

## **3.1 NAGYTARCSA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)**

### **Tartalomjegyzék**

#### **I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

- 1.§ A rendelet hatálya és alkalmazása
- 2.§ A szabályozás elemei
- 3.§ Területfelhasználás

#### **II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET**

- 4. § Az igazgatási terület tagozódása
- 5.§ Belterületi határ módosítása

#### **III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

- 6.§ Lakóterületek építési övezetei
- 7.§ Vegyes területek építési övezetei
- 8.§ Gazdasági területek építési övezetei
- 9.§ Különleges területek építési övezetei
- 10.§ Építési övezetek általános előírásai

#### **IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

- 11.§ Közlekedési és közműterületek övezetei
- 12.§ Zöldterületek övezetei
- 13.§ Erdőterületek övezetei
- 14.§ Mezőgazdasági területek övezetei
- 15.§ Egyéb területek

#### **V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

- 16.§ Közlekedési létesítmények
- 17.§ Közműlétesítmények
- 18.§ Környezetvédelem
- 19.§ Táj- és természetvédelem
- 20.§ Városépítészeti értékvédelem
- 21.§ Tilalmak és korlátozások

#### **VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 22.§ Záró rendelkezések

**Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2001.(IV.2.)számú  
rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ)  
Egységes szerkezetben**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdése. és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) a) pont és 7.§. (3) bekezdés c) pörít alapján az alábbi rendeletet alkotja, és, jóváhagyja a szabályozási tervet.

## I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### A rendelet hatálya és alkalmazása

#### 1.§.

(1) Jelen rendelet hatálya Nagytarcsa község közigazgatási területére terjed. ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak

- az általános érvényű jogszabályok rendelkezései;
- az országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK);
- a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad. Építési engedély kötelesek a 46/1997.(XII.24.) KTM. rend. 9.§. (1) és (2) bekezdésben foglaltak.

<sup>1</sup>(3) Jelen rendelet az 1 : 8000, 1 : 4000 és 1 : 2000 és 1 : 1000 ma.-ú szabályozási tervekkel együtt érvényes.

<sup>2</sup>(4) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv.(továbbiakban: ÉTv.) 20.§.(1) pontja alapján az újonnan belterületbe vont lakóterületekre a közművek, utak (járható felület kialakításáig), csapadékvíz elvezetés kiépítéséig építési tilalom rendelő el. A tilalmat a fentiek kiépítése (műszaki átvétele, üzembe helyezése) után haladéktalanul meg kell szüntetni. A tilalom ideje alatt a területeken az Étv. 20, 21, 22.§.-aiban meghatározott munkálatok végezhetők.

<sup>3</sup>(5) Az újonnan kialakuló építési területeken kialakított lakótelkeket a területre vonatkozó szabályozási terv elfogadását követő 4 éven belül a tulajdonos köteles lakóépülettel beépíteni. (ÉTv. 29.§.(2) bek.)

<sup>4</sup>(6) Az újonnan kialakuló építési telkeket a szabályozási terv elfogadását követő hat hónapon belül legalább az utcafronton kerítéssel kell lezárni az illegális hulladéklerakás megelőzése érdekében. A kerítés építése engedélyköteles.

<sup>1</sup> Módosította a 15/2008. (V.26.) Kt. sz. rendelet Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>2</sup> Módosította a 10/2003.(VI.11.) Kt. sz. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

<sup>3</sup> Módosította a 10/2003.(VI.11.) Kt. sz. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

<sup>4</sup> Módosította a 10/2003.(VI.11.) Kt. sz. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

## A szabályozás elemei

### 2.§.

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- belterületi határvonal;
  - szabályozási vonal, ha különböző terület-felhasználási egységet választ el;
  - övezeti határvonal, ha különböző terület-felhasználási egységet választ el;
  - az övezeti jelnek a terület-felhasználásra utaló jele;
  - közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonala és csomópontja, az útfeltárás rendszere;
  - helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek, valamint régészeti lelőhelyek;
  - kiszolgáló út, lakóutak szabályozási vonala, szélessége,
  - az övezeti jelnek a beépítésre és a paraméterekre utaló része.
- <sup>5</sup>- a telken belüli kötelező zöldfelület – ültetési kötelezettség

<sup>6</sup>A területegységekre vonatkozó szabályozási terveknek a szabályozási területen kívül is tartalmaznia kell az alábbiakat:

1. a központi vízhálózatához csatlakozás helyét
2. a csatornahálózat befogadó pontját és a befogadóhoz csatlakozó vezeték szállítási kapacitását
3. a csapadékvíz végső befogadóhoz való elvezetésének módját
4. a területen kialakított úthálózat legalább 14 m szélességű gyűjtőútjának csatlakozási helyét a 3101, vagy 3102 sz. úthoz, a csomóponti tervvel együtt

(2) A kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.

(3) Irányadó szabályozási elemek:

- tervezett belterületi határvonalak (tartalék területek vonatkozásában); - tartalék területek;
  - irányadó szabályozási vonalak;
  - telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben); - telken belüli eltérő használatú terület határa;
- tervezett kiszolgáló, illetve lakóutak nyomvonala;
- közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbuszmegálló, parkolóhely); - intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások);

(4) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek, telekalakítási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

---

<sup>5</sup> Módosította a 15/2008. (V.26.) Kt. sz. rendelet Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>6</sup> Módosította a 10/2003. (VI.11.) Kt. sz. rendelet 2 §-a. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

## Tervfelhasználás

### 3.§.

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg b) beépítésre nem szánt területként lett besorolva.

(2) A beépítésre szánt terület felhasználása, illetve építési használata szerint lakóterület,	nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias-, falusias-,	lehet: NL KI KEL FL
vegyes terület:	településközponti vegyes	TV
gazdasági terület:	kereskedelmi, szolgáltató-, ipari, raktározási (jelentősen nem zavaró)-, mezőgazdasági, ipari vegyes-,	KG IG MG
különleges terület:	sportolási célú-, temetkezési célú-, növénykert, illetve állattartási célú-, honvédelmi célú-, anyaglerakó, deponálási célú-,	KÜ-S KÜ-T KÜ-K KÜ-H, KÜ-D

(3) A beépítésre nem szánt terület felhasználása, illetve sajátos használata szerint lehet:

- közlekedési és közmű-elhelyezési terület (általános)	K
- zöldterület (közpark, fásított köztér, egyéb)	KP
- erdőterület: védelmi (védett és védő) célú,	Ev
közhasznú, turisztikai célú,	Et
gazdasági célú,	Eg
- mezőgazdasági terület: általános-,	ÁM
kertes-,	KEM
korlátozott funkciójú-,	KM
-egyéb terület (vízgazdálkodással összefüggő)	VG

## II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

### Az igazgatási terület tagozódása

### 4.§.

(1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően a terv szerint az alábbi részekre oszlik:

- belterület meglévő
- belterület tervezett I. ütem (fejlesztési területekkel)
- belterület tervezett II. ütem (tartaléknak jelzett területekkel)
- külterület meglévő, illetve módosuló.

## Belterületi határ módosítása

### 5.§.

- (1) A belterületi határ tervezett módosításáról a - településszerkezeti terven alapuló - szabályozási terv szerint kell gondoskodni.
- (2) A fejlesztési területek beépítési feltételei: belterületbe vonás és a szükséges infrastruktúra biztosítása.
- (3) A tartalék területek feltételei belterületbe vonás, szabályozási terv készítése, a szükséges infrastruktúra biztosítása.
- (4) <sup>7</sup>A Kossuth L. utca végén lévő 0257/1 hrsz-ú területet jelen rendelettel a Képviselő-testület belterületbe vonja.
- (5) Építési telkek kialakítása, annak beépítése csak út- és teljes közműellátás (víz, szennyvíz, elektromos energia, gáz stb.) esetén lehetséges.
- (6) <sup>8</sup>Nagytarcsa Község Önkormányzata belterületbe vonja az alábbi külterületi szántó és gyepminősítésű területeket: 0142/6, 0142/35, 0119/17, 0119/67, 0119/68, 0119/78, 0119/79ből 3995 m<sup>2</sup>
- <sup>9</sup>(7) Nagytarcsa Község Önkormányzata belterületbe vonja az alábbi külterületi utakat:  
3101 hrsz-ú út a jelenlegi határtáblától a 093/9 hrsz-ú útig  
3102 Hrsz-ú út Cinkota felé 787 hrsz-ú útig (Tűzoltókig)  
3102 hrsz-ú út Isaszeg felé a 065 hrsz-ú útig  
04, 010, 012/5, 013/27, 014, 019 (023/10-ig), 026 (023/10-ig), 027, 04, 065, 066/7 (065-ig), 066/19, 084/4 (083/23-ig), 086/1, 093/9, 0102/4, 0102/30, 0103, 0115/18 helyrajzi számú utak.
- <sup>10</sup> a 0103 hrsz-ú út, a 0102/30 hrsz-ú út, a 0103/30 hrsz-ú útig terjedő 0102/4 hrsz-ú út által körülvevett területtel, valamint a belterület kiegészül a 0102/5, 0102/32 és a 0115/10 hrsz-ú zárványként megmaradó területekkel.
- <sup>11</sup>(8) Nagytarcsa Község Önkormányzata jelen rendeletével belterületbe vonja és építési övezetté, lakóterületté nyilvánítja a víztorony környezetében lévő 066/10;14,15,16,17,32,33,35,36,37,38,39-es hrsz-ú ingatlanokat, a Népfőiskola mögötti 0102/7-10, és 0115/6,7,8,17-es hrsz-ú ingatlanokat, az öreghegyi 023/14-ig hrsz-ú ingatlanokat, valamint az Alsórétek-dülő területén lévő 0119/1-16.-ig és a 0119/25-66-ig hrsz-ú ingatlanokat, valamint a 0119/78-as hrsz-ú ingatlant és a 0119/79-es hrsz-ú ingatlanból 4000 m<sup>2</sup> területeket.
- <sup>12</sup>(9) Az 1./ pontban jelölt területeken kialakítandó építési telkeken csak szabadon álló beépítési formában helyezhetők el épületek.  
Az épületek tetőhajlásszöge 15° - 50° között változhat.
- <sup>13</sup>(10)Az 1./ pontban foglalt területekre a közműveket a tulajdonos köteles kiépíteni, annak költségeit köteles viselni (gáz, víz, csatorna, villany, telefon). A tulajdonos köteles továbbá saját költségen a közvilágítást, a pormentesített utat, a járdát és a csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2003. (II.14.) sz. Kt. rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2003. február 14.

<sup>8</sup> Módosította a 7/2002. (IV.2.) sz. Kt. rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2002. április 10.

<sup>9</sup> Módosította a 4/2002. (IV.2.) sz. Kt. rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2002. március 11.

<sup>10</sup> Módosította a 15/2008. (V.26.) Kt. sz. rendelet Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>11</sup> Módosította a 11/2002. (VI.17.) sz. Kt. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2002. június 17.

