

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete
13 /2003. (VI.30.) számú rendelete
Rétság Város Helyi Építési Szabályzatáról

(egységes szerkezetben a módosításáról szóló 3/2007.(II.16.), 4/2008.(IV.10.),
21/2017.(XII.18.), 7/2023. (VII.05.) 8/2023. (VIII.14.), 13/2023.(X.30.) önkormányzati
rendeletekkel)

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: ÉTV) 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990 évi LXV. tv. 16.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Rétság Város településrendezési tevének Helyi Építési Szabályzatáról az alábbi rendeletet alkotja.

I.
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

- (1) Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete Rétság Város közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) ezen rendelettel állapítja meg.
- (2) A rendelet hatálya Rétság Város közigazgatási területére terjed ki.
- (3) Jelen rendelet hatálya alatt álló területen területet felhasználni, építési területet kialakítani, épületet, műtárgyat és más építményt tervezni, kivitelezni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni
 - az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv.
 - az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló módosított 253/1997.(XII.20.) Korm. sz. rendelet (továbbiakban OTÉK) előírása.
 - a kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai
 - jelen rendelet és a Szabályozási Terv előírásai szerint szabad

2.§

Helyi Építési Szabályzat előírásai csak a településrendezési tervek módosításával együtt változtatható.

II.
TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSA
3.§

- (1) E rendelet a város közigazgatási területén építési szempontból
 - beépítésre szánt (már beépített és továbbiakban beépítésre tervezett)
 - beépítésre nem szánt területeket határol le
- (2) A további beépítésre tervezett területeket és azok rendeltetését a szabályozási terv határozza meg.
- (3) A további beépítésre tervezett terület felhasználásáról, illetve igénybeviteléről - a tényleges igények függvényében az előírt közmű és közlekedési kapcsolatok kiépítésével és egyéb terület-előkészítő feladatok végrehajtásával kell gondoskodni.

- (4) A további beépítésre tervezett területen a tervezett rendeltetés megvalósítása előtt:
- csak a terület eredeti rendeltetésének megfelelő, illetve ideiglenes jellegű, kártérítési igény nélkül elbontandó építmények létesíthetők.
 - terepszint alatti építmények–közmű létesítmények kivételével - nem létesíthetők.

4.§

- (1) A beépítésre nem tervezett területek alapvetően a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdaság, a közlekedés és közművek, a zöldterületek, valamint a védelem céljára felhasználható területek.
- (2) A beépítésre nem tervezett területként kijelölt övezetekben a telkek beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE TERVEZETT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI

5.§

- (1) Ezen rendelet a szabályozási terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint terület-felhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.
- (2) A beépítésre szánt területeket általános és sajátos használatuk jellege szerint az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolja:
- a) lakó terület
 - kisvárosi övezet (Lk)
 - kertvárosi övezet (Lke)
 - falusias övezet (Lf)
 - b) vegyes terület
 - településközponti övezet (Vt)
 - c) gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)
 - ipari övezet (Gip)
 - d) különleges terület

LAKÓTERÜLETEK Kisvárosias lakóterület (Lk jelű)

6.§

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen belül az OTÉK 12.§. (2), (3) és (4) bekezdésében meghatározott épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) Az épületek szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési móddal egyaránt elhelyezhetők.
- (4) A területet - az OTÉK 8.§. (2) bekezdés szerinti értelmezéssel - teljes közművesítettséggel kell ellátni. A közművek csak terepszint alatti vezetékekben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.
- (5) A területen kerítés - az építési telkek határán sem - nem létesíthető. Kivételt képez az óvoda és iskola létesítménye.

KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

7.§

(1) Az épületek elhelyezésére építési telkeket kell kialakítani.

(2) ¹Az építési telkeket és a beépítési feltételeket az alábbi táblázat adatai alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Lakóépület legnagyobb magassága (m)
Lk	<i>Szabadon álló</i>	1,0	1000	40	12,5
	<i>Szabadon álló (k)</i>	1,2	600	50	K
	<i>Oldalhatáron álló</i>	1,0	1000	40	12,5
	<i>Oldalhatáron álló (k)</i>	1,2	600	50	k
	<i>csoportos</i>	1,5	300	60	6,0
	Szabadon álló		1,0	1500	30

Megjegyzések:

- az épület legnagyobb magassági méretét az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint kell értelmezni.
- A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25.§. előírásai szerint számítandó.
- (k) jelzés kialakult helyzet esetén alkalmazható.
- Az építési telek minimális szélességi mérete - a kialakult helyzet kivételével - 20 m.

(3) A lakóépületeket magastetővel kell építeni. Meglévő, lapos tetős létesítmények felújítása esetében is indokolt magas-tető létesítése, és a tetőtérben lakófunkció kialakítása.

(4) ²A volt laktanya területén a 3., 6. és 7 jelű épülethez tartozó telekterület (épületenként 1500m²) a Mindszenthy emlékpark területét nem tartalmazza.

KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET

(Lke jelű)

8.§

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az OTÉK 13.§. (2) és (3) pontjaiban meghatározott építmények és funkciók helyezhetők el. Nem helyezhetők el az OTÉK 13.§. (4) pontban felsorolt, valamint állattartó és 1 m² -nél nagyobb reklámhordozó létesítmények.

(3) Az építési telken az épületek szabadonállóan, oldalhatáron állóan, zárt sorúan és ikresítetten létesíthetők. A volt honvédségi gyakorló területen kialakított lakóterületek esetében egy lakótelken maximum két lakás építhető. A két lakást egy épülettömbben kell kialakítani.

¹ Módosította: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

² A bekezdést beépítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

- (4) A területet - az OTÉK 8.§. (2) bekezdése szerinti értelmezéssel - teljes közművesítettséggel kell ellátni. A közüzemi szennyvízhálózat kiépítéséig közműpótló műtárgy (zárt szennyvíztároló) létesíthető.
- (5) Az elektromos-, telefon- és TV kábelek felszínen, légvezetéken is vezethetők. Ez alól kivétel a volt honvédségi gyakorló területen létesítendő új lakóterület, ahol légvezeték nem építhető.
- (6) A Szabályozási Terven jelölt beépítési mód és beépítési vonal kötelezően betartandó szabályozási elem. Ahol a Szabályozási Terv a beépítési módot és beépítési vonalat nem jelöli, ott a már kialakult állapotot kell figyelembe venni.
- (7) (7)Az elő- és oldalkert méretére, valamint az ott elhelyezhető építmények és funkciók tekintetében az OTÉK 35.§, 36.§. és 37.§. előírásai vonatkoznak. A hátsókert minimális mérete 6 m.
- (8) Az épületeket magastetővel kell ellátni. A tetőtér beépítése megengedett.
- (9) A telek utca felőli oldalán létesítendő kerítés nem lehet 200 cm-nél magasabb, és nem lehet tömören falazott. Lábazatos kerítés esetén a lábazat mérete nem haladhatja meg az 50 cm-es átlagmagasságot.
- (10) Közterületre (járdára, utcára) lakás, kerítés, garázs kapu nem nyílhat.
- (11) Az építési telek határán mért zajterhelés szintje nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB mértéket.
- (12) Gépkocsik tárolását az OTÉK 42.§. szerint kell megoldani.
- (13) A 148/24 és 171 hrsz-ú ingatlan református imaház megépítésének céljára vehető figyelembe, lakóház itt nem létesíthető.

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

9.§

- (1) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (2) ³⁴ Az építési övezetek telkeit és azok beépítési feltételit az alábbi táblázat adatai alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Lakóépület legnagyobb magassága (m)
-	szabadonálló	0,4	900	30	5,0
-	szabadonálló (k)	0,6	500	30	k
Lke	Oldalhatáron álló	0,4	900	30	5,00
-	Oldalhatáron álló (k)	0,6	500	30	k
-	Ikresen csatlakozó	0,6	500	30	6,00
-	Zárt sorú	0,6	300	30	7,50

³ Módosította: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 1.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

⁴ Módosította: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 2.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

Szabadon álló	0,4	800	30	4,50
---------------	-----	-----	----	------

Megjegyzések:

- (k) jelzés kialakult helyzet esetén alkalmazható.
- az épület legnagyobb magassági méretét az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint kell értelmezni.
- a legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó.

(2a)⁵ Az 1.4.2. mellékleten lehatárolt terület kertvárosias lakó építési övezeteiben a telkek kialakítására és a beépítésre vonatkozó határértékeket a következő táblázat állapítja meg:

	A	B	C	D	E	F
1.	az építési övezet jele	a beépítés módja	az építési telek			az épület
2.			legkisebb kialakítható területe	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett építmény-magassága
3.			m ²	%	%	m
4.	Lke-1	szabadon álló	900	30	50	5

(3) Zárt sorú beépítési mód csak teljes közművesítettség megléte esetén engedélyezhető.

(4) A legkisebb telekszélesség 18 méter, zárt sorú beépítésnél pedig 10 méter lehet.

