A zöldterületen a beépítés csak teljes közművesítés rendelkezésre állása esetén lehetséges.
5. **Zkp** övezet telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
6. A **Zkk** és **Zkp** jelű övezet telkein új zöldfelület létesítése, illetve meglévő zöldfelület átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
7. A **Zkk** jelű övezet telkein elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló berendezések, építmények.
8. **Zkk** övezet telkein a zöldterület legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
9. A **Zkk** jelű övezet telkein épület nem helyezhető el.
10. Zöldterületek övezeteinek telkein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak, illetve közvilágítás kivételével – valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
11. A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
12. **Erdőterület**
13. Erdőterület a Szabályozási terven **E** övezeti jellel jelölt területek állandó erdőművelésre fenntartott, vagy erdősítésre kijelölt területek.
14. Az erdőterületek rendeltetésük szerint
    1. Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
    2. Gazdasági (Eg)
    3. Gazdasági (különleges) (Eg\*)
    4. Közjóléti (Ek)

erdők lehetnek.

1. Az erdőterületeken kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
2. Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de az azonos övezetbe tartozó telkek összevonhatók.
3. Az erdőterület övezetében kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.
4. **Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)**
5. A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven **Ev** jellel jelölt terület, mely elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
6. Az övezet telkei nem építhetők be.
7. Az övezetben csak vadvédelmi kerítés létesíthető.
8. Az övezet védett erdőterületeinek, véderdőinek és védő zöldsávjainak területét min. 75 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
9. **Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)**
10. A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven **Eg** jellel jelölt terület, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
11. Gazdasági erdőterület övezeteiben a rendeltetésnek megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint gazdasági épületek helyezhetők el.
12. Az övezet telkein az építés feltételei:
13. a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m2 (10ha),
14. a beépítés módja: szabadonálló,
15. a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
16. a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,
17. közművesítettség mértéke: legalább hiányos.
18. Az övezetben a beépíthetőségi feltételek teljesülése esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el.
19. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
20. A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m2-t nem haladhatja meg.
21. A 10.000 m2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
22. Gazdasági erdőterület övezetében legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele. De legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fúrt kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
23. Az övezethez tartozó erdőterületek min. 50 %-ban faállománnyal telepítendők be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
24. Az **Eg\*** jelű övezeten belül az **Eg** jelű övezet előírásain túl elhelyezhetők az elektronikus hírközlés építményei. Az elektronikus hírközlési építmények (adótorony, antenna) technológiai okokból legfeljebb 50 méter magasságig telepíthetők.
25. **Erdőterület – közjóléti erdők övezete (Ek)**
26. Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven **Ek** övezeti jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
27. Közjóléti erdőterület övezeteiben természetvédelmi céllal összeegyeztetve elhelyezhetők a pihenést, az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló, illetve állattartó, valamint oktatási, ismeretterjesztési, vendéglátó és rendezvények kiszolgálásához kapcsolódó építmények helyezhetők el.
28. Az övezet telkein az építés feltételei:
29. a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 35.000 m2 (3,5ha),
30. a beépítés módja: szabadonálló,
31. a beépítés mértéke legfeljebb: 1 %,
32. a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,
33. közművesítettség mértéke: legalább hiányos.
34. **Mezőgazdasági terület**
35. A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
    1. általános mezőgazdasági terület övezete (**Má**)
    2. kertes mezőgazdasági terület övezete (**Mk**)
36. A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
37. Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
38. Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
39. A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
40. **Általános mezőgazdasági terület**
41. Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „**Má**” jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyep és szőlő- és gyümölcsterületek tartoznak.
42. Az általános mezőgazdasági területetek építmények elhelyezésének szempontjából
    1. általános mezőgazdasági terület – általános (**Má-á**)
    2. általános mezőgazdasági terület – tanyagazdasági terület (**Má-t**)

rendeltetésűek.

1. Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.
2. **Általános mezőgazdasági terület – általános (Má-á)**
3. A Szabályozási terven **Má-á** jellel jelölt övezetbe az üzemi méretű mezőgazdálkodási területek tartoznak.
4. **Má-á** jelű övezet telkei nem építhetők be.
5. **Általános mezőgazdasági terület – tanyagazdasági terület (Má-t)**
6. A Szabályozási terven **Má-t** jellel jelölt övezetbe a mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő, tanyagazdasági területek tartoznak.
7. Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és az engedélyezhető beépítés paramétereit **a 7. melléklet** táblázata tartalmazza.
8. A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 5.000 m2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
9. Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
10. A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve a Településszerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
11. A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
12. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
13. Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.
14. A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1.200 m2-t nem haladhatja meg.
15. Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
16. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
17. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
18. Az övezeten belül a telkeken az OTÉK Melléképítményekre vonatkozó előírásainál felsorolt melléképítmények közül bármely létesítmény elhelyezhető.
19. Az 50.000 m2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

1. A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven **„Mk”** jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
2. A kertes mezőgazdasági terület **Mk** övezetében a kertészeti termelést (növénytermesztés), szőlőtermesztést, a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló és ezen funkciókhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
3. A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható magánút min. szélessége 6,0 m.
4. **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK Mezőgazdasági területekről szóló fejezetében és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
5. Az **Mk-1** övezetben beépíthető teleknagyságnál kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
6. Az **Mk-1** övezetben a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 600 m2-t nem haladhatja meg.
7. Az **Mk-2** jelű övezetben csak a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények helyezhetők el. Az övezetben lakóépület nem létesíthető. Ha az adott telken lakóépület már létesült, a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
8. Az **Mk-2** övezetben a 3000 m2-es telekméret alatt a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
9. Az **Mk-2** övezetben a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 30 m2-t nem haladhatja meg.
10. Az **Mk** jelű övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét a **8. melléklet** táblázata tartalmazza.
11. **Vízgazdálkodási terület (V, Vb)**
12. Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven **V** jellel jelölt övezet, az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke, valamint **Vb** jellel jelölt övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
13. Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással, illetve a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
14. A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
15. Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak partjától számított 20-20 méteren belül – természeti védelmi korlátozás alatt álló területen 50-50 méteren belül – új építmények elhelyezése – amennyiben arról más jogszabály nem rendelkezik – tilos.
16. Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
17. A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
18. **Különleges beépítésre nem szánt területek**
19. Különleges beépítésre nem szánt terület a Szabályozási terven „**Kb**” jellel szabályozott terület.
20. Az különleges beépítésre nem szánt területetek építmények elhelyezésének szempontjából
    1. különleges beépítésre nem szánt területet – temető (Kb-temető)
    2. különleges beépítésre nem szánt területet – nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-sport)
    3. különleges beépítésre nem szánt területet – honvédelmi terület (Kb-honvédelmi)

rendeltetésűek.

1. Az építési övezetbe tartozó telkeken elhelyezésre kerülő épületeket, építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
2. A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény, valamint önálló gépkocsitároló épülete nem helyezhető el.
3. **Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-temető)**
4. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven **Kb-temető** jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
5. A Kb-temető jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
   1. a beépítés módja szabadonálló;
   2. a beépítettség maximális mértéke: 10%;
   3. legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,0 m;
   4. legkisebb zöldfelületi arány: 40%;
   5. a beépítés legalább részleges közművesítéssel lehetséges.
6. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság kápolna, harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
7. A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó.
8. **Különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-sport)**
9. Különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven **Kb-sport** jellel szabályozott övezet.
10. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit a **9. melléklet** táblázata előírásait betartva kell meghatározni.
11. Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
12. Az építési övezetbe tartozó építési telek nem osztható meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthető
13. Az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó épületek helyezhetők el.
14. **Különleges beépítésre nem szánt terület – honvédelmi terület (Kb-honvédelmi)**
15. Az övezetbe tartozó telkeken mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó sajátos szabályok alapján.
16. A védőtávolság megállapításában, valamint az azon belül elhelyezhető épületek, építmények engedélyezésében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó sajátos szabályok alapján.