<sup>12</sup> Módosította a 11/2002. (VI.17.) sz. Kt. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2002. június 17.

<sup>13</sup> Módosította a 11/2002. (VI.17.) sz. Kt. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2002. június 17.

<sup>14</sup>(11) Nagytarcsa Község belterületi határa az alábbiak szerint alakul:

3102-es számú út a 787-es számú útig, 787-es számú út a 782-es számú út (Vadvirág út) - Szilas-patak - Kossuth L. utca alsó része - Tompa utca, Vadvirág utca vonal; Öregszőlők a 026-os számú útig - 023/4-016/7-749/39680-as hrsz-ú vonal; 065-ös számú út - 075/4-081-es számú út - 080-as számú út -084/4-es számú út - 086/1-es számú út - 3101-es út - 093/3-as út - 0103-as út - 752, 753, 754 - Ol 18/1 (patakmeder) - 0119/66-Ol 19/16. hrsz-ok - Szilaspatak vonal.

### Lakóterületek építési övezetei

#### 6.§.

(1) a lakóterületek építési övezetei:

- a) nagyvárosias lakóövezet (NL)
- b) kisvárosias lakóövezet (KL)
- c) kertvárosias lakóövezet (KEL)
- d) falusias lakóövezet (FL)

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A nagyvárosias lakóövezetben az OTÉK 11. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A nagyvárosias lakóövezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	NL-SZ/25/13.5/K I
Beépítési mód	szabadon álló
Beépítettség	max 25%
Építménymagasság	7,5-13.5 m
Telekterület	kialakult
Zöldfelület	min 20%
Közművesítés	teljes

(telepszerű lakótelepi beépítés esetén a paramétereket a szabályozási terven szabályozási vonallal, illetve határvonallal lehatárolt tömb területére kell értelmezni, beleértve az épületek úszótelkei mellett a kiszolgáló utak parkolók és közkertek területét is)

(5) A kisvárosias lakóövezetben az OTÉK 12. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el. Állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény az övezetben nem helyezhető el.

<sup>15</sup>(6) Kisvárosias lakóövezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	<sup>16</sup> KL-SZ/25/12.5/K	KL-0/30/4.5/550	KL-CS/40//7.5/300
Beépítési mód	szabadon álló	oldalhatáron álló	csoportházas
Beépítettség	max. 25%	max. 30%	max 40%
Építménymagasság	7,5-12,5 m	max 4,5 m	max 7,5 m

<sup>14</sup> Módosította a 11/2002. (VI.17.) sz. Kt. rendelet 1. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2002. június 17.

<sup>15</sup> Módosította a 21/2007.(VI.25.) Kt. Sz. rendeletével. Hatályba lépve: 2007. június 26.

<sup>16</sup> Módosította a 6/2004. (III.25.) Kt. Sz. rendeletével. Hatályba lépve: 2004. április 30.

Telekterület	kialakult	min 550 m <sup>2</sup>	min 300 m <sup>2</sup>
Zöldfelület	min. 20%	min 20%	min 20%
Közművesítés	teljes	teljes	teljes

Nagytarcsa, Petőfi ltp. 1., 2., 6., és 7. számú épületekre a következő beépítési jellemzők érvényesek:

Építési övezet jele	KL-SZ/25/12.5/0,2
Beépítési mód	szabadon álló
Beépítettség	max. 25 %
Építménymagasság	7,5-12,5 m
Telekterület	min. 0,2 ha
Zöldövezet	min. 20 %
Közművesítés	teljes

(7)A kertvárosias lakóövezetben az OTÉK 13. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

<sup>171819</sup>(8) A kertvárosias lakóövezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

1. minimális telekméret 700 m<sup>2</sup>
2. beépítési mód: a belterületbe vonandó területeken szabadon álló, a meglévő belterületi területeken az érvényben lévő szabályozási terv szerint oldalhatáron álló és szabadon álló
3. a telek beépítettsége: 30 %
4. maximális építménymagasság egységesen 5,5 m
5. zöldfelület min. 50 %
6. közművesítettség: teljes közmű
7. minimális telekszélesség 18 m
8. tető hajlásszög 15-45 fok között lehet
9. 900 m<sup>2</sup> telekméretig egyalakásos lakóépület építhető
10. 900-1200 m<sup>2</sup> területen legfeljebb kétlakásos társasház építhető
11. 1200 m<sup>2</sup> felett maximum 4 lakásos társasház építhető
12. 1600 m<sup>2</sup> területet meghaladó telken sorház az alábbi feltételek betartása mellett építhető:

<sup>20</sup> A Nagytarcsa 766 hrsz-ú terület kertvárosias lakóterület (Lke) besorolásba kerül, amelyre a Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2001.(IV.2.) sz. Kt. Rendelet 6. §. előírásai vonatkoznak.

- beépítési mód: szabadonálló, előkert min. 6 m, hátsóker min. 10 m, oldalkert min. 5 m
- a telek beépítettsége maximum 50%

<sup>17</sup> Módosította a 9/2007(II.28.) Kt. Sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2007. március 1.

<sup>18</sup> Módosította a 10/2007.(II.29.) Kt.sz. rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2007. március 1.

<sup>19</sup> Módosította a 10/2003. (VI.11.) Kt.sz. rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

<sup>20</sup> Módosította a 5/2004. (III.25.) Kt. Sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2004. március 25.

- maximális építménymagasság 6,5 m
- zöldfelület min. 35%
- közművesítettség: teljes közmű
- minimális telekszélesség: 45 m
- tető hajlásszög: 15-45 fok között
- főhomlokzatnak az utca tengelyével párhuzamosnak kell lennie
- minimális lakásszám: 5 db

<sup>21</sup> 13./ A lakásszámok tekintetében Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyedi elbírálás alapján eltérhet.

<sup>22</sup>

(9) Kertvárosias lakóövezetben melléképítmények közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkács műhely, műterem, pince, prэшház, kisállattartó létesíthető. Állattartó épület az állattartási rendelet szerint létesíthető.

(10) A falusias lakóövezetben az OTÉK 14. és 32. §. szerinti építmények helyezhetők el.

(11) Falusias lakóövezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	FL-O/30/4.5/900	FL-O.IK/30/4.5/900	T/FL-SZ/30/4.5/1500
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadon álló
Beépítettség	max 30%	max. 30%	max 25%
Építménymagasság	max. 4.5 m	max. 4,5 m	max 4 ,5 m
Telekterület	min 900 m <sup>2</sup>	min.900 m <sup>2</sup>	min 1500 m <sup>2</sup>
Zöldfelület	min.40%	min.40%	min.40%
Közművesítés	min. részleges	min. részleges	min. részleges

(12) Állattartó épület az állattartási rendelet szerint létesíthető.

(13) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence létesíthető.

(14) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési vonalat kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK 35. és 36.§-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

(15) A szabályozási terven a telken belül eltérő használatú terület határa jellel elválasztott és házi kertnek (HK), illetve védő zöldfelületnek (VZ) jelölt telekrész nem beépíthető. A max. 30% beépítettség az egész telekre vonatkozik.

(16) A T/KEL, illetve T/FL jelű tartalék lakóterületeken a tervezett terület felhasználási kategória megvalósításáig, illetve a terület belterületbe vonásáig a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő besorolást (ÁM; KEM) kell figyelembe venni. Fejlesztési igényjelentkezése esetén a tervezett hasznosítás feltételei: belterületbe vonás, részletes szabályozási terv készítése, szükséges infrastruktúra (út, közmű) biztosítása.

<sup>21</sup> Módosította a 4/2008.(II.25.) Kt.sz. rendelet Hatályba lépésének ideje: 2008. február 26.

<sup>22</sup> Módosította a 12/2008.(IV.28.) Kt. sz. rendelet Hatályba lépésének ideje: 2008. április 29.



<sup>23</sup>(17). Beépített területen a tetőforma változása (sátortető – nyeregtető) miatti építménymagasság növekedés a szomszédos házak építménymagasságának mértékéig engedélyezhető, amennyiben az építmények közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások teljesülnek.

<sup>24</sup>(18). A belterületi ingatlanok közterülettel határos (utcafront) oldalán jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül kerítést kell építeni.

## Vegyes területek építési övezetei

### 7.§

(1) A község területén a sajátos építési használat szerint településközpont vegyes terület (TV) került kijelölésre. A településközpont vegyes övezetben az OTÉK 16. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A településközpont vegyes övezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	TV-SZ/30/4.5/700	TV-SZ/30/4.5/0.2	TV-SZ/30/7.5/K
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség	max 30%	max. 30%	max 30%
Építménymagasság	max. 4.5 m	max. 4,5 m	max 7 ,5 m
Telekterület	min 700 m <sup>2</sup>	min.0.2 ha	kialakult
Zöldfelület	min.20%	min.20%	min.20%
Közművesítés	teljes	teljes	teljes
Építési övezet jele	TV-SZ/15/7.5/0,5	TV-SZ/30/10.5/0.5	TV-O/40/7.5/900
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség	max 15%	max. 30%	max 40%
Építménymagasság	max. 7.5 m	max. 10,5 m	max 7 ,5 m
Telekterület	min 0,4 ha	min.0,5 ha	min 900 m <sup>2</sup>
Zöldfelület	min.40%	min.20%	min.20%
Közművesítés	teljes	teljes	teljes

(4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezésénél a jelölt építési vonalat (irányadó javaslat) kell figyelembe venni, illetve az OTÉK 35.§-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

<sup>25</sup>(5) Nagytarcsa Község Önkormányzata a Nagytarcsa, Zrínyi u. 1. sz. alatt jelenleg óvodaként működő épület helyét a településközponti vegyes terület építési övezetté sorolja be.

<sup>23</sup> Módosította a 10/2003.(VI.11.) Kt. sz. rendelet 4. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

<sup>24</sup> Módosította a 10/2003.(VI.11.) Kt. sz. rendelet 4. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2003. június 11.

## Gazdasági területek építési övezetei

### 8.§

(1) A gazdasági területek építési övezetei:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (KG)
- b) ipari gazdasági övezet (IG)
- c) mezőgazdasági-ipari gazdasági övezet (MG)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	KGSZJ40/4,5/K	KG-SZ/40/4.5/0.2	KGSZ/40/7,5/0.4
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség	max 40%	max 40%	max 40%
Építménymagasság	maa. 4,5 m	max 4,5 m	max 7,5 m
Telekterület	kialakult	min 0,2 ha	min 0,4 ba
Zöldfelület	min. 30%	min 30%	min. 30%
Közművesítés	teljes	teljes	teljes

<sup>262728</sup>A 085/120 hrsz-ú ingatlant beépíteni az alábbiakban megállapított építési jellemzőkkel lehet.