(5)^{6,7} Az 1.4.2. mellékleten lehatárolt terület Lke-1 építési övezetében:

a) a helyszínrajzon téglalap vagy trapéz formájú telkek kialakítható szélessége 18 m, a szabálytalan geometriai formájú telkek esetében a telek területének és a 2 leghosszabb oldal átlagának hányadosa nem lehet kisebb 18 m-nél,

b) magánút telkének szélessége nem lehet kisebb 10 m-nél,

c) az előkert 6 m.

FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf jelű) 10.§

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az OTÉK 14.§. (2), (3) és (4) pontjaiban meghatározott építmények és funkciók helyezhetők el. Egy építési telken maximum két lakóépület létesíthető.

(3) A területet - az OTÉK 8.§. (2) bekezdés szerinti értelmezéssel - legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közüzemi szennyvízhálózat kiépítéséig közműpótló berendezés létesítése megengedhető.

⁵ Módosította a 8/2023. (VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁶ A bekezdéssel kiegészítette: : 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 1.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

⁷ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

- (4) Az elektromos, a telefon és a TV kábel vezetékai felszínen (oszlopokon) is vezethetők.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt beépítési mód és beépítési vonalkötelezően betartandó és érvényesítendő elem. Ahol a Szabályozási Terv a beépítési vonalat és módot nem jelöli, ott a már kialakult állapotot kell figyelembe venni.
- (6) Az elő- és oldalkert méretére, valamint az ott elhelyezhető építmények és funkciók tekintetében az OTÉK 35.§. 36.§. és 37.§. előírásai vonatkoznak. A hátsó kert mérete minimum 6 méter.
- (7) Gépkocsi tárolót az OTÉK 42.§. előírásai szerint kell biztosítani.
- (8) Az épületeket magastetővel kell megépíteni. A tetőtér beépítése megengedett.
- (9) A telek utca felőli oldalán létesítendő kerítés nem lehet 200 cm-nél magasabb, és nem lehet tömören falazott kivitelű. Lábazatos kerítés esetén a lábazat átlagos magassága nem haladhatja meg az 50 cm-t.
- (10) Közterületre lakás, kerítés, garázs ajtaja nem nyílhat.
- (11) Az építési telek határán mért zajszint mértéke nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjszaka a 40 dB értéket.
- (12)⁸ Az 1.1. mellékleten jelölt „telek be nem építhető részén” nem helyezhető el semmilyen építmény, kivéve:
- a) a telek határán épített kerítés.
 - b) a terepszinten épített kerti burkolat.

FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI
11.§

- (1) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (2) Az övezetek telkein az épületek szabadonállóan, oldalhatáron állóan, és ikresen csatlakozva helyezhetők el.
- (3)⁹ Az építési övezetek telkeit és annak beépítési feltételeit a következő táblázat adatai alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Lakóépület legnagyobb magassága (m)
Lf	<i>Szabadonálló</i>	0,3	900	30	6,00
	<i>Szabadonálló (k)</i>	0,4	500	30	k
	<i>Oldalhatáron álló</i>	0,3	900	30	6,00
	<i>Oldalhatáron álló (k)</i>	0,4	500	30	k
	<i>Ikresen csatlakozó</i>	0,4	600	30	6,00

⁸ Módosította a 7/2023.(VII.05.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. július 20.

⁹ Módosította: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 3.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

	<i>Szabadon álló</i>	0,3	1200	30	4,50
--	----------------------	-----	------	----	------

Megjegyzés:

- (k) jelzés kialakult helyzet esetén alkalmazható
- az épület legnagyobb magassági méretét az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint kell értelmezni,
- a legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25.§. előírásai szerint számítandó

(3a)¹⁰ Az 1.4.1. mellékleten lehatárolt terület falusias lakó építési övezeteiben a telkek kialakítására és a beépítésre vonatkozó határértékeket a következő táblázat állapítja meg.

	A	B	C	D	E	F
1.	az építési övezet jele	a beépítés módja	az építési telek			az épület
2.			legkisebb kialakítandó területe	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett építménymagassága
3.			m ²	%	%	m
4.	Lf-2	oldalhatáron álló	500	30		5
5.	Lf-3	oldalhatáron álló	500	30		7,5
6.	LF-4	ikres	400	30		5
7.	LF-5	szabadon álló	1200	30		6

(3b)¹¹ Az 1.4.5. mellékleten lehatárolt terület falusias lakó építési övezeteiben a telkek kialakítására és a beépítésre vonatkozó határértékeket a következő táblázata állapítja meg.

	A	B	C	D	E	F
1.	az építési övezet jele	a beépítés módja	az építési telek			az épület
2.			legkisebb kialakítható területe	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett építménymagassága
3.			m ²	%	%	m
4.	Lfe-6	szabadon álló	900	30	50	7,5

¹⁰ Módosította a 7/2023. (VII.05.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. július .20.

¹¹ Módosította a 8/2023. (VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

- (4) ¹²Az építési teleknek a beépítés vonalán mért szélességi mérete új telekosztás esetén nem lehet kevesebb 18 m-nél. Meglévő, már kialakult telek esetében 13 m-nél keskenyebb telek nem bontás utáni újjáépítés esetében sem építhető be.
- (5) ¹³A Rákóczi, Kossuth utcák és Jenői patak által határolt területre az alábbi külön szabályok érvényesek
- új épület építését, illetve meglévő bővítését – átalakítását csak olyan telken lehet engedélyezni, amely közterületről közvetlenül megközelíthető.
 - telekmegosztás, valamint telekösszevonás esetén a szabályozási terv előírásait kell alkalmazni
 - a hrsz. 265. telek távlati funkciója lakótelek helyett zöldterületi rendeltetésre változik
 - a beépíthető telek mérete érje el az 500 m²-es minimumot, szélességi mérete a beépítési vonalon nem lehet 14 m-nél kevesebb.
 - a beépítési mód és az építési vonal tekintetében a szabályozási terv előírását kell figyelembe venni.
 - a párkány magassága nem haladja meg a 4,5 métert, a Rákóczi úti telkek esetében a 6 m-t, illetve a Rákóczi úti telkek esetében. 4,5 m-től kevesebb nem lehet.
 - a tető hajlásszöget minimum 25 fok és maximum 45 fok legyen, héjazata pedig természetes (nem műanyag alapú) anyagú (cserép, pala).
 - egyéb tekintetben a 10. § (1) – (11) bekezdésben foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.
- (6) ¹⁴, ¹⁵ Az 1.4.5. mellékleten lehatárolt területen építeni talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat alapján lehet.
- (7) ¹⁶Az 1200m² nagyságú lakótelkek Pusztaszántó településrészen érvényesek.
- (8) ¹⁷Pusztaszántó tervezett lakóterületének a meglévő lakóterülethez kapcsolódó részén -a nagy mélységű telkek feltárása- út részére min. 16,0m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (9) ¹⁸A 285, 286 hrsz-ú központi telektömbben Lf1 jelű (falusias) lakóövezetben, a fennálló övezeti szabályozás helyett a szomszédsági területeken meglévő övezeti normákhoz igazodó szabályozás jön létre, az alábbiak szerint:
Lf1, oldalhatáron álló, max. 40%-os beépítettségű, max. 6.5 építménymagasságú – melyen belől 5,0 és 7,0 m. közötti max. 6,5 m építménymagasság lehet.

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

12.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

¹² Módosította: : 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 2.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

¹³ Módosította: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 2.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

¹⁴ A bekezdéssel kiegészítette: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 2.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

¹⁵ Módosította a 8/2023. (VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

¹⁶ A bekezdéssel kiegészítette 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 3.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

¹⁷ A bekezdéssel kiegészítette 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 3.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

¹⁸ A bekezdéssel kiegészítette4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 3.§-a.Hatályos:2008.04.10.-én

- (2) A területen az OTÉK 16.§. (2) pontjában foglalt létesítmények helyezhetők el. Nem helyezhetők el az OTÉK 16.§. (3) és (4) pontja szerinti, valamint ipari-szolgáltató funkcióval bíró létesítmények sem (gk. javító-, fényező-, karosszéria javító műhelyek, egyéb vegyes funkciójú raktárak¹⁹, stb.)
- (3) Az építési telken az épületeket szabadonállóan, vagy zárt sorúan szabad elhelyezni.
- (4) A területet - az OTÉK 8.§. (2) bekezdése szerinti értelmezéssel - teljes közművesítettséggel kell ellátni. Közműpótló berendezés létesítése nem engedélyezett. A közművek csak a terepszint alatt elhelyezett vezetékben vagy kiépített alépítményekben helyezhetők el.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt beépítési mód és beépítési vonal kötelezően betartandó szabályozási elem. Ahol a Szabályozási Terv a beépítési módot és beépítési vonalat nem jelöli, ott a már kialakult állapotot kell figyelembe venni.
- (6) Az épületeket magastetővel kell ellátni. Meglévő, lapos tetős létesítmények felújítása esetében is kívánatos magas-tető alkalmazása. Tetőtér beépítése megengedett.
- (7) A területen csak kedvtelésből tartott állatok tarthatók.
- (8) A területen a zajterhelés szintje nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB értéket.
- (9) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (10) Az építési övezet telkeit és annak feltételeit az alábbi táblázat adatai alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Épület legnagyobb magassága (m)
Vt	<i>Szabadonálló</i>	3,0	900	80	12,5
	<i>Szabadonálló (k)</i>	3,5	k	80	k
	<i>Szabadonálló (k)</i>	3,5	k	80	k
	<i>Zárt sorú</i>	2,4	700	80	12,5
	<i>Zárt sorú (k)</i>	1,2	k	80	k

Megjegyzés:

- (k) kialakult helyzet esetén alkalmazható
- a legkisebb zöldfelület méretét az OTÉK 25.§. előírásai szerint kell meghatározni
- az épület legkisebb párkánymérete 3,5 m legyen
- az épületek magassági méretét az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint kell értelmezni.