1. **Közúti közlekedési területek (KÖu)**
2. A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
3. A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.
4. A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjénekhozzájárulásával lehetséges.
5. A közutak osztályba sorolása a következő:

* Országos főút: 31 sz. másodrendű főút külterületen (meglévő) K.IV.A
* Országos főút: 31 sz. másodrendű főút belterületen (meglévő) B.IV.b.C.
* Országos főút: Új tervezett másodrendű főút külterületen (tervezett) K.IV.A
* Országos főút: Új tervezett másodrendű főút belterületen (tervezett) B.IV.b.B.
* Országos mellékút: 3107 j. Zsámbok-Szentmártonkáta összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (Bajcsy-Zsilinszky út)
* Országos mellékút: 3107 j. Zsámbok-Szentmártonkáta összekötő út külterületen (meglévő) K.V.A
* Országos mellékút: 3108 j. Szentmártonkáta-Pusztamonostor összekötő út külterületen (meglévő) K.V.A
* Országos mellékút: 31108 j. Szentmártonkáta-Tápióság bekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (Rákóczi út-Bacsó Béla út)
* Országos mellékút: 31108 j. Szentmártonkáta-Tápióság bekötő út külterületen (tervezett) K.V.A
* Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
* Lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
* Tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
* Gyalogút: B.VIII.C

1. A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

* 31 sz. másodrendű főút, meglévő nyomvonal: meglévő szélesség
* Új másodrendű főút, meglévő mellékút nyomvonalán: meglévő szélesség
* 31 sz. másodrendű főút, tervezett nyomvonal: 40,0 m
* 3107 j. Zsámbok-Szentmártonkáta összekötő út: meglevő szélesség
* 3108 j. Szentmártonkáta-Pusztamonostor összekötő út: meglevő szélesség
* 31108 j. Szentmártonkáta-Tápióság bekötő út, meglévő szakasz: leg meglevő szélesség
* 31108 j. Szentmártonkáta-Tápióság bekötő út, tervezett szakasz: legalább 30,0 m
* Az új gyűjtőutak szabályozási szélessége: 22,0 m;
* A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
* Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 12,0-16,0 m;
* Az új gyalogút szabályozási szélessége legalább: 3,0 m;

1. Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki:

* 3107 jelű, 3108 jelű, 31108 jelű és a 31 sz. országos közutak mentén, valamint a egyes lakóutcákban a szabályozási tervlapon jelölt szakaszokon

1. A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.
2. A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell kiépíteni.
3. A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
4. A védőtávolság külterületen:

* országos főút és vasútvonal esetén a pályatengelytől mért 50 m.
* külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

1. A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
2. A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
3. Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.
4. **Kötöttpályás közlekedési területek (KÖk)**
5. A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, továbbá ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei a közművek és a hírközlés építményei helyezhető el.
6. A területen elhelyezhető a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
7. A területen kialakíthatók kerékpáros pihenők és tárolók, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni szükséges.
8. Az övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
   1. a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%,
   2. legnagyobb megengedett épületmagasság: 10,0 m.
9. *ZÁRÓ RÉSZ*

**VIII. Fejezet**

**Alkalmazási és záró rendelkezések**

1. **Alkalmazási rendelkezések**
2. Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.
3. **Záró rendelkezések**
4. Ez a rendelet 2018. év …………….. napján lép hatályba.
5. A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Szentmártonkáta Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (IX.16.) önkormányzati rendelete.
6. A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

|  |  |
| --- | --- |
| **……………………………………..**  **polgármester** | **……………………………………..**  **jegyző** |