- beépítési mód: szabadon álló
- a telek beépítettsége maximum 60%
- maximális építménymagasság 12 m
- zöldfelület min. 20 % a telekhatárok melletti kialakítással, lombos fával betelepítendő
- közművesítettség: teljes közmű
- minimális telekméret 0,3 ha
- tető hajlásszög: 15-45 fok között. Indokolt esetben, testületi határozat alapján ettől el lehet térni.
- oldal-, és hátsókert 12 m. Indokolt esetben, testületi határozat alapján minimum 6 m-ig csökkenthető.
- előkert 9 m

(5) Az ipari gazdasági övezet elsősorban ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási, illetve raktározási célú építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 20. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

<sup>25</sup> Módosította a 5/2002.(III.11) sz. Kt. rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2002. március 11.

<sup>26</sup> Módosítva: 30/2007. (XI.13.) Képviselő-testületi rendeletével: Hatályba lépve: 2007. XI. 14.

<sup>27</sup> Módosítva: 5/2008.(II.25.) Képviselő-testületi rendeletével: Hatályba lépve: 2008. II.26.

<sup>28</sup> Módosítva: 3/2008.(I.28.) Képviselő-testületi rendeletével. Hatályba lépve: 2008.I.29.

(6) A tartaléknak jelölt ipari...gazdasági területeken (MO-s. autópálya tervezett déli csomópontjától északra lévő terület) a tervezet terület-felhasználási kategória megvalósításáig a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő besorolást ' (ÁM) kell figyelembe venni. Fejlesztési igény jelentkezése esetén ' a tervezett hasznosítás feltétele: részletes szabályozási terv készítése, a szükséges infrastukrúra biztosítása. .

(7) A mezőgazdasági-ipari gazdasági övezet a művelésből kivont (volt) majorok, illetve állattartó telepek területe (külterület), amelyek-elsősorban . az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági -- termelés építményeinek elhelyezésére.....szolgál, de elhelyezhető még kereskedelmi, szolgáltató létesítmény is, továbbá szolgálati lakás.

(8) A (7) pont szerint kijelölt övezetben telket alakítani, illetve azt beépíteni az építési övezetekre az alábbiakban megállapított jellemzőkkel lehet

Építési övezetjele: MG-SZ/40/7,5/0,5

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 40 %

Építménymagasság: max. 7,5 m

Telekterület: min. 0,5 ha

Zöldfelület: min. 30 %

Közművesítés: min. részleges

(9) Az övezetekben előírt legnagyobb építménymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli (kémény, siló), és ezt környezeti hatásvizsgálat is alátámasztja - el lehet térni.

(10) A telken belül a szabályozási terven elméleti határvonallal elválasztott és VZ-vel jelölt területrészen épület nem létesíthető, és védő zöldsávként alakítandó ki (parkoló elhelyezhető). A telekhatárok mentén fasor telepítendő.

(11) Az átfedő homlokzatok távolsága az OTÉK 35 és 36.§-a szerint a szabályozott építménymagasságok figyelembevételével alkalmazandók. Különleges területek építési övezetei

## 9.§.

(1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

a) sportolási célú (KÜ-S)

b) temetkezési célú (KÜ-T)

c) honvédségi célú (KÜ-H)

d) növénykert, illetve állattartási célú (KÜ-K) e) anyaglerakó, deponálási célú (KÜ-D)

(2) A különleges területek építési övezetekre való besorolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

(3) Különleges sportolási célú területen kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el (OTÉK 24.~.)

(4) Különleges temetkezési célú terület a sírhelyek~ síremlékek és a ravatalozó építményeinek elhelyezésére szolgál (OTÉK 24.§).

(5) Különleges honvédségi célú területeken a funkció által megkívánt építmények helyezhetők el.

(6) A KÜ-K jelű területen a telkek tovább nem oszthatók. Állattartó épületek közül csak lóistálló építhető.

(7) A KÜ-D jelű terület - a jelenlegi használatnak megfelelően csak – anyag - deonálási céllal (föld~ homok, kavics; építőanyag törmelék) hasznosítható. A terület rekultiválandó. Az összekötő út, illetve a nagytarcsai vízfolyás mentén min. 20 m széles sávban fásítandó.

(8) Különleges területen tellcet alakítani; illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	KÜ-S-SZ/10/4.5/K+B	KÜ-T-SZ/10/4.5/K+B	KÜ-H-SZ/25/15/K
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség	max 10%	max. 10%	max 25%
Építménymagasság	max. 4.5 m	max. 4,5 m	max 15 m
Telekterület	szab. terv szerint	szab. terv szerint	kialakult
Zöldfelület	min.50%	min.50%	min.30%
Közművesítés	teljes	teljes	teljes

Építési övezet jele	KÜ-K-SZ/10/4.5/0,5	KÜ-D-SZ/10/4.5/1,0	KÜ-Hz-SZ/10/7.5/K
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség	max 10%	max. 10%	max 10%
Építménymagasság	max. 4.5 m	max. 4,5 m	max 7,5 m
Telekterület	min 0,5 ha	min.1,0 ha	kialakult
Zöldfelület	min.75%	min.20%	min.75%
Közművesítés	teljes	min. részleges	min. részleges

### Építési övezetek általános előírásai

#### 10. §

(1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.

a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt, akkor a telkek csak akkor építhetők be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő- és hátsókerület méretei) betarthatók. A jelenlegi telekméretek - közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.

c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de az átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságainak átlagát. -

d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

<sup>29</sup>(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési helyet, építési vonalat kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK 35. és 36. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell figyelembe venni, illetve tervezett állapotnál a bekottázott építési helyet, építési vonalat.

(4) Terepszint alatti építmény a telek - építési előírásokban meghatározott beépíthető területének 100%, és a telek nem beépíthető területének 50% alatt létesíthető.

(5) Az építési telkek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42.§-ának előírásait kell alkalmazni.

(6) A terület-felhasználási egységen belül önállóan szabályozott területeken - házi kert (HK), védőzöld (VZ), közterületi zöld (KZ) - épület nem létesíthető.

<sup>30</sup>(7) Nagytarcsa belterületi építési telkeinek közterülettel határos oldalán a tulajdonos legalább ideiglenes (faoszlop, drótháló) kerítést építeni köteles a R. hatályba lépését követő 6 hónapon belül (a kertvégekre is vonatkozik). Az újonnan belterületbe vont területeken az építő tulajdonba lépését követő 6 hónapon belül kell elvégezni a kerítésépítést.

<sup>31</sup>(8) A kerítés építési kötelezettség alól kivételt képez a honvédségi lakótelepek területe.

## IV BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Közlekedési és közműterületek övezetei

#### 11.§

(1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint - Nagytarcsa közigazgatási területén - általános közlekedési és közműterület lehet.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetés rendszere és a környezetvédelmi létesítményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezetben az

<sup>29</sup> Módosította a 15/2008.(V.26.) sz. Kt. rendelet Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>30</sup> Módosította a 11/2002. (VI.17.) sz. Kt. rendelet 2. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2002. június 17.

<sup>31</sup> Módosította a 11/2002. (VI.17.) sz. Kt. rendelet 2. §-a. Hatályba lépésének ideje: 2002. június 17.

OTÉK 26. §-a szerinti építmények helyezhetők el, az ott leírt területbiztosítások megtartásával.

### **Zöldterületek övezetei**

#### **12.§**

(1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark, illetve fásított közterület, köztér (KP).

(2) A KP jelű közpark területen az OTÉK 27.§ (4) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27.§ (1)-(5) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(3) A közpark, közkert területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(4) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertrendezési terv alapján történhet.

(5) Zöldterületen és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása - kertészeti szakvélemény alapján - csak akkor engedhető meg, ha

a) a fa egészségi állapota,

b) balesetelhárítás,

c) közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

### **Erdőterületek övezetei**

#### **13.§**

(1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, valamint a szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése, illetve az építmények elhelyezése szempontjából lehet:

a) védelmi (védett és védő) erdőterület (Ev)

b) gazdasági erdőterület (Eg)

c) turisztikai célú erdőterület (Et)

#### **Védelmi rendeltetésű erdőövezet**

(3) Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(4) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.

(5) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi és balesetvédelmi céllal létesíthető.

### **Gazdasági rendeltetésű erdőövezet**

(6) Gazdasági rendeltetésű erdő területén az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

Beépítési mód: szabadon álló  
 Beépítettség: max. 0,1 %  
 Építménymagasság: max. 4,5 m  
 Beépíthető telek területe: min. 10,0 ha

### **Turisztikai rendeltetésű erdőövezet**

(7) Turisztikai célú erdőterület övezetében elhelyezhető: a szabadidő eltöltését szolgáló építmény (turistaút, pihenőhely, tornapálya, kerékpárút stb.), az erdőhöz kapcsolódó kereskedelmi szállásépület (turistaház, vadászház), illetve az erdő rendeltetésének megfelelő építmény az alábbiak szerint:

Beépítési mód: szabadon álló  
 Beépítési százalék: max. 1,0%  
 Építménymagasság: max. 4,5 m  
 Beépíthető telek területe: min. 10,0 ha

## **Mezőgazdasági területek övezetei**

### **14. §**

(1) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, továbbá a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján az alábbi terület felhasználási egységekre tagolódik.

- a) általános mezőgazdasági terület (Áiv)
- (b) kertés mezőgazdasági terület (KEM)
- c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (KM)

(2) A mezőgazdasági területen lakóépület nem helyezhető el. Általános mezőgazdasági terület

(3) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint szolgáltatás építményei helyezhetők el. A terület két övezetre (ÁM-I., ÁM-II.) tagolódik.

(4) Általános mezőgazdasági terület ÁM-I. övezetében a (3) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépítési mód: szabadon álló  
 Beépítettség mértéke: max. 3%  
 Építménymagasság: max. 5,5 m  
 Beépíthető telek területe  
 - szőlő, gyümölcs művelési ágú telek esetén: min. 3 ha  
 - egyéb művelési ágú telek esetén: min. 5 ha

(5) Általános mezőgazdasági terület ÁM-II. övezetében a (3) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség mértéke: max. 3%  
 Építménymagasság: max. 5,5 m  
 Beépíthető telek területe:  
 - szőlő, gyümölcs művelési ágú telek esetén: min. 1 ha  
 - egyéb művelési ágú telek esetén: min. 3 ha

(6) Általános mezőgazdasági területen a beépíthetőség szempontjából szőlő és gyümölcs művelési ágú az a telek, amelynek területe legalább 80%-án művelt szőlő- és gyümölcsültetvény található.

(7) Általános mezőgazdasági területen nagy létszámú állattartó telep (41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) nem létesíthető. Hígtrágyás állattartás nem folytatható. .

### **Kertes mezőgazdasági terület**

(8) Kertes mezőgazdasági területen pince, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép- és terménytároló) helyezhető el. A területen nem létesíthető állattartó épület. Az építmények létesítésének feltételei:

- a) 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- b) 72G-1500 mz nagyságú, szőlő-, gyümölcsös-, vagy kertművelési ágban nyilvántartott telken, illetve
- c) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű bármely művelési ágban nyilvántartott telken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(9) Kertes mezőgazdasági területen az (8) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépítési mód: oldalhatáron álló vagy szabadon álló  
 Beépítettség mértéke: max. 3% (de max. 90 mz)  
 Építménymagasság: max. 3,5 m  
 Beépíthető telek: min. 720 mz  
 Kialakítható telek területe: min. 2000 m<sup>2</sup>

### **Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület**

(10) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen a felszíni vizek védelme, a természet- és tájképvédelem érdekében épületek nem létesíthetők. Területén a szabadidő eltöltését szolgáló, nem épület jellegű építmények helyezhetők el (pl. turistaút, lovaglót).)