(10a)²⁰ Az 1.4.4. mellékleten lehatárolt terület településközponti vegyes építési övezetében a telkek kialakítására és a beépítésre vonatkozó határértékeket a következő táblázat állapítja meg.

	A	B	C	D	E	F
1.	az építési övezet jele	a beépítés módja	az építési telek			az épület
2.			legkisebb kialakítható	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett

¹⁹ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

²⁰ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

			területe	beépítettsége	zöldfelületi aránya	építmény-magassága
3.			m ²	%	%	m
4.	Lt-1	szabadon álló	800	60	20	6

(11) A Rákóczi útnak (főutcának) az övezeten belüli két oldalán az épületek párkány méret nem lehet alacsonyabb 7,5 m-nél, a Kossuth Lajos utcai részén azonban nem haladja meg a 7,5 métert.

(12) Az övezetnek a Rákóczi, Kossuth és Zrínyi utak közé eső területére egységes koncepció alapján beépítési tervet kell készíteni, melynek során figyelembe kell venni jelen Szabályzat előírásait.

(13) ²¹Az 1.4.4. mellékleten lehatárolt terület Vt-1 településközponti vegyes építési övezetében

a) a Kossuth Lajos utca felé az előkert 5 m,

b) a nem lakó rendeltetésű épületek gépkocsival nem közelíthetők meg a Köztársaság út felől.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gksz. jelű

13.§

A gazdasági területek elsősorban gazdasági célú kereskedelmi és szolgáltató, valamint ipari építmények elhelyezésére szolgál.

14.§

(1) A kereskedelmi szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19.§. (2) és (3) pontjaiban meghatározott épületek és funkciók helyezhetők el.

(3) Az épületek szabadonállóan és zárt sorúan is elhelyezhetők.

(4) A területet - az OTÉK 8.§. (2) pontja szerinti értelmezéssel - teljes közművesítéssel kell ellátni. Közüzemi szennyecsatornába szennyező anyagokat tartalmazó szennyvíz nem vezethető.

(5) Az épület kialakításával, vagy az érintett telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint ne haladja meg nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB értéket.

(6) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telkek méreteit és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

²¹ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ² ,ha ²²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Épület legnagyobb magassága (m)
Gksz	Szabadonálló	2.00	1000	50	8.5
	Szabadonálló (k)	2,00	k	60	k
	Zártsorú	2,0	600	50	7,5
	Zártsorú (k)	2,0	k	60	k
Gksz1. Legkisebb zöldfelület:20% ²⁴	Szabadon álló		1,0ha	40	7,50 ²³

Megjegyzés:

- (k) kialakult helyzet esetén alkalmazható
- az épület magassági méretét az OTÉK 1. sz. melléklet 23. pontja szerint kell értelmezni

(6a)²⁵ Az 1.4.3. és a 1.4.4. mellékleten lehatárolt terület kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben a telkek kialakítására és a beépítésre vonatkozó határértékeket a következő táblázata állapítja meg.

	A	B	C	D	E	F
1.	az építési övezet jele	a beépítés módja	az építési telek			az épület
2.			legkisebb kialakítható területe	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett építmény-magassága
3.			m ²	%	%	m
4.	Gksz-2	szabadon álló	1000	50	20	8,5
5.	Gksz-3	szabadon álló	1000	50	20	5,5

(7) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb a teljes terület 20 %-ánál.

(8) Az építési telken létesítendő szolgálati lakás mértéke nem lehet több, mint a teljes beépítés 10 %-a.

(9) Az OTÉK 42.§. szerint számított gépkocsi parkolási lehetőséget saját területen belül kell biztosítani.

(10) A táblázatban hektárban megadott legkisebb terület a 094/2 hrsz-ú területnek az állandó jellegű hasznosítású részére vonatkozik.²⁶

(11) A 094/2 hrsz.-ú terület belterületbe csatolását biztosítani kell.²⁷

²² Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

²³ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

²⁴ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

²⁵ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

²⁶ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

²⁷ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

- (12) A Gksz 1. jelű övezetben nagyközépnomású gázvezeték halad. A gázvezeték mindkét oldalán 7-7 m-es és a 20 kV-os légvezeték mindkét oldalán 5-5 m-es védőövezetet biztosítani kell, azon belül építmény nem helyezhető el.²⁸
- (13) ²⁹ Az 1.4.3. és a 1.4.4. melléklet Gksz-2 és Gksz-3 építési övezeteiben jelölt „zöldfelületként megtartandó telekrész” területen a 2023. január 1-i állapotot alapállapotként figyelembe véve a zöldfelület megtartandó vagy fejlesztendő.
- (14)³⁰ Az 1.4.4. mellékleten lehatárolt terület Gksz-3 építési övezetben:
- a) az előkert 6 m, a hátsókert 1 m.
 - b) a patak telekhatárától számított 20 m széles sávban épület nem helyezhető el.

IPARI TERÜLETEK (Gip jelű)

15.§

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület lehet:
 - jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - egyéb terület

A zavaró hatású és az egyéb területek értelmezésében, és a területeken elhelyezhető létesítmények és funkciók tekintetében az OTÉK 20.§. (3), (4) és (5) pontja alapján kell eljárni.
- (3) A területen építhető szolgálati lakások mértéke nem haladhatja meg a teljes beépítés 10 %-át.
- (4) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- (5) A területet - az OTÉK 8.§. (2) pontja szerinti értelmezéssel - teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (6) Közüzemi szennyvízhálózatba csak mérgező anyagoktól megtisztított szennyvíz vezethető.
- (7) A területen a zajterhelés szintje nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB értéket.
- (8) Az épület elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

²⁸ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 1.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

²⁹ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

³⁰ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Épület legnagyobb magassága (m)
Gip "z"	Szabadonálló	1,2	5000	30	T
Gip "zk"	Szabadonálló	1,5	5000	30	k
Gip "E"	Szabadonálló	1,5	5000	50	T
Gip "Ek"	Szabadonálló	1,5	5000	50	k

Megjegyzés:

- "Z" zavaró hatású terület új beépítés esetén
- "Zk" zavaró hatású terület meglévő helyzet esetén
- "E" kevésbé zavaró hatású terület új beépítés esetén
- "Ek" kevésbé zavaró hatású terület meglévő helyzet esetén
- "K" kialakult helyzet esetén
- "T" technológiai követelményeknek megfelelően

(8a)³¹ Az 1.4.6. mellékleten lehatárolt terület építési övezete egyéb ipari terület, ahol a telkek kialakítására és a beépítésre vonatkozó határértékeket a következő táblázat állapítja meg.

	A	B	C	D	E	F
1.	az építési övezet jele	a beépítés módja	az építési telek			az épület
2.			legkisebb kialakítható területe	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett építmény-magassága
3.			m ²	%	%	m
4.	Gip-1	szabadon álló	5000	50	25	15

(9) A legkisebb zöldfelület a telek teljes területének:

- zavaró hatású esetben minimum 40 %
- egyéb esetben minimum 25 %

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

16.§

(1) Különleges övezeti besorolásba tartoznak azon területek, amelyek a rajtuk lévő épületek és funkciójuk következtében sajátos beépítéssel és szabályozási követelményekkel bírnak.

Ezen övezetbe tartoznak:

- sportpályák területei
- temetkezési helyek területe
- volt honvédségi laktanya területe
- "Kovács kúria" és területe
- tömbgarázsok

³¹ Módosította a 8/2023. (VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

SPORTPÁLYÁK TERÜLETEI

17.§

- (1) Az érintett területrészek 295 Hrsz., 296 Hrsz., 356/6 Hrsz. és 036/20.Hrsz. területeinek belterületi szabályozási terven jelölt része.
- (2) Az előző (1) pont szerinti részeket más célra felhasználni nem szabad.
- (3) ³²A területeken csak a sportolást kiszolgáló pályák és létesítmények helyezhetők el. (öltöző ép., klubház, lelátó, tanuszoda). Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telek méretét és beépítési feltételeit a Radnóti utcai sport terület esetében az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Beépítés módja	Övezeti jele	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló	Sp/2-r	0,4	4000	40	7,5	40

- (4) A szükséges gépkocsi parkolókat - az OTÉK 42.§. előírásai szerint - az érintett telkeken belül kell elhelyezni.
- (5) A 295. Hrsz-ú területnek a 2. sz. út védősávjába eső részén építményt elhelyezni nem szabad.