**MELLÉKLETEK:**

**Szentmártonkáta nagyközség Helyi Építési Szabályzatához**

* + - 1. melléklet: SZT sz. Szabályozási terv
      2. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.**  **Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***a kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Lf1** | O | 500 | 30 | 50 | 0,6 | 5,5 |
| **2.** | **Lf2** | O | 700 | 30 | 50 | 0,6 | 5,5 |
| **3.** | **Lf3** | O | 900 | 30 | 50 | 0,6 | 5,5 |
| **4.** | **Lf4** | O | 1200 | 30 | 50 | 0,6 | 5,5,  tornacsarnok esetén: 9,0 |
| **5.** | **Lf5** | O | 1500 | 20 | 50 | 0,6 | 5,5 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.**  **Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***a kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Vt1** | O | 3400 | 40 | 30 | 1,0 | 8,5 |
| **2.** | **Vt2** | SZ | 1100 | 40 | 30 | 1,0 | K |
| **3.** | **Vt3** | O | 500 | 40 | 30 | 1,0 | 5,5 |
| **4.** | **Vt4** | O | 1000 | 75 | 10 | 2,4 | 9,0 |
| **5.** | **Vt5** | O | 700 | 40 | 30 | 1,0 | 8,5 |
| **6.** | **Vt6** | SZ | 700 | 30 | 30 | 1,0 | 9,0 |
| **7.** | **Vt7** | Z | K | K | 30 | 1,0 | 5,5 |
| **8.** | **Vt8** | SZ | 2500 | 40 | 30 | 1,0 | 5,5 |
| **9.** | **Vt9** | SZ | 1000 | 50 | 30 | 1,0 | 8,5 |
| **10.** | **Vt10** | SZ | 700 | 50 | 30 | 1,0 | 8,5 |
| **11.** | **Vt11** | SZ | 3000 | 30 | 40 | 1,0 | 9,0 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.**  **Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Gksz1** | SZ | 2500 | 40 | 30 | 0,8 | 5,5 |
| **2.** | **Gksz2** | SZ | 3.000 | 15 | 40 | 0,8 | 6,0 |
| **3.** | **Gksz3** | SZ | 5.000 | 40 | 30 | 0,8 | 6,0 |
| **4.** | **Gksz4** | SZ | 10.000 | 40 | 30 | 0,8 | 5,5 |
| **5.** | **Gksz5** | SZ | 2.000 | 40 | 30 | 0,8 | 8,0 |
| **6.** | **Gksz6** | SZ | 4.000 | 40 | 30 | 0,8 | 6,5 |
| **7.** | **Gksz7** | SZ | 6.000 | 15 | 40 | 0,8 | 10,5 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.**  **Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Gip** | SZ | 5000 | 40 | 30 | 1,5 | 9,0 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.  Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***kialakítható telek legkisebb szélessége (m)*** | ***E.***  ***kialakítható telek legkisebb mélysége (m)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***G.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***H.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***I.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Kmezőgazdasági üzemi** | SZ | 5000 | 40 | 80 | 35 | 40 | 1,4 | 8,0 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.  Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Má-t** | SZ | 50.000 | 1,5 | – | 0,4 | 7,5 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.  Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Mk-1** | SZ | 1.000 | 10 | – | – | 4,5 |
| **2.** | **Mk-2** | SZ | 3.000 | 1 | – | – | 4,5 |

* + - 1. melléklet:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A.  Övezeti jel** | | **Telekre vonatkozó előírások** | | | | | **Építményre vonatkozó előírások** |
| ***B.***  ***beépítési mód*** | ***C.***  ***kialakítható telek legkisebb területe (m2)*** | ***D.***  ***megengedett legnagyobb beépítettség (%)*** | ***E.***  ***legkisebb zöldfelület***  ***(%)*** | ***F.***  ***megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)*** | ***G.***  ***legnagyobb épületmagasság (m)*** |
| **1.** | **Kb-sport** | SZ | – | 10 | 40 | 0,2 | 5,0 |

**FÜGGELÉKEK:**

**Szentmártonkáta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatához**

1. számú függelék: **Régészeti lelőhelyek**
2. számú függelék: **Zajterhelési határértékek**

***1. számú melléklet:***

**Szabályozási terv**