(11) A terület telkeinek művelési ága kizárólag gyeperdő, illetve erdőművelési ágú területté változtatható meg.

### **Egyéb területek**

#### **15.§**

(1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (VG) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik (OTÉK 30.§).

(2) Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, horgászat, közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.



## V EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Közlekedési létesítmények

#### 16.§

(1) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.

(2) A közúthálózat elemei számára minimálisan az alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani:

a) Forgalmi utak :

a 3101.j. összekötő út Kossuth utcai és a Zrínyi utcai szakaszon Szilas patakig :	20,0 m
a Szilas pataktól a Rákóczi utcáig :	18,0 m
a 3101. és 3102.j. ök.utak közös ( Rákóczi u.) szakaszán : kialakult 3101.j. ök.út Petőfi S. utcai szakaszán : kialakult, ill.	20,0 m
a 3102.j. összekötő út fennmaradó szakaszán :	22,0 m

b) Gyűjtőutak:

Bocskai köz :	14,0 m
Széchenyi utca : a már beépült területeken	14,0 m, máshol 16,0 m
Sztéhló G. utca :	16, m
"déli" gyűjtőút :	20,0 m
<sup>32</sup> A Malom-árok feletti területen áthaladó gyűjtőút:	16,0 m

<sup>33</sup>c) Lakóutak, kiszolgáló utak:

A meglévő lakóutak kialakult szabályozási szélessége megtartandó, azonban a zárt csapadékvíz-elvezetés megvalósítását előtérbe kell helyezni. Az új lakóutcák, ill. az új utcaszakaszok szabályozási szélessége 12,0-14,0-16,0 m . Ezekben az utcákban a fásítást és a zöldfelületek kialakítását meg kell oldani.

(3) Az országos közutak külterületen levő szakaszai mentén az út tengelyétől számított alábbi védősávokat kell biztosítani:

- az összekötő utak mentén : a tengelytől számított 50-50 m,

- a főutak és a gyorsforgalmi utak, valamint azok csomóponti ágai mentén 100-100 m.

Ezen védőtávolságon belül létesítmény elhelyezéséhez hatósági hozzájárulást kell kérni.

(4) A település területét érintő országos közúthálózati elemek azon külterületi szakaszain, amelyek a terv szerint beépítésre szánt terület környezetébe kerülnek, biztosítani kell az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerinti közlekedés-építési területszélességet, amely gyorsforgalmi út esetén 60;0 m, összekötő út esetén 30,0 m.

(5) Az OTÉK 42.§ szerinti parkolási igényt elsődlegesen saját telken belül, vagy egyes kialakult intézmények esetében - hely hiányában - az önkormányzat által - helyi parkolási rendeletben - meghatározott közterületen kell kialakítani (42.§ (11) bek.). Új építmények ill. meglévő épületek funkcióváltása esetén, a szükséges parkolóhelyek számát a fenti rendelet szerint kell kialakítani.

<sup>32</sup> Módosította a 15/2008. (V.26.) Kt. sz. rendelete: hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>33</sup> Módosította a 15/2008. (V.26.) Kt. sz. rendelete: hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

(6) A gyalogos közlekedés számára az útkeresztszettekben megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.

(7) Új utak, utcák nyitásakor min. egyoldali fasor telepítendő. Ahol a szabályozási szélesség, ill. a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

### **Közműellátás, közműlétesítmények**

#### **17.§**

(1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a jelen szabályozási tervi előírásokat, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat, be kell tartani.

(2) A közműveket és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni. Azok ágazati előírások szerinti védőtávolságának helyigényét is közterületen illetve közműterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt ágazati előírások lehetővé teszik- a helyet szolgalmi jogi bejegyzéssel, kell fenntartani. A szolgalmi joggal terhelt területen és a vezeték védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(6) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(7) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(8) A település közigazgatási területén, a hivatalos földhivatali térképen vízgazdálkodási területként (folyó, patak, tó, ér, vízfolyás, mocsár, árok, vízmosás, forrás, kút, stb.) lejegyzett területet mindaddig vízgazdálkodási területként kell kezelni, amíg annak vízjogi-létesítési engedély alapján a törlése nem kezdeményezhető. Megszűnt, felhagyott vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása -a terület funkcióváltása, beépítése- csak a földhivatali térképen történő törlését követően engedélyezhető.

(9) Vízbázis védelem érdekében a vízműutak hidrogeológiai védőterületének 123/1997 (VII.18.) Korm. Rendelet szerinti lehatárolása folyamatban van: Annak jóváhagyását követően azt a szabályozási tervbe tovább kell vezetni. Az előzetesen javasolt hidrogeológiai védőterületen építési engedélyt csak az illetékes VIZIG hozzájárulásával szabad kiadni.

(10) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelmé érdekében a belterületen szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

<sup>34</sup>(11) törlésre került.

(12) A település Ny-i és D-i részén kijelölt hidrológiai védőidommal határos. (Ezért a 800~/1995. (K.H.V.Ért.22.) KHVM tájékoztató a sérülékeny környezetű vízbázisok területén lévő települések közé sorolja, a 8006/1998. (K.H.V.Ért.21.) KHVM tájékoztatóban rögzített támogatási rangsor szerint az 1-es prioritású csoportba tartozik.) Vízbázis védelem érdekében a település közcsontra hálózatát ki kell építeni. A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.

(13) Meg kell szüntetni a nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt szennyvízbevezetéseket.

(14) A vállalkozási területen keletkező, a megengedettől eltérő szennyezettségű szennyvizeket telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.), a közcsontra csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.

(15) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sávkarbantartás számára szabadon hagyandó.

(16) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítendő és az építésbe vont területeken, a rekonstrukciós területeken és az átalakuló területeken a csapadékvíz elvezetést már annak megfelelően kell kiépíteni.

(17) A 12 m-nél keskenyebb utaknál az útrekonstrukciónál, az utak szilárd burkolatának a kiépítésekor -a kedvezőbb utcakép kialakítása, az utcafásítás és a közműveszthetőség érdekében- zárt csapadékvíz elvezető csatornahálózatot kell építeni.

(18) Zárt csapadékvíz csatornába, illetve élővízbe történő vízbevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(19) Új villamos energia -közép- és kifeszültségű, közvilágítási- hálózatokat építeni csak földkábelbe fektetve szabad engedélyezni.

<sup>35</sup>(20) Ahol a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmaradó területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Ezekben az utcákban párhuzamosan új oszlopsor elhelyezésére engedély nem adható. Oszlopsorral terhelt utcában új villamos energia, vagy hírközlő hálózat már csak kábelbe fektetéssel engedélyezhető.

(21) A gázelosztás középnyomású, új utcák és a meglévő utcákat érintő területrendezési tervek készítése során a szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.

<sup>34</sup> Módosította a 10/2008.(III.31.) Képviselő-testületi rendelet: hatályba lép 2008. április 1.

<sup>35</sup> Módosítva: 28/2007.(IX.26.) Képviselő-testületi rendelete alapján. Hatályba lépve: 2007. 09.27.

(22) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

(23) Az ország teljes területén a mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, Antenna Hungária Rt.-vel egyeztetett magassági korlátozás betartandó.

<sup>36</sup>(24) Mobiltelefon antennákat 6,0 m. alatt építési engedély nélkül lehet telepíteni.

(25) A távközlési hálózat szilárd burkolatú utcákban csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető. A földfeletti vezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig tartható fenn. A föld feletti elhelyezésnél területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

<sup>37</sup>(26) A Malom-árok feletti területen a következő előírásokat is be kell tartani:

- A közműhálózatokat a közterületen, a MSZ 2487/2-80 szerint kell megépíteni.
- Az ivóvíz ellátó hálózatot körvezetékként kell megépíteni.
- Az esésvonal jellegű utcákon tervezett árkokat a nagyobb vízsebesség elkerülése érdekében lépcsőzni kell.
- A terület délkeleti oldalán, a külvizek elleni védelem céljából övárkot kell építeni.
- A villamos hálózat fogyasztói csatlakozó vezetékeit földkábelként kell kialakítani.

## **Környezetvédelem**

### **18. §**

(1) Beépítésre szánt terület határától mért 1000 m-en belül (kivéve, ha a szakhatóság az adott objektumnál ennél kisebb védőtávolságot határozott meg) települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.

#### **Levegőtisztaság-védelem**

(2) A település teljes területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a Védett I. kategóriába tartozik. A település területén kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető, üzemeltethető, amelynek légszennyező anyag kibocsátása a Védett-i. kategóriának megfelelő határértéket nem lépi túl.

(3) Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel stb.) biztosítani kell. Törekedni kell a tevékenység zárt térben történő lefolytatására.

<sup>36</sup> Módosította a 15/2008 (V.26.) Kt. sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>37</sup> Módosította a 15/2008. (V. 26.) Kt. sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

(4) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenység kizárólag zárt térben folytatható az esetben, ha a kellemetlen. szaganyagok külső térbe jutása a technológiával megakadályozható.

### **Zaj és rezgés elleni védelem**

(5) A zaj elleni védelem szempontjából a település területén a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendelet szerinti határértékek betartásával az alábbi kategóriák szerint kell besorolni a területeket, illetve az övezeteket:

1. területi funkció: a szabályozási terven helyi védelemre javasolt természetvédelmi terület;  
4. területi funkció: gazdasági területek, általános és korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (a védelemre javasolt terület kivételével), erdőterületek, közlekedési és közműterületek, egyéb területek;

2. területi funkció: az 1. és 4. területi funkcióba nem sorolt területek.

(6) A 3101. sz. és a 3102. sz. összekötő utak mentén - határértéket meghaladó zajterhelés esetén - az épületek passzív akusztikai védelmét biztosítani kell.

7) A gyorsforgalmi utak mentén védő zöldsáv telepítését biztosítani kell.

### **Hulladékgazdálkodás**

(8) A település területén az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell szüntetni és akadályozni, hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtőedényzetben tárolható.

(9) Gondoskodni kell a település területén a kommunális szilárd hulladék szervezett elszállításáról és a közigazgatási területen kívül kijelölt lerakóhelyen történő elhelyezéséről.

(10) A veszélyes hulladékok kezelése csak a vonatkozó jogszabályok 102/1996. (VII. 12.) Kormányrendelet és módosítása} szerint történhet.

(11) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt döngútban történhet. A tetemek intézményes elszállításáról gondoskodni kell. Föld- és vízvédelem

(12) A földmozgatással járó tevékenységek (tereprendezés, alapozás előkészítése stb.) végzése során biztosítani kell a termőföld, humuszos termőréteg védelmét, összegyűjtését, deponálását és újrahasznosítását.