TEMETKEZÉSI HELYEK TERÜLETEI

18.§

- (1) A jelenleg temetőként és a temető bővítésére használt területeket a Szabályozási Terv feltünteti (05/7., 05/8-as és 05/11 Hrsz. egy része)
- (2) A területen csak a funkciójához tartozó létesítmények helyezhetők el (ravatalozás, szociális létesítmény, raktár, stb.) Az épületek földszintesek és magastetősek lehetnek.
- (3) Síremlék, magassági mérete nem haladhatja meg a 200 cm-t. Amennyiben kripta építési igény merül fel, arra építési engedélyezési tervet kell készíteni. A kripta magassági mérete ne haladja meg a 250 cm-t, alapterülete pedig a 2,5 m²-t.
- (4) Az építési anyagok hagyományosak lehetnek, ipari jellegű anyagok és szerkezetek nem engedélyezhetők (profilüveg, Lindab, műanyag lambéria, stb.).
- (5) A bővítésre szánt területre - igénybevétele előtt - parcellázási és parkosítási tervet kell készíteni.
- (6) A temetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 16/2000.(X.30.) sz. önkormányzati rendelet a továbbiakban is érvényben marad.
- (7) Pusztaszántón lévő régi, lezárt temető kegyeleti parkként funkcionál. Területét érintően a továbbiakban az 1999 évi XLIII. törvény, illetve a 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

³² Módosította a 21/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. december 19. naptól.

VOLT HONVÉDSÉGI LAKTANYA TERÜLETE

19.§

- (1) Az övezeti besorolás a volt honvédségi területnek a meglévő kerítésen belüli részére, és az azon lévő létesítményekre vonatkozik.
- (2) A területet és a rajta lévő épületeket az alábbi funkciók kiépítésére lehet felhasználni:
 - oktatás és kultúra
 - egészségügy
 - igazgatás
 - turisztika
 - kereskedelmi
 - lakás
 - a felsorolt funkciókhoz tartozó gépkocsik parkolására.

Nem vehető igénybe gazdasági, elsősorban termelő ipari jellegű célra továbbá raktározás, és munkagépek és tehergépkocsik parkolására.

- (3) ³³Az érintett terület teljes beépítettsége ne haladja meg a 40%-ot az épületek építménymagassága kialakult ill. max. 10 métert, a legkisebb telekterület 1500m², a zöldfelület 40% legyen.
- (4) A területen építendő új épületeket magastetővel kell ellátni. A tetőtér beépítése megengedett.
- (5) Meglévő lapos tetős létesítmény felújítása esetén ugyancsak magas-tetőt kell alkalmazni.
- (6) A területen meglévő növényzetet, elsősorban a faállományt védeni szükséges, fát kivágni csak az önkormányzat jegyzőjének engedélyével szabad.
- (7) Közművek csak a terepszint alatt elhelyezett vezetékben, vagy kiépített alépitményben helyezhetők el.

Megjegyzés:³⁴

- A volt laktanya területén a meglévő épületek közül a lakásfunkciót ellátók, továbbá a szabad területen tervezett családiházak a HÉSZ „lakóterületek” fejezetében szerepelnek.
- A kialakult mellett a max. 10m építménymagasság az emeletráépítések esetén érvényes.

"KOVÁCS KÚRIA" ÉS TERÜLETE

20.§

- (1) Az érintett területet a Szabályozási Terv jelöli, Hrsz. 904/1 és 904/4.
- (2) A területet és a rajta lévő épületeket turisztikai célra, szálloda és a hozzátartozó vendéglátás céljára lehet felhasználni.
- (3) A területen csak földszintes, magas-tetős épületek helyezhetők el, a tetőtér beépíthetőségének engedélyezésével. A párkány magassága ne haladja meg a 6 métert, a beépítettség pedig a 30 %-ot. A zöldterületi lefedettség érje el az 50 %-ot.

³³ Módosította: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet4.§-a . Hatályos: 2008.04.10-től

³⁴ Megjegyzéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet4.§-a . Hatályos: 2008.04.10-től

- (4) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Az elő-, oldal-, és hátsókert méretére és az építmények közötti legkisebb távolságokra az OTÉK 35.§., 36.§. és 37.§. előírásait kell alkalmazni. A beépítési vonalat a Szabályozási terv feltünteti. A hátsó kert méret minimum 6 m kell legyen.
- (5) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A közüzemi szennyvízcsatorna megépítéséig a közműpótló berendezés létesítése megengedett.
- (6) A "Kovács kúria" az országos jegyzékben szereplő műemlék. Műemléki jellegű kérdéseivel a HÉSZ V. fejezet 48, 49, 50.§. foglalkozik.
- (7) A területen minden további változtatás (bővítés stb.) csak a műemlék és környezetére kiterjedő beépítési terv alapján történhet. A beépítési tervet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal jóvá kell hagyatni.

TÖMB GARÁZSOK

21.§

- (1) Területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (2) Az érintett területen csak személygépkocsik, és 3,5 tonna összsúlynál kisebb tehergépkocsik elhelyezésére szolgáló garázsok létesíthetők.
- (3) A garázsban ipari, illetve kereskedelmi - szolgáltató tevékenység nem végezhető.
- (4) A garázsokat egységes tervezéssel és kivitelezéssel kell megvalósítani. Egységes legyen a párkány és gerinc mérete, a héjazat anyaga, a nyílászárók szerkezetek, valamint a külső vakolat és színezés.
- (5) a közlekedési úttól (Akácfa utcától) 5 m-es előkertet kell tartani. Az oldalkert minimális mérete 3 m, a hátsókerté pedig minimum 1 m legyen.³⁵
- (6) A csapadékvíz elvezetést az OTÉK 47.§. előírásai szerint kell megoldani.
- (7) Az épületekkel és térburkolattal nem érintett részt parkosítani szükséges.³⁶
- (8) ³⁷A hrsz. 356/17-356/20 ingatlanokat egy építési telekké kell összevonni,
 - a) az építési telkek beépítettsége nem haladja meg a 80 %-ot,
 - b) biztosítani kell a tűzoltáshoz szükséges vízvételi hely kiépítését,
 - c) az építési telken közműpótló berendezés nem létesíthető, és állatok nem tarthatók.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

22.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységekre tagoltak:
 - közlekedési és közmű-elhelyezési (Kö)
 - zöldterületi (Z)
 - erdők területei (E)
 - mezőgazdasági (M)
 - vízgazdálkodási (V)

³⁵ Módosította: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 3.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

³⁶ Módosította: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 3.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

³⁷ A bekezdéssel kiegészítette: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 3.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

(2) A terület-felhasználási egységek övezetekre tagozódnak.

23.§

- (1) A közlekedésre és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével – a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 26§. (3) bekezdésben foglalt építmények és funkciók helyezhetők el.
- (3) A közlekedés vonalas létesítményeinek elhelyezésére építési területet kell kialakítani.
- (4) A pályaudvar, járműtelep, továbbá a területen elhelyezhető más építmények számára építési telket kell kialakítani.

VASÚTVONAL

24.§

- (1) A Diósjenő - Romhány vasútvonalnak Rétság kül- és belterületi részét érintő területét a Szabályozási Terv tünteti fel.
- (2) A vasúti nyomvonal szabályozási szélessége 10 m. Védőtávolsága pedig 50-50 méter.
- (3) Vasúti védőtávolságon belül, valamint közúti keresztezésekben a rálátási háromszögben épületet elhelyezni nem szabad.

I. RENDŰ FŐÚT

25.§

- (1) A 2. sz. főközlekedési útnak jelenlegi és tervezett elkerülő szakaszát a Szabályozási Terv feltünteti.
- (2) Szabályozási szélessége a város belterületi szakaszán 30 m, külterületen 40 m
- (3) Védőtávolsága külterületi szakaszon 100 - 100 méter.
- (4) A főforgalmi út védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az útügyi hatóság engedélyével szabad.³⁸

II. RENDŰ FŐÚT

26.§

- (1) Ide tartoznak: 21164. Pusztaszántói bekötőút
12315. sz. Állomáshoz vezető út
22. sz. Rétság - Salgótarján főút
- (2) Szabályozási szélességük: 22 méter

GYÚJTÓUTAK

27.§

³⁸ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 2.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

- (1) Gyűjtőútnak az alábbi utak minősülnek:
- Kossuth út - Takarékos út
 - Petőfi utca
 - Mező utca
 - Jászteleki út
 - Zrínyi Miklós út
 - "A" jelű tervezett út
 - 355 Hrsz. út (új lakótelep kiszolgálására Hunyadi utcától közigazgatási határig)
- (2) Szabályozási szélesség: 20 m

LAKÓUTAK 28.§

- (1) Kiszolgáló lakóutak:
- Táncsics út
 - Hunyadi utca
 - Templom utca
 - Radnóti út
 - 356/23 Hrsz.-ú út (új, névtelen utca a Petőfi és Radnóti u. között)
 - Csipke köz
 - Jókai utca
 - Széchenyi út
 - Szerűskert út
 - Tölgyfa út
 - Börzsönyi út
 - "B" jelű tervezett út
 - Mikszáth Kálmán út
 - Ady út
 - Liget köz
 - Korányi út
 - Rózsavölgy út
 - Búzavirág út
 - Körtefa út
 - Szőlő utca
 - 915 hrsz.-ú út (Pusztaszántó, névtelen utca)
 - volt laktanya feltáró útjai³⁹
 - Pusztaszánró tervezett lakóterület útjai, tervezési osztályba sorolásuk: BVI.C.d.)⁴⁰

Ezen utak szabályozási szélessége 16 - 18 m.

- (2) Egyéb kiszolgáló lakóutak.
- 312. sz. út (vasút melletti névtelen utca)
 - József Attila út
 - Akácfa út
 - Madách út
 - 484 hrsz-ú út, (Petőfi és Nógrádi út közötti összekötő út)
 - Kölcsey út
 - 294/2 hrsz-ú út (Kölcsey utca)
 - Köztársaság út

³⁹ Kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 5.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁴⁰ Kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 5.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

- Orgona köz
- Nyárfa út
- 932/4 hrsz-ú út / pusztaszántói névtelen utca)
- Iskola és Orgona köz közötti út
- Iskola tér előtti utca
- Nógrádi utca
- a 094/2 hrsz-ú terület feltáró útja, tervezési osztályba sorolása: KVIII.C.⁴¹

Ezen utak szabályozási szélessége: 12 - 14 m.

- (3) ⁴²Egyéb kiszolgáló útnak minősül a hrsz.392 (Egészség ház és József Attila közötti út)
- a) Az út szabályozási szélessége 10 m.
 - b) a kiszélesítendő út kétirányú gépkocsi fogalom részére szükséges burkolattal, egyoldali járdával és zárt csapadékvíz elvezető csatornával készül.

GYALOG- ÉS KERÉKPÁRUTAK

29.§

- (1) A gyalogos és kerékpárutak nyomvonalát a szerkezeti- szabályozási- és közlekedési tervek jelölik.
- (2) Szabályozási szélességük: gyalogutaknál 3 m
kerékpárutaknál 4 m

GÉPJÁRMŰVEK VÁRAKOZÓ HELYEI

30.§

- (1) Autóbusz megállóhelyet négy helyen jelöl a Szabályozási terv:
- 2. sz. főközlekedési úton a 21164. sz. út csatlakozásánál
 - Rákóczi út északi részén a benzinkút mellett
 - Rákóczi úton a Rendőrséggel szemben
 - Városcsúcsban
- (2) Az autóbusz pályaudvar helyét a Szabályozási Terv jelöli. A kijelölt terület más célra nem vehető igénybe. Az ingatlanon csak a rendeltetésével összefüggő létesítmények helyezhetők el. (utasváró, öltöző, mosdó, raktár, iroda) A telepítés maximuma nem haladhatja meg a 10 %-ot.
- (3) Közterületi várakozó helyet jelöl a Szabályozási terv:
- Polgármesteri Hivatal mellett
 - Művelődési Ház mellett
 - Takarékos utcában
 - Kossuth utcában
 - Zrínyi utcában
 - Hrsz. 011/2 területen
 - Temető mellett a 08 Hrsz.-ú útnál
 - Hunyadi utcában⁴³
 - a volt laktanya területén⁴⁴
- A jelzett területeket más célra felhasználni nem szabad.

⁴¹ Kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 3.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

⁴² A bekezdéssel kiegészítette: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 4.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

⁴³ Kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 6.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁴⁴ Kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 6.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

- (4) Egyéb esetben, illetve lakótelkeken a gépkocsi parkolási - tárolási követelményeket saját telken belül kell megoldani az OTÉK 42.§. illetve a módosított 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai szerint.
- (5) 2 métert meghaladó támfal építése esetén (a támfal mögött) garázs elhelyezhető elő- és oldalkerti részen is.
- (6) ⁴⁵A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó (parkoló) helyet fásítani kell.
- (7) ⁴⁶A város területén a „sorgarázsokat” csak föld alatt, ahol a terep adottságok lehetővé teszik támfal garázként szabad építeni.

KÜLTERÜLETI - MEZŐGAZDASÁGI UTAK **31.§**

- (1) Külterületi gyűjtőút minősítéssel bír:
 - Hrsz 015/2. Bánk felé vezető út (kerékpárúttal együtt)
 - Hrsz. 050 Felsőpetény felé
 - Hrsz. 0112 - 0118 utak Borsosberény felé
 - Az új lakótelep felől déli irányban a laktanya felé (Tolmács területén) a 355 hrsz.-ú útig.

Ezen utak szabályozási szélessége 20 méter, kivéve a 015/2 Hrsz-ú út, melynek szabályozási szélessége 22 m.

- (2) Az egyéb, előző pontban fel nem sorolt út földút, melynek szabályozási szélessége 16 méter.

31/A §⁴⁷

- (1) Az 1.4.7. melléklet közúti közlekedési területein nem kell alkalmazni a 25-31 § szabályozási szélességekre vonatkozó rendelkezéseit.
- (2) Az 1.4.7. melléklet közúti közlekedési területein, a KöU-Pi övezet kivételével, épület nem helyezhető el.
- (3) A KöU-Pi övezet a gyorsforgalmi út pihenőjének területe, ahol a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 3 %, az épület legnagyobb megengedett építménymagassága 6,5 m, a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 30 %.

ZÖLD TERÜLETEK **(Z és Kp jelűek)** **32.§**

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, közpark.
- (2) A város közös használatú zöldterületeit a Szabályozási Terv feltünteti. Ezen területeket más célra felhasználni nem szabad.

⁴⁵ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 6.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁴⁶ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 6.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁴⁷ Beiktatta a 13/2023.(X.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től.

- (3) A zöldterületen az OTÉK 27.§. (4) bekezdésben foglalt létesítmények helyezhetők el maximum. 2 %-os beépítettséggel. Kivétel a Börzsönyi és Jászteleki utcák, valamint 2. sz. út közötti rész, ahol a maximum beépítettség 5 %.
- (4) Amennyiben zöldfelületen kereskedelmi - szolgáltató jellegű butiksor létesülne, azok tömbszerűen épüljenek, egységenként 16 m² maximum alapterülettel, 3 m-t meg nem haladó párkánymérettel, és magastetővel, természetes építési anyagokból.
- (5) Zöldfelületen 10 m² -nél nagyobb térburkolás csak építési engedéllyel végezhető.
- (6) A város zöldfelületi rendszerét kiegészítik - intézményi zöldfelületek (temető, kegyeleti park, sportterületek, Kovács kúria, stb.), valamint:
- beépítésre nem javasolt belterületi építési telkek
 - beépített telkeknek az utcai vonaltól mért 50 m-en túli része
 - belterületi erdők, véderdők

ERDŐTERÜLETEK

() ⁴⁸
33.§

- (1) Erdőterületnek minősül a település bel- és külterületének legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal - bokrokkal borított része.
- (2) Elsődleges rendeltetés szerint jelen HÉS Z
- védelmi (védett és védő)
 - gazdasági
 - szociális és kulturális jellegű erdőterületeket különböztet meg.
- (3) Az elsődleges rendeltetés megváltoztatása csak az erdészeti hatóság engedélyével történhet.

GAZDASÁGI CÉLÚ ERDŐTERÜLET

(E és Eg jelű) ⁴⁹
34.§

- (1) Gazdaságinak minősül az az erdő, amelynek célja erdei termékek előállítására és hasznosítására.
- (2) A gazdaságinak minősülő erdőterületen csak a funkciójával összefüggő építmények helyezhetők el maximum 0,5 %-os beépítettséggel (erdészház, vadászház, raktár, közlekedési - szállítási épületek, fűrésztelek, stb.)
- (3) Az épületek földszintesek, magas-tetősek, és tájjelleget kifejező formai jelleggel készülhetnek.
- (4) Vadászház legalább 3000 hektárt elérő, összefüggő vadászterületen, erdészház pedig legalább 10 hektárt elérő összefüggő erdőterületen helyezhető el. Az építési engedélyhez ki kell kérni az erdészeti szakhatóság hozzájárulását is.

VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

(VE és Ev jelű) ⁵⁰
35.§

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 13/2023.(X.30.) önkormányzati rendelet, hatályon kívül 2023. november 15-től.

⁴⁹ Módosította a 13/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től.