(13) Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.

(14) Rekultiválandó a volt szeméttelp (030/10 hrsz.) és a volt anyagnyerő gödör (061/58 b hrsz.) területe.

(15) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszórás és egyéb, a talajt, felszín. alatti vizeket potenciálisan szennyező (fertőző, mérgező) anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

(16) A település területén keletkező szennyvizek csatornahálózaton történő elvezetését biztosítani kell. A szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.

(17) A csatornahálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvizek engedhetők: Betartandók a 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés előírásai.

(18) Befogadóba csak az előírásoknak megfelelő minőségű felszíni vizek vezethetők. Betartandók a 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés előírásai.

(19) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 m-en belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék, szennyvíziszap) kijuttatása, elhelyezése tilos.

### **Beültetési kötelezettség**

(20) Zaj- és levegőtisztaság-védelem, és/vagy vízvédelem céljából beültetési kötelezettség terheli az alábbi területeket:

- a 3102. sz. főút melletti beépítésre szánt terület 0139/9, 0139/10 hrsz.ú telkeinek út menti 2~m széles sávját;
- a 0153/3 a hrsz.-ú telek Szilas-patak menti 25 m széles sávját;
- a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, mezőgazdasági gazdasági terület telkeinek lakóterület felé eső 25 m széles sávját;
- a 045/1 hrsz.-ú telek Nagytarcsai mellékággal és a 045/2 hrsz.-ú telek 3102. sz. főúttal határos oldalának 20 m széles sávját.

<sup>38</sup> A Malom árok feletti lakóterület zöldfelületein az OTÉK szerinti háromszintes – 150 m<sup>2</sup>-enként 1 db nagy lombkoronájú fa, 40 db cserje telepítése és a talajfelszínen gyeppel, ill. gyepszintű – növényállomány telepítendő. A szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező zöldfelületen 5-6 m szélességben (1 ill. 2 sor min. 3,00 m-enként ültetett fasorból és 2 cserjesávból ültetett) védő zöldsáv létesítendő. Minden ültetési kötelezettség a területre meghatározott min. 50% zöldfelületi arányba beleszámít.

(21) A telkek beültetési kötelezettségű részein háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzet telepítendő.

## **Táj- és természetvédelem**

### **19. §**

(1) Helyi védelemre javasolt a Felső rét szabályozási terven jelölt területe, értékes növény- és állatvilágának, tájképi adottságának megóvása érdekében.

(2) A helyi védelemre javasolt területen:

- a) a telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint össze-vonhatók,
- b) a területen kerítés nem létesíthető, területet elzárni nem lehet,
- c) a terület művelési ága nem változtatható meg,
- d) a faegyedek kivágása kizárólag a fa biológiai pusztulása, illetve baleset- vagy fertőzésveszély esetén engedélyezhető kertészeti szakvélemény alapján.

(3) A Nagytarcsai mellékág vízrendezése során a fás növényállomány védelmét biztosítani kell: Előtérbe kell helyezni a mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.

(4) Erdők, illetve védő zöldsávok, védendő sávok telepítésénél a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.

<sup>38</sup> Módosította a 15/2008.(V.26.) Kt. sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

(5) Újhegy, Kishegy magaslatain a látványvédelmet biztosítani kell a szabályozási terven jelölt hely épületmentességével.

### **Építészeti, környezeti, történelmi értékvédelem**

#### **20. §**

(1) Az értékvédelem kiterjed a település helyi jelentőségű építészeti (egyéb művi), környezeti, természeti és történelmi (régészeti) értékeire.

(2) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.

<sup>3940</sup>(3) Helyi védelemben részesülnek a (2) bekezdés szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási terven jelölt, illetve a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük).

(4) A védelemben részesített épületen bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltoztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.

(5) A védett épület csak igen indokolt, megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni és a terveket, és a fotódokumentációt archiválni kell.

(6) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni, és szükség esetén módosítani kell.

(7) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.

(8) Szabálysértést követ el a védett építészeti, környezeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.

<sup>41</sup>(9) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény, valamint az ezt módosító 2005. évi LXXXIX. törvény és a hozzájuk kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

(10) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.

---

<sup>39</sup> Módosította a 15/2008.(V.26.) Kt. sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

<sup>40</sup> Módosítva: 13/2004.(IX.22.) számú Képviselő-testületi rendeletével. Hatályba lépve: 2004. szeptember 22.

<sup>41</sup> Módosította a 15/2008. (V.26.) Kt. sz. rendelete. Hatályba lépésének ideje: 2008. május 27.

- (11) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyep feltörése vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (hatósági vagy szakhatósági) engedélye szükséges.
- (12) Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (13) Régészeti érdekű területen és minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

**Melléklet (ad. 20.§ (1.) és (3.) bekezdés)**  
**Nagytarcsa község helyi védelemben részesítendő objektumai (területei)**

1. Evangélikus templom és hősi emlékmű, zöldterületi környezetével Rákóczi utca, 504 hrsz.
2. Római katolikus templom a zöldfelületi környezetével Kossuth L. utca, 217 hrsz.
3. Falumúzeum - egykori Tessedik Sámuel Népfőiskola felújított épülete Múzeum u. 21., 182/2 hrsz.
4. Italbolt épülete a volt Hangya Szövetkezet Székháza Rákóczi u. 35., 61/1 hrsz.
5. Lakóház-Rákóczi u. 16., 463 hrsz.
6. Lakóház - Rákóczi u. 26., 469 hrsz.
7. Lakóház - Rákóczi u. 11., 75/1 hrsz.
8. Településszerkezeti elemek: Kossuth L. utca, Tompa utca, Zrínyi utca, Rákóczi utca

**Melléklet (ad. 20.§ (1) bekezdés)**  
**Nagytarcsa helyi védelemben részesítendő táji-természeti értékei**

1. Felső rét - mint igen értékes vizes élőhely - komplex (nádas, mocsárrét, láprét) Szilas-patak mentén: 0142/5,6; 0142/9-12; 0142/14-21;
2. Felső rét északkeleti része, mint értékes vizes élőhely - komplex (nádas, mocsárrét) Tompa utcától nyugatra: 0157/14-36; 0157/39-49; (lakóterületi fejlesztésre tervezett területeket kivéve)

**Melléklet (ad. 20.§ (1) és (9) bekezdés)**  
**Nagytarcsa község területén lévő régészeti lelőhelyek**

1. Kossuth utca környéke - Árpád-kori, illetve középkori falu helye
2. Temető területe - középkori leletek (nyílhegy stb.)
3. Római katolikus templom környezete - szkíta temetkezési leletek
4. "Temető alatti" dűlő - bronzkori, szarmata, Árpád-kori leletek
5. Autós mozitól délkeletre - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
6. Autós mozitól északra - honfoglalás kori sírok
7. Sztehló G. u. I-3. - honfoglalás kori sírok
8. Isaszegi úttól délre. - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
9. Isaszegi úttól délre - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
10. Isaszegi úttól északra - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
11. Kossuth u. és környéke - rézkori temetkezés, késő bronzkori és szarmata leletek



- 12-14. Malomárok feletti dűlő - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
- 15. Széchenyi utcától délre - őskori, szarmata, középkori leletek
- 16. Berdő dűlő - őskori, szarmata és középkori leletek
- 17. Faszor utca, Iskola utca környéke - rézkori sírok 18. Berken alul - szarmata lelet
- 19. Iskolától északra - innasírok, őskori, szarmata és késő középkori leletek
- 20. Kertek alatti - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
- 21. Rákóczi u. 1 1-18. - késő középkori leletek
- 22. Széchenyi út 14. - őskori, szarmata, Árpád-kori leletek
- 23. Kölesföld - szórványként egy kőbalta

### **Tilalmak és korlátozások**

#### **21.§**

(1) Építési és telekalakítási tilalom alá esnek a szabályozási tervben - településrendezési feladatok megvalósítása érdekében (útkialakítás, útszabályozás) - bejelölt területek, ahol a tilalom a távlati rendeltetésnek meg nem felelő építményekre vonatkozik, de nem jelent tilalmat azokra az építményekre, amelyek a távlati rendeltetést megvalósítják:

- 237/1 hrsz.-ú terület útkialakítás céljából;
- 343/1 hrsz.-ú telek keleti oldalán lévő 14 m széles sávja - útkialakítás céljából;
- 020/47,48,~ 1 hrsz.-ú telek útkialakítás céljából;
- 737 hrsz.-ú telek 12 m széles sávja útkialakítás céljából;
- 447/2 és 448 hrsz.-ú telek (szabályozási terven bejelölt része) útkialakítás céljából;
- 066/13 hrsz.-ú telek útnyitás céljából;
- 0102/31 hrsz.-ú telek tervezett útnyitással érintett része;

Fentieket jegyzői hatáskörben hozott határozattal kell az érintettek tudomására hozni.

### **V ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **22. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1987-ben készített Nagytarcsa általános rendezési terve, illetve a hozzá készített szabályozási előírások.

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

## I. sz. melléklet

### Belterületi határ módosítása utcákra és helyrajzi számokra bontva

Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területeket:

- az Iskola utcától nyugatra lévő -jelenleg szántó, rét (nádas) hasznosítású - terület (0102/7-10; 0115/6-8; 0115/17-18 hrsz.) lakóterület, illetve zöldterület-fejlesztési céllal;
- a "Névtelen" utcától délre lévő - jelenleg szántó (rét hasznosítású terület (0102/27-28; 0102/31-32; 093/39-42 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- a Jókai utcától keletre, illetve délre lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - terület (079/3-14 hrsz.; 086/23-38; 086/15-20; ~J86/21,22 része) lakóterület-fejlesztési céllal;
- a HM lakótelepet (077/5 hrsz.) - mint kialakult lakóterületet;
- a Sztehló G. utcától északkeletre lévő - jelenleg kiskert hasznosítású terület (066/4-7; 066/9-12; 066/13-17 (része); 066/33-34 (része) hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- a HM Klubot és két lakóépületet (050/6-8 hrsz.) a jelenlegi használatával;
- a sportpályát és környezetét (03; 05/1-3; 050/1, 050/5, 06 hrsz.) zöldterületi jellegű létesítmény fejlesztése céljából;
- Ady Endre utcától északkeletre lévő - jelenleg kiskert hasznosítású terület (013/28-44 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- Szőlő utcától északkeletre lévő (Öreghegy) - jelenleg kiskert hasznosítású - terület (020/42-110 hrsz-ú területeknek a szabályozási tervben ábrázolt részét) lakóterület-fejlesztési céllal;
- Vadvirág utcától délre és a Tompa utcától nyugatra lévő, jelenleg nádasos területet (0157/7-13; 0157/38-45 hrsz része) lakóterületfejlesztési céllal;
- Vadvirág utcától északnyugatra lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - terület (0153/2-3; 0156/2 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- Cinkotai úttól északra lévő - jelenleg "hobby kert", kiskert, szántó hasznosítású - terület (0139/4-6; 0139/9-14; 0140/3-4; 0140/10-24; 0142/32-34 hrsz.) lakóterület, növénykert fejlesztési céllal;
- a Cinkotai úttól északra lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területet (0142/23-29; 0142/36-37 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- 093/37 hrsz-ú területet lakóterület-fejlesztési céllal (ütemezésben előre hozható);

Tartalék területnek kell kezelni az esetleg felmerülő távlati fejlesztések érdekében:

- Öreghegy - jelenleg kiskert hasznosítású - területét (020/16-1 10 hrsz.) lakóterület fejlesztési céllal;
- a laktanyától északra lévő - jelenleg kiskert hasznosítású - területet (016/1-3, 023/1-4 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- Sztehló G. utcától keletre lévő - jelenleg szántó, kiskert hasznosítású területet (066/14-34 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- a HM lakóteleptől keletre lévő -jelenleg kiskert hasznosítású - területet (077/....; 079/15-29 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- Jókai utcától délre lévő -jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - területet (086/5-18; 086/21-22 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- Rákocsaba felé a 084/4, 080, 081, 052 út által közrezárt terület ( MOM3-as gyorsforgalmi út átkötés és annak védősávja kivételével) tartalék kereskedelmi és szolgáltató terület céllal;

- "Temető alatti", "Kertek alatti" -jelenleg mezőgazdasági hasznosítású terület 093/4-7; 0102/12-33; 0111/1-2; 0112 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal;
- a Cinkotai úttól délre lévő - jelenleg rét, illetve szántó hasznosítású terület 0119/1-13; 0119/25-61 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal, a Szilas-patak menti ökológiai védő zöldsáv megtartása mellett.

Szász + Szász Tervező és Tanácsadó Bt.  
1221. Budapest, XXII. Orsovai u. 5.

**Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/a/2002.(VI. 17.) számú  
rendelete  
NAGYTARCSA VADVIRÁG UTCA - ZÖLDMEZO . . UTCA - SZILAS-PATAK  
ALTAL HATAROLT TERÜLET  
Szabályozásáról.**

**1, Előzmények, előkészítő munka, megbízás:**

Nagytarcsa község Önkormányzat Képviselő-testülete 2000. szeptember 10.-i ülésén 57/2000 (X. 16) sz. Kt. Határozatával fogadta el a VÁTI Kht (tsz. 1775/99) által készített településszerkezeti tervét. A jóváhagyott településszerkezeti terv alapján készült el a község szabályozási terve és helyi építési szabályzata, ami a 4/2001 (IV. 2) sz. Önk. rendelettel került elfogadásra.

A településszerkezeti terv a település belterületének -építési terület- határát a Zöldmező utca vonalában határozta meg. A terület egy részét tartalék falusias (T/FL) övezetbe sorolta, másrészt mezőgazdasági (ÁM-II.) korlátozott beépítésre szánt területbe sorolta. A szabályozási terv részletes terv készítését írta elő.

A tárgyi terület ingatlanainak tulajdonosai kérelemmel fordultak a települési önkormányzat Polgármesteri Hivatalához, hogy költségviselésük mellett készíttesse el a terület beépíthetőségét meghatározó szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot.

A Polgármesteri Hivatal pályázat után a Tervező és Tanácsadó Bt.-t bízta meg a szabályozási tervek elkészítésével.

A tervezéshez rendelkezésünkre bocsátotta:

- a jóváhagyott terveket,
- a Gödöllői Földhivatal által hitelesített M= 1: 4000 állami földmérési alaptérképet, - a tulajdoni lapokat.

A tervezési alaptérképet (M= 1: 2000) a meglévő hitelesített alaptérkép digitális nagyításával, reambulálással készítettük el, miután a korábbi külterületről csak 1: 4000 ma. alaptérkép áll rendelkezésre. A hitelesített földmérési alaptérkép másolata a dokumentáció mellékletét képezi.

**Településszerkezeti terv módosítása:**

A jóváhagyott településszerkezeti terv tervezett falusias "tartalék" területként határozta meg a Vadvirág utcától északnyugatra lévő 0153/2-3, 0156/2 Hrsz területet. A tartalék lakóterületek hasznosítási feltételül szabta a szükséges infrastruktúra (közút, közmű) biztosítása, valamint részletes szabályozási terv készítését.

Az érvényben lévő szabályozás szerint a belterület - építési terület - határa a Zöldmező utca nyugati határvonala.

Nagytarcsa község Önkormányzat Képviselőtestülete 2001. december 10.-i ülésén tárgyalta és hozzájárult a község belterületének határ módosításához.

Terveink alapján a belterületi határvonal úgy átalakítandó, hogy a kialakult lakóutcák mellett építési terület alakuljon ki. (FL)

A meglévő erdő művelési ágú területek véderdőként (Ev) szabályozandók külterületen.

A véderdő által közrezárt 0153/17 Hrsz ingatlan - ami már mezőgazdasági célú hasznosításban gazdasági épületekkel beépült - általános mezőgazdasági területbe (AM) történő megtartását javasoljuk.

A vizsgálatok alapján megállapításra került, hogy az ingatlanok magántulajdonúak. Tulajdonosok egyetértenek az övezeti átsorolással, költségviselőként vállalták a szabályozási terv készítésének költségét, a közterületbe (utca részére) eső tulajdoni hányadukról kártalanítás igénye nélkül lemondtak.

A települési Önkormányzat Képviselőtestülete helyt adott a tulajdonosi kérelmeknek. A településszerkezeti terv fejlesztését, építési övezet belterületbe vonását megalapozó szabályozási terv készítését adta feladatául a tervezőknek.

Az összehangolt rendezés céljából fejlesztési javaslatainkban foglalkozunk a szomszédos területek szabályozását érintő, azzal összhangban lévő rendezéssel is, de a szabályozási terv helyi érvényű, csak a tervezési terület határával jelölt területre vonatkozik. Ez alapján javasoljuk a településszerkezeti terv módosítását.

#### **4, Területrendezési koncepció:**

A rendezésre kerülő terület feltáró gerincútja a Vadvirág utca tervezett szakasza, mint gyűjtőút. A tervezett lakóterületi egységek közművesítését szolgáló alaphálózat helye. Szabályozása 16,0 m.

A Zöldmező utca lakóútként került korábbi tervekben leszabályozásra.

Belterületbe javasoljuk vonni a szabályozási terv által meghatározott 0156/4, ../5, ../6, ../7, ../9, a 0153/19, ../21, ../22 és a 0153/17 Hrsz ingatlan Vadvirág utca melletti részét.

A Vadvirág utca közművei kiépültek a Szilasligeti kertvárosias lakóterület ellátásainak biztosítására. A Zöldmező utca szomszédos lakótömbje a helyi szabályozási tervben lakóterületként szabályozásra került. Beépíthetőségének feltétele, hogy a közművek kiépüljenek a 265/I Hrsz út-ban.

Gyér állományban is megvédendőnek javasoljuk a területen található fával benőtt területet.

A Szilas-patak ásott medre partjánál 10-10 m széles vízgazdálkodási területet szabályoztunk ültetési kötelezettséggel.

Változatlan formában fenntartható a 0153/17 hrsz ingatlanon folytatott gazdasági tevékenység.

#### **6, Határozati javaslat:**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testület ...../2002. (....-....) sz. Kt. határozata az 57/2000. (X. 16.) sz. Kt. határozat módosításáról

## 1.§

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. felhatalmazása, és az 1997. évi LXV. tv. felhatalmazása alapján módosítja Nagytarcsa község belterületi határát:

- belterületbe vonja és építési övezetté, lakóterületté nyilvánítja a Zöldmező utca melletti 0156/4, ../5, ../6, ../7, ../9 és a Vadvirág utca menti 0153/19, ../21, &sz ingatlanokat és a 0153/17 Hrsz-ú ingatlan utcával homlokvonalán -határos módosított szerkezeti tervben jelölt részét -a beépítésre szánt terület falusias (FL) lakóterület övezetbe sorolandó

## 2.§

A belterületi határ és Szilas-patak medre közötti terület beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület (AM), erdőterület (Ev), vízgazdálkodási terület (VG) övezetbe sorolta.

### SZABÁLYOZÁSITERV ALÁTÁMASZTÓ MUNKA RÉSZEI

#### 7, Műszaki leírás:

##### 7.1, Vizsgálatok összefoglalása:

Nagytarcsa község a Főváros intenzív agglomerációs gyűrűjén belül elhelyezkedő település. A településszerkezeti terv a pozitív természetes szaporodás és jelentős mértékű bevándorlás miatt a jelenlegi (2900 fő) lakónépesség hosszú távon 3500- 3800 főre növekedésével számolt. A várt népességfejlődés alapozza meg a konkrét lakóterület fejlesztési igényeket. Különösen lendítő tényező az agglomeráció gyorsforgalmi úthálózat fejlesztésében közel távon kiépülő, a települést érintő M-0 és MO-M3 átkötésén át való elérhetőség.

További népességvonzó tényezőt jelent a kedvező táji környezet, izolált megjelenés az agglomerációs települési lakóstruktúrában.

##### Tulajdonviszonyok:

A szabályozásra kerülő 0156/4-től ../9-ig és 0153/16-tól ../22 Hrszig ingatlanok magántulajdonúak.

Az érintett területek tulajdonosai vállalták a továbbtervezés költségeit. A közterületbe (utca részére) eső tulajdoni hányadukról kártalanítás igénye nélkül lemondtak.

Területhasználat

HrSZ	Művelési ág			Földrészlet
	Szántó m <sup>2</sup>	Gyep m <sup>2</sup>	Erdő m <sup>2</sup>	Összesen m <sup>2</sup>
156/4	4894	2106	-	7000
../5	3834	1029	1137	6000
../6	2719	1280	-	3999
../7	2600	-	-	2600
../9	5502	-	-	5502

153/17    14305    -    -    14305

A 0156/8, 0153/16 és 0153/18 Hrsz ingatlanok teljes területükben erdő művelési ágba soroltak.

A 0153/17 Hrsz - ingatlanon gazdasági épületek (gépszint, istálló) is található.

A 0153/19, ..21 Hrsz iker családi házzal beépített lakóingatlan. A 0153/22 Hrsz ingatlanon adótorony, átjátszó állomás üzemel.

Tájékoztatásul rögzítjük, hogy a 0153/17 és a 0156/4, ../5, ../6, ../7, ../9 helyrajzi számú földrészletek megosztása folyamatban van 2001. december 18.-án készült vázrajz alapján.

Morfológiai viszonyok:

A területi gyakorlatilag síknak tekinthető, cca 0,5%-os lejtésű déli irányba. A nyugati és déli oldalán -ami az öreg Szilas-patak medremélyebb fekvésű terület, a szomszédos terület rész.

A Szilas-patak ásott medre csak részben vezeti le a felszíni vizeket a rendelkezésre kerülő területről.