⁵⁰ Módosította a 13/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től

- (1) A véderdő és védett erdő a város egyes létesítményeit védő és elválasztó célú erdők, másrészt természeti értékkel bíró, erdőfelületek védelmének biztosítása.
- (2) A véderdőként és védett erdőként nevesített területeket a Szabályozási Terv feltünteti. Az érintett ingatlanokon építményt elhelyezni nem szabad.
- (3) A területen fákat kivágni csak az önkormányzat jegyzőjének engedélyével lehet.
- (4) ⁵¹ Az 1.4.2. mellékleten lehatárolt, Ev jellel jelölt véderdő tervezett védőerdő, amelyet a tájra jellemző, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, nagy lombkoronát növelő, elsősorban a Rétság városi önkormányzat képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2019. (2019. IX. 27.) önkormányzati rendelete 1. függelékében felsorolt erdőalkotó fa- és cserjefajokból kell kialakítani.
- (5)

SZOCIÁLIS - KULTURÁLIS CÉLÚ ERDŐK (PARKERDŐK)

(PE jelű)

36.§

- (1) A parkerdők a városi lakosság kulturált szabadidő eltöltésének, egészséges testmozgásának, szórakozásának, sportolásának lehetőségét hivatottak biztosítani.
- (2) Területeit a Szabályozási Terv tételesen nevesíti.
- (3) Parkerdőben csak az elsődleges rendeltetéssel összefüggő létesítmények helyezhetők el. (sípálya, felvonó, melegedőház, gépkocsi parkoló, stb.)
- (4) Épületek elhelyezésének feltételei:
 - minimum 10 ha telekméret
 - maximum 5 %-os beépítettség
 - az épület földszintes, magas-tetős, és tájba illő megjelenésű lehet
 - az alapfokú közműellátást, valamint a keletkező hulladék és szennyvíz megfelelő kezelését biztosítani kell.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

(M, Má jelű)⁵²

37.§

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Ezen funkcióval nevesített területet más célra felhasználni nem szabad, azon csak a rendeltetésének megfelelő művelés folytatható.
- (3) Mezőgazdasági területen történő építés feltételei:
 - a) 1000 m²-t el nem érő ingatlanon építményt elhelyezni nem szabad
 - b) 1000-2000 m² közötti méretű területen - a nádas, a gyeperdő, és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti létesítmény (pinceszint) építhető.
 - c) 2000 m²-t meghaladó méretű telken 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el építmények.

⁵¹ Módosította a 8/2023. (VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁵² Módosította a 13/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től

d) Lakóépületet: szőlő, gyümölcs és kertművelési ágazat esetén 3000 m², egyéb művelési ágazat esetében 6000 m² telekméret megléte esetén szabad létesíteni, maximum 1,5 %-os beépítettséggel. A lakóház párkánymérete nem haladhatja meg a 4,5 métert.

d1) Nem helyezhető el lakás a 1.4.7 melléklet Má övezetében a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m széles sávban.

e) A beépítés további feltétele a közterületről való megközelíthetőség, és a részleges közmű megléte.

(4) Természetvédelmi területen a mezőgazdasági művelés módját és az építmények elhelyezésének feltételeit az illetékes Nemzeti Park Hivatallal egyeztetni kell.

(5) Mezőgazdasági nagyüzem központ - birtokközpont létesítése esetén a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

(6) Nagyüzemi állattartó telep és lakóépület között min. 1000 m védőtávolságot kell biztosítani. Az állattartás technológiája ún. "hígtrágyás" nem lehet. Hatástanulmány készítése esetén - annak függvényében - a védőtávolság minimum 500 m-re csökkenthető.

(7) Döghússal táplálkozó állatok tartási épületei és emberi tartózkodás célját szolgáló épületek között minimum 1000 m védőtávolságot kell biztosítani.

(8)⁵³ Az Má-H a halgazdálkodás területének övezete. A pusztaszánti horgásztavak

a) vízfelülete fölé építmény nem helyezhető el, kivéve a legfeljebb 6 m² területű horgásztéget,

b) a parti sáv 6 m, amin belül semmilyen, a víz- és halgazdálkodással össze nem függő építmény nem helyezhető el,

c) az övezetben bármilyen, az a) és b) pont szerint elhelyezhető építmény az ökológiai értékek megőrzésével helyezhető el.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

(V jelű)

38.§

(1) A vízgazdálkodási területeket a folyóvizek medreit és partjait, valamint az állóvizek medreit és partjait jelentik.

(2) A folyóvizek medreinek szélétől mért 6-6 méter távolságon belül építményt elhelyezni nem szabad, közlekedési és közművek elhelyezhetők a védősávon belül.

(3) Az élővizek és vízvezető árkok medrét elrekeszteni, megszüntetni (be-szántani) nem szabad. Medrüket áthidalni csak építési engedély alapján, és az illetékes vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(4)⁵⁴

(5)⁵⁵

⁵³ Módosította a 13/2023. (X.30) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet, hatályon kívül 2023. november 15-től.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet, hatályon kívül 2023. november 15-től

III.
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE
39.§

Az építményeket úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési, környezet-, a táj-, a természetvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a talaj, a terep, a talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságainak, illetve azokat ne befolyásolják károsan.

40.§

- (1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló terület részét a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) Az előkert legkisebb mélysége új beépítés esetén lakóépületeknél 5 méter. Az ettől eltérő mértéket a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) Az építési telek beépítésének feltételeit és módját az OTÉK 33.§. és 34.§. előírásai tartalmazzák.
- (4) A hátsó és oldalkertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35.§. előírásai tartalmazzák.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolságokat az OTÉK 36.§. és 37.§. előírásai szabályozzák.
- (6) A Szabályozási Tervben megadott közterület (út) felőli építési vonal kötelező szabályozási elem.
- (7) Meglévő épület átépítését a terven jelölteknek megfelelően szabad végezni. Ahol a terv változást nem jelöl, ott a régi helyen kell újjáépíteni.
- (8) A Szabályozási Terven csúszásveszélyesnek jelölt területen építményt elhelyezni tilos!
- (9) ⁵⁶Amennyiben elő-, oldal-, és hátsókerti részen jogszerűen létesült melléképület, azokat adottságként kell kezelni. Ezekben a létesítményeken építési engedély köteles (átalakítás, bővítés, funkcióváltás stb.) munka nem végezhető.
- (10) ⁵⁷Lakóövezeti telken csak olyan funkciójú létesítmény (fő illetve melléképület), építhető, amelynek működése nem zavarja környezetét. Nem engedhető meg olyan kereskedelmi-, szolgáltató-, ipari tevékenység, amelynek zaj-, por-, szaghatásainak mértéke meghaladja a vonatkozóan érvényes szakhatósági értékeket.

Építmények elhelyezése közterületen

41.§

- (1) Közterületen építményt elhelyezni a közterületek használatának szabályairól szóló önkormányzati rendelet, valamint az alábbiakban foglalt kivételektől eltekintve nem szabad.

⁵⁶ A bekezdéssel kiegészítette: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 5.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

⁵⁷ bekezdéssel kiegészítette: 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 5.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

(1.a)⁵⁸ Az 1.4.7. melléklet közúti közlekedési területein (közterületeken) épület a 31/A § (2) és (3) bekezdése szerint, műtárgy az általános szabályok szerint helyezhető el

- (2) Telefonfülke, a tömegközlekedés megállóhelye számára várakozó - az esővédő pavilon közterületen elhelyezhető, ha a telepítés kielégíti az OTÉK 39.§. (2) és (3) bekezdésében foglalt előírásokat.
- (3) Meglévő épület átalakítása során létesített - ha műszakilag indokolt - lépcső, akadálymentes közlekedést biztosító rámpa és előtető 1,0 m-ig benyúlhat, ha az a gyalogos forgalmat nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető és balesetveszélyt nem jelent.

Gépkocsi parkolás kialakítása

42.§

- (1) Az építmények, illetve önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához saját telken az OTÉK 42.§. előírásai szerint gépjárműtárolót, várakozóhelyet kell biztosítani.
- (2) Épített garázst lehetőleg a lakóépülettel együtt kell megvalósítani. Előkerti és oldalkerti részén garázs nem építhető.
- (3) Amennyiben a terep adottságai támfal megépítését teszi szükségessé, és annak magassági mérete a 2,0 m-t meghaladja, abban pince-, garázs elhelyezhető előkert és oldalkerti részen is.
- (4) Tömbgarázs létesítésének feltételeit a HÉSZ 21.§. (2) bekezdése határozza meg.

IV.

KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

43.§

- (1) Közüzemi közműhálózatok és létesítményei számára területet közterületen vagy a közmű-üzemeltető telkén kell biztosítani.
- (2) Amennyiben a közműhálózat nem közterületre, hanem magánterületre kerül, a közművel érintett részre szolgálmi jogot kell bejegyeztetni. A szolgálmi jog értelmezését és gyakorlásának lehetőségét a mindenkor érvényes rendeletek szabályozzák.
- (3) Közműhálózat és létesítményei védőtávolságán belül építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (4) Közműhálózattal, illetve szolgálmi joggal érintett területrészen építményt elhelyezni tilos, és a közművek kezelési, használati, javítási lehetőségeit biztosítani kell.
- (5) Új út építésénél, meglévő rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület-felhasználást, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.
- (7) A használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos!