Építésalkalmasság:

A vizsgált terület felülete újholocén kori homokos kavics, homok. Fedetlen felülete pannonai kori, homok és agyag valamint huminites öntésiszap. A talajvíz 1,00 - 2,50 m mélységben található. Időszakosan felszín közelébe is érhet a mélyebb fekvésű - réteken, lefolyástalan területeken. A művelésbe vont humuszos réteg ártéri üledékes iszapos homok, réti talaj.

Többszintes beépítésre gazdaságtalan, mivel kis teherbírású képződményekből felépült terület, időszakosan magas helyzetű talajvízzel (0,50 - 1,50 m). Építés előtt talajmechanikai szakvélemény készítése ajánlott az alapozás és szigetelés megoldásának meghatározására.

Zöldfelületek:

A rendezésre kerülő terület nagyobb felületében szántóföldi műveléssel hasznosított 4. és 5. minőségi osztályú szántó. A Szilas- patak korábbi medrét kísérő fás-bozótos terület erdőművelési ágba sorolt (területhasználatnál ingatlanonként részleteztük).

A településen átfolyó mellékág ezen szakasza folyamatosan feltöltődött. A patakszabályozással megszűnt a mellékág ezen szakaszának élővíz átfolyása, lesüllyedt a talajvízszint.

Az eredetileg honos növénytársulásból kipusztultak a bokorfüzek. Helyüket rudeláris cserjék (bodza, kecskerágó, benge, stb) foglalta el. Csak a hazai nyárok maradtak meg. A talajvízszint süllyedés után megjelent az akác is.

## **7.2, Beépítési javaslat:**

A 4/2001. (IV.2.) sz. Önk. rendelettel jóváhagyott Helyi építési szabályzatnak (FIÉSZ) megfelelően javasoljuk a terület beépítését (I~SZ 6§ (11) bek.).



A tervezett falusias lakóövezetben az OTÉK 12 és 32§-a szerinti építmények helyezhetők el. Állattartó épület az állattartási rendelet szerint létesíthető. A melléklétesítményekre a HÉSZ 6§ (13) bek. vonatkozik.

A tervezett telkeken az épületek elhelyezéséhez a jelöli építési vonalaltat kell figyelembe tartani.

Az átlátnos mezőgazdasági terület beépítettségének mértéke az elhelyezhető épületekre az OTÉK 29§, és a HÉSZ 14§ (5) bek. vonatkozik. Szabadon állóan beépíthető a leszabályozott ingatlan.

A terület-felhasználási egységeken belül önállóan szabályozott véderdő (Ev) területén épület nem létesíthető a HÉSZ 13§ (3) bek. -nek megfelelően.

## **12, Tervezői állásfoglalás:**

Nagytarcsa község Önkormányzata az Étv. értelmében kidolgoztatta a település Vadvirág utca - Zöldmező utca - Szilas-patak által határolt területre vonatkozó szabályozási tervét.

A tervdokumentáció 2002. február 27.-én az Étv. 9§ (3). bek. értelmében a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek részére előzetes véleményezési eljárásra megküldésre került. Az előzetes véleményezési eljárást 2002. március 27.-én befejeződöttnek tekintjük.

Írásos véleményt közölt

- Közép-Magyarországi Terület Főépítész Iroda - Műszaki Biztonsági Főfelügyelet
- Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Gödöllő Városi Intézete - Pest-megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatósága

A véleményezési eljárásban írásbeli véleményt nem adott államigazgatási szervezeteket az Étv. 9§ (5). bek. alapján kifogást nem emelő véleményezőknek tekintjük:

- Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség - Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
- Pest-megyei Földhivatal
- Pest-megyei Földművelésügyi Hivatal
- Pest-megyei Növényegészségügyi és Talajvédelmi állomás - HM. Hadműveleti Főcsoportfőnökség
- Pest-megyei Rendőr Főkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály - Tragor Ignác Múzeum Vác
- Pest-megyei Területfejlesztési Tanács
- Pest-megyei Önkormányzat Műszaki és Környezetvédelmi Osztály - Pest-megyei Állami Közútkezelő Kht.
- Pest-megyei Közlekedési Felügyelet

Az írásos szakvéleményekben a tervtől eltérő vélemény nem volt, a kiegészítésnek (ÁNTSZ, Katasztrófa védelmi Ig.) tervünkbe beépítésre kerültek.

Az FVM Közép-Magyarországi Területi Főépítész Iroda észrevételével kapcsolatosan kiegészítőleg közöljük:

- a véleményezési eljárás az Étv. 9.§ (2.) bek. szerint folytattuk le. A településrendezési terveket az Étv. 9.§ (6.) bek. szerint a Községháza tanácstermében 2002. február 25.-én közszemlére kitűzésre kerültek. Írásos észrevétel a tervvel kapcsolatosan nem érkezett
- a lakóterület - belterület - határán meglévő "adótorony" csupán egy huzamos emberi tartózkodásra nem rendelt konténer és egy 30 m meg nem haladó átjátszó antenna. 50 m-es körzetben gyermek - oktatási - egészségügyi intézmény nem helyezkedik el
- az antennát szabályozási tervünkben adottságként kezeltük. Környezetében tervezett új építési területet nem jelöltünk ki - a terv szöveges részének 3. oldalának utolsó bekezdése, ami 2001. XII.IO.-i testületi ülésre vonatkozik helyesbítettük

Tervdokumentációnkban, az előzetes eljárásban véleményezett, egyeztetett javítást nem igénylő terveket dokumentáljuk. Mellékletben az államigazgatási szervek által településrendezési tervre adott (Étv. 9.§ (3.) bek. szerinti) írásos vélemények másolatait dokumentáljuk.

Szász + Szász Tervező és Tanácsadó Bt.  
1221. Budapest, XXII. Orsovai u. 5.

**Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2002.(V. 15.) számú  
rendelete  
NAGYTARCSA ÖREGHEGYI LAKÓTERÜLET  
Szabályozási terve  
Helyi építési szabályzata**

**TARTALOM**

Szöveges munkarészek:

I. Általános előírások

II. Területfelhasználási egységek és övezetek

III. Beépítésre szánt területek

IV. Beépítésre nem szánt területek

V. A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

VI. Helyi értékvédelem

VII. Záró rendelkezések

Rajzi munkarészek:

1. sz. melléklet

Szabályozási terv (T-1.)

M=1:2000

2. sz. melléklet

571Z000 (X.16.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott hatályát veszítő  
szerkezeti terv

M=1:8000

**Nagytarcsa község Önkormányzat Képviselő-testületének. 8/2002/(V.15)sz.  
önkormányzati rendelete a 4/2001. (IV. 2.) sz. Önkormányzati rendelet módosításáról és  
az Öreghegyi lakóterület helyi építési szabályzatáról.**

Nagytarcsa község Önkormányzata az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bek.-ben foglaltaknak megfelelően, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet) alkotja, elrendeli a következő alkalmazását, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

## **I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **A rendelet hatálya**

#### **1.§**

(1) Jelen rendeletbe foglalt helyi építési szabályzat hatálya Nagytarcsa község Öreghegyi a T-1. (M=1:2000) szabályozási tervlapon (a továbbiakban 1. sz. melléklet) jelölt területére terjed ki. Határa: a 022 Hrsz, a 026 Hrsz, a 019 Hrsz földutak és a 023/4 Hrsz ingatlan határvonala.

(2) E rendelet az 1. sz. mellékletet képező szabályozási tervel együtt érvényes. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, vagy a terület felhasználását megváltoztatni, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet kialakítani, továbbá bármilyen műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, - valamint mindezekre építési engedélyt adni - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (Xff. 20.) Kormányrendeletnek (továbbiakban OTÉK) rendelkezései, egyes építményekkel, építési munkákkal, és építési tevékenységekkel kapcsolatos 46/1997. (KTNn) rendelet és jelen rendelet előírásainak megtartása mellett a szabályozási tervlap együttes figyelembevételével szabad.

### **Szabályozási elemek**

#### **2.§**

(1) A kötelező szabályozási elemek:

- tervezett belterület határa,
- a terület-felhasználási egységeken belül építési övezetek határa,
- az építési övezet jele,
- az építési övezetekre vonatkozó előírások,
- a beépítés feltételére vonatkozó előírások,
- főutak, gyűjtőutak és egyéb közterületek szabályozási területei,
- az infrastruktúra - hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei,
- a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények,
- építési hely határa.

(2) Ajánlott szabályozási elemek mindazok, amelyeket a szabályozási terv tartalmaz és nem tartoznak a kötelező elemek közé, melyek részletesebb szabályozás készítéséhez irányadóak, pontosításuk további tervezést igényel, azoktól az adott részterületre készítendő részletes szabályozási terv alapján el lehet térni.

(3) A szabályozási terv kötelező erejű elemeinek módosítására vonatkozóan az 1997. évi L~XVIII. tv. és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadó amely szerint csak jelen rendelet módosításával lehetséges a kötelező elemek megváltoztatása.  
A telekalakítás és az építés engedélyezése

### 3.§

(1) A telekalakítás és építés a szabályozási tervnek megfelelően engedélyezhető.

(2) Építési engedély kiadására csak a 'közterület teljes közműhálózattal történő ellátása esetén kerülhet sor.

## II. TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ÖVEZETEK

### 4.§

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- |                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| a) beépítésre szánt terület     |     |
| - lakóterület                   | KEL |
| b) beépítésre nem szánt terület |     |
| - közlekedési- és közműterület. | K   |

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Tervezett lakóterületi övezetek (KELIII)

### 5.§

(1) E rendelet hatálya alá tartozó területen elhelyezhető építmények köre OTÉK 13. § (2) (3) (4) alapján.

(2) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azoknak legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a beépítési mód függvényében az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek

Beépítés módja	Övezet jele	Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség %	Az épület legkisebb- legnagyobb építménymagassága
				H
Szabodon álló	Sz-1	700	30	4,50 - 5,50 m
Oldalhatáron álló	~ 0-1	~ 700	30	4 50 - 5 50 m

(4) Az övezetben az építési előírások során OTÉK 31. § 37. § előírásait is kötelező figyelembe venni.

## Lakóterületre vonatkozó általános előírások

### 6.§

(1) A tervezett lakóövezetek épületeire vonatkozó szabályok:

a) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet, ami építési engedély köteles. Az építménymagasság a homlokzathoz csatlakozó végleges terepszinttől számítandó.

b) Az épületek átfedő homlokzatai közötti távolság az építmény magasság mértéke alapján az OTÉK 35-36. §-a, az elő-, és oldal- és hátsókert előírásai OTÉK 35. §-a szerint tartandók be.

c) A tervezett épületek magastetős kialakításúak, a tető hajlásszöge 30°-50° közötti. Ettől csak indokolt esetben lehet eltérni, ha a környező beépítés erre okot ad. Tetőforma nyeregtető vagy kontyolt nyeregtető lehet, tetőtér-beépítéssel.

(2) Lakótelken az engedélyköteles 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. § épületek, építmények (vízmedence, üvegház, stb.) az építési hely határán belül helyezhetők el.

(3) A település lakóterületén üzemanyagtöltő nem létesíthető.

(4) A lakóterületen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) A lakótelken kerítés az OTÉK 44. §-a szerint építendő.

(6) E rendelet hatálya alá tartozó területen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai szempontból zavaró ipari, kisipari szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges. Környezeti hatástanulmányt igénylő tevékenységek az övezetben nem helyezhetők el (pl.: autófényező, galvanizáló, stb.). Továbbá a 80/1999. (VI. 11.) Korm. r. alapján a TEAOR besorolás szerint telephely igényes tevékenység sem helyezhető el.

(7) Lakóépülettel együtt megvalósuló szolgáltatási célú épület elvi építési engedélyköteles, az érintett szakhatóságok véleményének kikérésével.

(8) Lakóterületen állattartás az önkormányzat állattartási rendelete szerint engedélyezhető. Az állattartás céljára szolgáló épületek, az építési helyen belül helyezhetők el az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.

Zöldfelületek és környezeti feltételek

### 7.§

(1) E rendelet hatálya alá tartozó egyes telkeken legalább a telek területének 50%-át zöldfelületként kell kialakítani, 300 m<sup>2</sup>/1 lib lombos fa ültetendő az esztétikus, rendezett településkép biztosítása érdekében.

(2) Növények telepítésekor az ingatlanok határától a kötelező ültetési távolságok tartandók be:

a) szőlő, valamint egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,5 m,

b) 3 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs, és egyéb fa esetében 1m, c) 3 m-nél magasabbra növénygyümölcs, és egyéb fa esetében 2m.

(3) Új épületre használatbavételi' engedély csak a telepítési kötelezettség teljesítése, a környezet rendezése után adható ki.

(4) Az övezet területein kereskedelmi- és szolgáltató létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhetők el:

- a) a létesítmény légszennyező anyag kibocsátása a levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. területre vonatkozó határértékeket nem haladhatja meg;
- b) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók,
- c) kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytatható
- d) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt, a telken belül előtisztítani kell,
- e) ha a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során, a 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek, azokat ártalmatlanításig, elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni, az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az övezet területén nem tárolhatók,
- g) kisipari-, kisüzemi- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során jelentkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6:00 - 22:00) az 50 dB-t, éjjel (22:00 - 6:00) a 40 dB-t nem haladhatja meg,
- h) az övezeten kívüli szomszédos területeken kizárólag olyan tevékenységek engedélyezhetők, amelyek során az övezetben a közlekedési környezeti zajszint a jelenlegi zajszint növekedését nem okozza

### **III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **Közlekedési - és közműterületek (K)**

##### **8.§**

(1) Közlekedési és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési területen a szabályozási tervben a közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban semmilyen létesítményt nem szabad elhelyezni.

(2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás:

Települési utcák:

Szabályozási szélesség:

- feltáró utca a Széchenyi utca felé 14,00 m - egyéb kiszolgáló utak 12,00 m

(3) A tervezett beépítéseknél az OTÉK 42. § (2) bekezdés szerinti parkolási igények telken belül elégítendőek ki: A terület rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. §-a alapján . az előírt mennyiségű és fajtájú járművek részére a várakozóhelyet és a rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell, ingatlan területén belül biztosítani.



**9. §**

(1) A közművek területigényes létesítményeit, továbbá a rendeltetésszerű működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási, és övezeti terveken feltüntetett területeken kell elhelyezni.

(2) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan, az OTÉK előírásait, valamint ha az érintett területen

- a 29/1960. (VI. 7.) Korm. rendelet ill. 2/1971.(IV. 28.) NLM rendelet hatálya alá tartozó nyomástartó berendezés,
- az 1994. évi XLVII. tv., ill. 34/1995.(VI. 5.) Korm. rendelet és az 1/1967.(VI. 28.) MM rendelet hatálya alá tartozó villamosvezeték (táv hővezeték),
- a 11/1994. évi (ffi. 25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tároló tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás,
- az 1994. évi XLI. tv. ill. 1/1997.(IV. 6.) NLM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olajberendezés,
- 253/1997./XII./Korm. r. hatálya alá tartozó távközlési és kábeltelevízió vezetéke,
- a 6/1993.(V. 12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyag-ellátó berendezés kerül telepítésre, akkor a tervezési munkánál a hivatkozott jogszabályok előírásait is figyelembe kell venni.

(3) A későbbiekben készülő bármilyen közműtervet jelen terv közműellátási javaslataival egyeztetni kell.

(4) A szabályozás által érintett területen

a) a szükséges útrekonstrukciók során a közművek egyidejű rekonstrukciójára vagy építéséről gondoskodni kell,

b) a meglévő és tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):

- vízellátás,
  - szennyvíz-elvezetés,
  - csapadékvíz elvezetés, - villamosenergia-ellátás,
  - vezetékes gázellátás, - távközlés,
- számára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

(5) Az új utca kialakításával egyidőben a közvilágításról szóló 10/1985. (XI. 30.) IpM rendelet 2. § alapján szabványos közvilágítást kell létesíteni.

(6) A rendezett területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő építményektől 100 m-en belüli távolságban legyen. Irányadó a 35/1996.(XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Területvédelmi Szabályzat 46. §, és 49. § (5) bekezdés.

#### **IV. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

**I o. §**

(1) Határidő nélkül visszavonásig építési tilalom érvényes az alábbi területeken:

- a) közlekedési területek szabályozási terven jelölt építési területén és védőtávolságán belül a 8. § előírásai szerint,  
 b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül.

## **VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM**

### **Települési környezet védelme**

#### **11. §**

- (1) A rendezéssel érintett területen védett, vagy védelemre javasolt épület, építmény nincs.
- (2) Régészeti lelőhelyről ugyan nincsen ismert adat, amennyiben jelentősebb földmunka során leletek (agyagedény töredék~ emberi-, állati csont) kerül a felszínre a Tragor Ignác Múzeumot (Vác) értesíteni kell. A helyszíni szemléig a földmunka felfüggesztendő. Régészeti lelőhely előkerülése esetén az 1997. évi CXL. Trv. 35. §, illetve a 36. § ~ , előírásait kell figyelembe tartani.
- (3) A rendezéssel érintett területen állatok csak jelen rendelet előírásai, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembevételével tarthatók.

## **VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **12. §**

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó területen építésügyi hatósági engedélyt kiadni, és bármilyen építési tevékenységet folytatni csak e rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidőben a 4/2001 . (IV. 2.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv ezen (2. sz. mellékletben jelölt) területekre vonatkozó építési szabályozási előírásai hatályukat veszítik.
- (3) A rendelet a kihirdetés napján lép .hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben kell alkalmazni.

Nagytarcsa, 2002. május 15.

Kaiserné Beke Andrea  
 Jegyző

Győri Péter  
 polgármester

(A helyi építési szabályzat tervezetét Szász Péter és Székely Zsófia tervezők állították össze.)

**11/2003. (VI.11.) számú Képviselő-testületi rendelet****Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Nagytarcsai  
Alsórétek dűlő szabályozási tervéről szóló rendeletét**

.

Nagytarcsa Község Önkormányzat képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. (Ötv) 16 §-a elhatalmazása alapján valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv) 7 § (3) bek. c) pontja alapján a következő rendeletet alkotja.

- 1§ (1) Nagytarcsa Alsórétek dűlő (továbbiakban: terület) szabályozási tervét Szász és Szász Tervező Iroda (1221 Budapest, Orsovai u. 5.) 17/2001. tervszámon elkészített tervének megfelelően állapítja meg.
- (2) A területen csak szabadon álló beépítési módot lehet alkalmazni, a 4/2001 (IV.2.) számú helyi építési szabályzat KEL-SZ/30/5.5/700 előírásainak megfelelően.
- (3) A területen levő utcák határait az utcaelnevezés és házszámozás követelményeinek megfelelően módosítani kell.

2§ Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Csielkáné Tóth Lenke sk.  
Polgármester

Dr. Kollonay Enikő sk.  
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2003. jun.11.

Dr. Kollonay Enikő

**1./2004.(I.28.) Kt. sz. rendelet Nagytarcsa Berken aluli lakóterület szabályozási tervének elfogadásáról.**

Nagytarcsa Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv.16.§.(1) bekezdése, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§.(3) bek. c./ pontja felhatalmazása alapján a HÉSZ-ről szóló 4/2001.(IV.2.) sz. rendeletét (továbbiakban R) az alábbiak szerint módosítja, és a Nagytarcsa Berken aluli terület szabályozási tervét elfogadja.

1.§.

A R. mellékletét képezi a Vadvirág u. – Szilas-patak – 3102. sz. közlekedési út – Fűzesliget I. lakóterület jóváhagyott szabályozásának határvonala által határolt tömb ezen Önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási tervlapja.

2.§.

A beépítésre szánt terület kertvárosias lakóterület (Lke) besorolásba kerül, amire a R. 6.§. előírásai vonatkoznak.

3.§.

A R.10.§.(7) bekezdéssel egészül ki:

(7) A Berken aluli lakóterületen a lakóépületek építése előtt talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.

4. §.

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 1187., 1168., 1197. hrsz-ú területekre elidegenítési és terhelési,- valamint építési tilalmat rendel el a 762. hrsz-ú Vadvirág utcának, valamint a 1211. hrsz-ú útnak e szabályozási tervnek megfelelő kialakításáig.

5.§.

(1)E területre vonatkozóan a HÉSZ jelen módosítása a kihirdetése napján lép hatályba.

(2)A területre a hatályos HÉSZ egyéb előírásai változtatás nélkül hatályban maradnak.

Nagytarcsa 2004-01-27

Dr. Kollonay Enikő  
Jegyző s.k.

Csielkáné Tóth Lenke  
polgármester s.k

Záradék

A rendelet kihirdetve: 2004. január 28.

Dr. Kollonay Enikő  
Jegyző  
Címzetes Főjegyző

**Nagytarcsa Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2005.(V.25.) sz. rendelete a Nagytarcsai Víztorony feletti lakóterület 066/35 és 066/36 hrsz-ú ingatlanok összevonása után kialakuló területek besorolásáról.**

Nagytarcsa Önkormányzat Képviselő-testülete a 4/2001. (IV.2) sz. rendeletét Nagytarcsa Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról az alábbiak szerint módosítja:  
A 066/35 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 3250 m<sup>2</sup> területet a temető bővítésére jelöli ki.  
A 066/36 hrsz-ú ingatlan kiegészítése után keletkező 3.600 m<sup>2</sup> területű ingatlant Kisvárosias lakóövezetté (KL-II-SZ-II) nyilvánítja. A beépíthetőségre az alábbi szabályok vonatkoznak:

Beépítési mód: szabadon álló  
Beépíthetőség: max: 30 %  
Építménymagasság: 10,5 m  
Zöldfelület: min: 60%

Nagytarcsa 2005. május 25.

Csielkáné Tóth Lenke  
polgármester

Vad Istvánné  
jegyző

Záradék

A rendelet kihirdetve 2005. május 25

Vad Istvánné  
Jegyző