⁵⁸ Beiktatta a 13/2023.(X.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től.

- (8) Nyomvonalas létesítmények létesítésének megkezdése előtt a 2001. évi LXIV. törvény szerinti régészeti állapotfelmérést kell végezni.

Vízellátás

44.§

- (1) Beépítésre szánt területeken új épület építése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása, valamint használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges vízellátás (az OTÉK 46.§-ban előírtak szerint) és oltóvíz ellátás biztosított.
- (2) Bármilyen létesítmény, vagy településrész szakaszolt megvalósítása esetén a szakasz használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az oltóvíz egyidejűleg biztosított.
- (3) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.
- (4) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek szakszerű kezelése is.
- (5) Külterületen történő vízellátó rendszer kiépítése esetén gondoskodni kell a tűzvíz csatlakozások megépítéséről is.

Szennyvízelvezetés

45.§

- (1) Új építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízcsatorna van, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet.
- (2) Amennyiben az utcában nincs közműves szennyvízelvezetés, abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.
- (3) A közműpótló berendezést (zárt szennyvíztárolót) az érintett építési telken belül kell elhelyezni.
- (4) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni. Ennek hiányában az állattartó épület megépítését, vagy meglévő átalakítását engedélyezni nem lehet.
- (5) Ipari - technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül, a hatóság által előírt mértékben kell elvégezni.

Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés

46.§

- (1) Az építési telkek, területek csapadékvíz elvezetését az OTÉK 47.§. (5) - (10) bekezdése alapján kell megoldani, illetve kezelni.
- (2) Az élő vízfolyások rendezett partélétől 6,0 - 6,0 m szélességű sávot (kezelési sáv) a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Ezen a sávon burkolat készítése

megengedett, gyalogos- és kerékpárforgalom számára megnyitható, építmény azonban nem helyezhető el.

- (3) Az élő vízfolyások területén, kezelési sávjaiban bármilyen tevékenység, műszaki infrastruktúra létesítése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (4) Az élő vízfolyás vagy az időszakos vízvezetés számára létesített árok esetében a meder elrekesztése, a vizek szabad elfolyásának megakadályozása vagy korlátozása (pl. árkok beszántása, vagy eltömítése) tilos!
- (5) ⁵⁹A volt honvéd laktanya területén a szabályozási terven jelölt csapadékvíz elvezető árok részére – a Radnóti utca felé – a területsávot biztosítani kell.

VILLAMOS ENERGIAI ELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

47.§

- (1) Az elektromos és hírközlési vezetékek a kisvárosi, a városközponti vegyes, a különleges építési övezetekben, valamint a volt honvédségi gyakorlótéren létesítendő új lakóterületen csak a terepszint alatt vezethetők. Egyéb övezetekben oszlopokra szerelt légvezetéseken is vezethetők.
- (2) Magasfeszültségű elektromos légvezeték védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (3) 12 métert meghaladó adó - vevő, erősítő antenna csak építési engedély alapján létesíthető.

KŐOLAJ VEZETÉK

48.§

A "BARÁTSÁG" kőolaj vezeték védőtávolságán belül (20-20 méter) építményt elhelyezni nem szabad.

V.

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

49.§

- (1) Az értékvédelem az országos, illetve helyi önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított épített (művi) környezet és annak egyes elemeinek védelmét szolgálja.
- (2) A védelemben részesítendő építményeket és azok védőkörzetét a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) Alapelvként kezelendő, hogy védett épületek esetében használatuknak, átépítésüknek feltételeit a védelem szempontjai határozzák meg.
- (4) A védett épületeken és a védőkörzethez tartozó létesítményeken és azok között nagyméretű reklámtáblák nem helyezhetők el.
- (5) Amennyiben építkezés során régészeti lelet kerülne elő, arról kötelező azonnal értesíteni szükséges a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

⁵⁹ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 7.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

- (6) A 2. számú út elkerülő szakaszán az építkezés csak abban az esetben kezdhető meg, ha az érintett terület régészeti feltárása megtörtént.

VÉDETT MŰEMLEKI ÉPÜLETEK

50.§

- (1) Országos műemlékjegyzékben szereplő rétsági létesítmények:
- Kovács kúria Hrsz. 904/1, 904/4.
- Harangláb épülete a Kossuth Lajos utcában Hrsz. 229/2.
- (2) A védett műemlék és annak ingatlana esetén minden nemű építési, átalakítási, karbantartási és felújítási tevékenység csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (3) Védőkörletében lévő ingatlanokon történő, építési engedély köteles tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.

51.§

- (1) Az ún. Kovács kúria (Hrsz. 904/1, 904/4.) esetében a védettség kiterjed az érintett terület egészére, a rajta lévő beépítésre, az épület külső formai megjelenésére, meglévő szerkezetére, anyagaira, színezésére, az épületet övező parkra és kerítésére.
- (2) Tulajdonosváltás esetén ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal jóváhagyó véleményét.

52.§

Harangláb (Hrsz. 229/2) esetében a védettség kiterjed az épület funkciójára, külső-belső megjelenésére, szerkezeteire, anyagaira.

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

53.§

- (1) Az önkormányzat helyi védelmet biztosít a római katolikus templom épületének. (Hrsz. 380.)
- (2) A védelem kiterjed az épület funkciójára, külső és belső megjelenésére, anyagaira és szerkezeteire, színezésére, belső berendezési tárgyaira és képzőművészeti emlékeire.
- (3) A templom épület környezetében, az ingatlannal határos telken történő bármely építési tevékenység csak a védelem alatt álló épület jellegéhez igazodó módon történhet.

54.§

- (1) Az önkormányzat helyi védelmet biztosít a volt laktanya területén lévő, Mindszenty József hercegprímás kiszabadítására emlékeztető kopjafának és emléktáblának.
- (2) A védelem kiterjed a két emlék jelen helyen és formában történő megőrzésére.
- (3) Indokolt esetben az emléktárgyak felújíthatók, illetve kicserélhetők, azonban a védett elemeket a meglévő, eredeti állapotnak megfelelően kell visszaállítani.

VI.
AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME
A védett- és védőterületekkel összefüggő általános szabályok.
55.§

- (1) Azon területeken, ahol a meglévő létesítmény üzemeltetéséhez előírt védőtávolság a területegységen belül nem biztosítható, ott további szennyezést okozó, a meglévő szennyezettséget növelő tevékenység nem engedélyezhető.
- (2) Az építési engedélyezési tervben fel kell tüntetni a tervezett építmény környezetében lévő, védőtávolság biztosítását igénylő létesítményeket.
- (3) A védőterületek beépítésének vagy egyéb módon történő felhasználásának feltételeit a káros hatás mértéke, a helyi adottságok, és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján az építésügyi hatóság állapítja meg.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen minden 10 000 m² feletti beépített szintterületű létesítmény csak környezetvédelmi szakvélemény alapján engedélyezhető.
- (5) ⁶⁰ Rétság város a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21.) Kormányrendelet 2 sz. melléklete, valamint a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül.

Az élővilág - és táj védelme.
56.§

- (1) Rétság város közigazgatási területén védettnek nyilvánított táj- és természetvédelmi terület nincs nyilvántartva.
- (2) A Bükki Nemzeti Park által természeti védettségre javasolt - a Szabályozási Terveken feltüntetett - területeken minden nemű változás csak az illetékes Hivatal engedélye alapján, a 166/1999.(XI.19.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével történhet.
- (3) A felhagyott Jásztelek pusztai rész egyes feltevések szerint régészeti értékeket rejt. Az érintett területet a Szabályozási Terv feltünteti. A jelzett részen minden olyan beavatkozás, amely a jelenlegi állapotot megváltoztatja, csak a 2001. évi LXIV. törvény előírásai alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (4) Amennyiben egyéb - régészeti lelőhelynek nem minősíthető - területen régészeti érték kerül elő, a 2001. évi LXIV. törvény vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.
- (5) Az egyes övezetekre előírt zöldterületi fedettség, védőfásítás kialakítását és módját az építmények engedélyezési tervében igazolni kell.
- (6) Az építési engedélyben elő kell írni a szabályozás szerinti növénytelepítést, és a védelmi célú fásítást, melyet az építményekkel egyidőben kell megvalósítani.
- (7) A zöldfelületek (Z és KP jelű) megépítése és rekonstrukciója csak kertészeti kiviteli terv alapján végezhető.

A föld védelme

⁶⁰ Módosította: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 8.§-a. Hatályos 2008.04.10-től

57.§

- (1) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről az engedélyesnek kell gondoskodni.
- (2) Az építmény egészét úgy kell kialakítani, hogy használata során keletkező folyékony szennyvíz és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (3) Talajerózióknak kitett mezőgazdasági területeken csak korlátozott gazdálkodás végezhető, csak erdő- és gyepgazdálkodás, valamint gyümölcsösök telepítése engedélyezhető.
- (4) Belterületbe vonás, vagy belterületi termőföldnek minősülő földrészlet más célú felhasználása csak földvédelmi engedély alapján engedélyezhető.

A vizek védelme

58.§

- (1) A környezetvédelmi törvény vonatkozó előírásaival összhangban a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok mennyiségére és minőségére, valamint a felszíni vizek medrére és víztartó képződményeire.
- (2) A terület-felhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyvíz az élővizekbe ne juthasson.
- (3) A hegyoldalak csapadékvizének elvezetése céljából hordalék - és iszapfogók telepítendőek.
- (4) Élő vízfolyás, valamint csapadékvíz elvezető árok elrekesztése, beszántása, megszüntetése nem engedélyezhető.

Levegő tisztaságának védelme

59.§

- (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja, vagy az egészséget káros módon terheli.
- (2) Levegő tisztaság védelem szempontjából a város közigazgatási területe - a gazdasági területeket kivéve - a védett I. kategóriába tartozik.
A gazdasági területek besorolása: védett II. kategória.
- (3) Az egyes övezetekben csak olyan építmények elhelyezésére, illetve tevékenységek folytatására adható engedély, amely során az övezetre vonatkozó szennyezőanyag kibocsátási határértékek teljesülnek.
- (4) A területeken diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (5) A területen az elfogadható mértéket meghaladó bűzt okozó létesítmények és funkciók nem engedélyezhetőek.
- (6) ⁶¹Lakóterületen nem engedélyezhető olyan TEAOR tevékenység, amelynek működése olyan mértékű környezet terhelő levegő-, por-, bűz-, zaj kibocsátással jár, amely meghaladja a mindenkor érvényes hatósági előírások mértékét. (Például:

⁶¹ Módosította: : 3/2007. (II.16.) ö.rendelet 6.§-a. Hatályos: 2007.március 01-től

asztalos műhely, fűrészüzem, autófényező, karosszéria javító, kőfaragó- és műköüzem, gabonaőrő, ömlesztett anyagok tárolása stb.)
Jelenleg meglévő és ilyen funkcióval működő tevékenység esetén egyedi elbírálás alapján a képviselő-testület felmentést adhat.

Hulladék elhelyezése, tárolása

60.§

- (1) Az építési telken keletkező hulladék gyűjtése és tárolása csak a saját telken történhet, és a mindenkori tulajdonos feladata.
- (2) A háztartási hulladék rendszeres elszállításáról - térítés ellenében - az önkormányzat kötelező helyi közszolgáltatás keretében gondoskodik.
- (3) Építési- és egyéb törmelékek gyűjtésére – lakossági megrendelés alapján- a hulladékgyűjtést és szállítást végző szolgáltató konténert biztosít. Az építési és egyéb törmelék a sződi szeméttelre szállítható.
- (4) Veszélyes hulladék elhelyezésének lehetősége a püspökszilágyi telephely, az oda történő szállítás a hulladékot termelő feladata.
- (5) Bármilyen hulladék illetve szippantott szennyvíznek közterületen vagy más tulajdonában lévő területen történő lerakása (illegális szeméttlerakó létesítése) szigorúan tilos, és szabálysértésnek minősül.

A terület zaj- és rezgésvédelme

61.§.

- (1) Lakóterületen nem engedélyezhető olyan tevékenység, amely zajkibocsátásával zavarja környezetét. (asztalos- és fűrésztelep, autóbontó, autójavító, sírköüzem, stb.) Adott esetben vizsgálandó az olyan kereskedelmi - szolgáltató funkció, amely 50 dB mértéket meghaladó mértékű zajkibocsátással jár. (teher gépkocsi. közlekedés, rakodás, stb. zaja).
- (2) A város főforgalmi útja mentén létesítendő lakóházaknak a főút felé néző lakóhelyiségeinél zajszigetelő nyílászárók beépítése kötelező.
- (3) Gazdasági célú építmény csak zajvédelmi szakvélemény készítése után engedélyezhető.

VII.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK⁶²

62.§

- (1) A működő temető szélétől mért 50 m-es védőtávolságon belül ásott kút nem létesíthető, meglévő kút vizének minden célú felhasználása tilos!
- (2) Felhagyott ásott kútba szennyvizet bevezetni nem szabad, az ilyen cselekedet büntetendő szabálysértésnek minősül.
- (3) Mezőgazdasági és egyéb munkagépek (kombájn, traktor) és szállító eszközöknek (kamionok, buszok, tehergépkocsik, stb.) közterületen történő huzamos ideig való tartózkodása tilos!

⁶² A címet módosította: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 4.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

- (4) A rekultivált szeméttelep területén lakóépület 50 évig nem létesíthető.
- (5) Földmozgással (suvadással) érintett területeken építményt és közműveket elhelyezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad. Beépítés esetén kerülni kell az 1 m-nél nagyobb bevágásokat, és ügyelni kell a meglévő növényzet maximális mértékű megtartására.⁶³
- (6) /1/ A módosítással érintet területre új épület építésére építési engedély csak a közműhálózat (víz-, szennyvíz, elektromos hálózat – közterület megvilágítása) kiépítése után adható.⁶⁴
- (7) A használatbavételi engedély megadásának feltétele az úthálózat 80%-os készülsége mely az útalap kialakítását és a csapadékvíz nyíltárkos elvezetését jelenti. A közműhálózat kiépítése a tulajdonos kötelezettsége, anyagilag őt terheli.⁶⁵
- (8) /2/ A területen az épületek használatát kiegészítő épületek (gépkocsi tároló, háztartással kapcsolatos tároló, tüzelő tároló, stb.) csak az épülettel egy tömbben, ahhoz csatlakozóan létesíthetők.⁶⁶

62/A.§⁶⁷

Útépités és közmű építési hozzájárulás

- (1) A magántulajdonú területeken a szükséges munkálatok költségei (útépités, közművesítés, telkekre közmű csatlakozások bevitele, ill. minden egyéb terület előkészítési munkák) a mindenkori tulajdonosokat terheli.
- (2) Ha a helyi közutat, illetőleg közműveket a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat határozza meg.

VIII.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

63.§

- (1) Ez a rendelet 2003. július 20-án lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő, első fokon el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Rétság Város Általános Rendezési Tervéhez készült városrendezési és szabályozási előírásokról szóló 3/2000.(II.4.) rendelettel módosított 18/1997.(XII.30.) számú önkormányzati rendelet.
- (3) Az 1. melléklet Rétság Város Szabályozási terve, amely az alábbi tervlapokból áll:
1. A H-4M2 rajzszámú külterület szabályozási terve, 1.1. melléklet
 2. A H-5M3 rajzszámú belterület szabályozási terve, 1.2. melléklet
 3. A H-6M rajzszámú Rétság Pusztaszántó belterület szabályozási terve, 1.3. melléklet
 4. az 1.-3. pont szerinti szabályozási tervlapokat módosító tervlapok, a térképrészleteken lehatárolt területen:
 - 4.1. az 1.4.1. melléklet, amely a Jókai u. – Ady Endre u. – Rákóczi út (2. sz. főút) – Petőfi u. által határolt területen módosítja a 2. pont szerinti tervlapot.

⁶³ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 8§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁶⁴ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 9.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁶⁵ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 9.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁶⁶ A bekezdéssel kiegészítette: 4./2008.(IV.10.) ö.rendelet 9.§-a. Hatályos: 2008.04.10-től

⁶⁷ A szakasszal kiegészítette: 8/2008 (IX.8.) ö.rendelet 5.§-a.Hatályos:2008.09.08.-án

- 4.2.⁶⁸ az 1.4.2. melléklet, volt honvédségi gyakorló területen kialakított lakóterület tervezett kertvárosias lakóterület, módosítja a 2. pont szerinti tervlapot,
- 4.3.⁶⁹ az 1.4.3. melléklet, amely az északi településkapu, Jászteleki úti gazdasági területen módosítja a 2. pont szerinti tervlapot,
- 4.4.⁷⁰ az 1.4.4. melléklet, amely a Kossuth Lajos utca környéke területen módosítja a 2. pont szerinti tervlapot,
- 4.5.⁷¹ az 1.4.5. melléklet, amely a Szőlő utca végén módosítja a 2. pont szerinti tervlapot,
- 4.6.⁷² az 1.4.6. melléklet, amely a pusztaszántói ipari területen módosítja a 3. pont szerinti tervlapot.
- 4.7. az 1.4.7. melléklet, amely a tervezett gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó területen, a tervlapon ábrázolt lehatárolással módosítja az 1. pont szerinti tervlapot.

4.§ 1. A rendelet 1. melléklete a HÉSZ 1.4.⁷³ melléklete.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Mezőfi Zoltán sk
polgármester

Kapecska Ferencné sk
jegyző

⁶⁸ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁶⁹ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁷⁰ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁷¹ Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁷² Módosította a 8/2023.(VIII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. augusztus 30-tól

⁷³ Módosította a 13/2023. (X.30) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. november 15-től.