



BÉNYE KÖZSÉG

ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ TESTÜLETE ÁLTAL ELFOGADOTT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2004. július

RENDELETTERVEZET
Bénye Község Önkormányzata
6./2004. (IV.27.) sz ÖK. rendelete
a település
Helyi építési szabályzatáról
és
Szabályozási tervéről

Bénye Község Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdésnek felhatalmazása alapján, e törvényben megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

1. fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
A rendelet hatálya

1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya Bénye község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, e rendelet és mellékletei, valamint az Országos Településrendezési És Építési Követelményekről Szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet rendelkezései szerint szabad.
- (3) Jelen építési szabályzat mellékletei:
- a) szöveges melléklete:
 - 1. sz.melléklet : Fogalom meghatározások,
 - 2. sz. melléklet: Építés lejtős terepen
 - 3. sz. melléklet: Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete
 - 4. sz melléklet: Mintakeresztszelvények

b) rajzi melléklete: Bénye Belterület Szabályozási terve m=1:2 000

Az Étv. 12.§(6) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

5. sz. melléklet: Külterület Szabályozási terve m=1:10 000

Az előírások alkalmazása

2. §

(1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a szabályozási vonalat,
- területfelhasználási egység határát,
- a kialakítható legkisebb telekméreteket,
- az építési hely határát, elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírásokat
- az építési övezetek paramétereit,

valamint

- a közterületek és magánutak kialakítására és használatára,
- a telepítendő fasorokra,
- az erdősávokra

vonatkozó előírásokat.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért ezek megváltoztathatók a terven belül.

Tömb- és telekalakítás

3. §

(1) A terv területén a telekalakítást a településszerkezeti tervnek megfelelően fokozatosan több ütemben lehet elvégezni. Az egyes ütemek meghatározója az építési szándékok megjelenése és a területek közművesítésének megléte.

(2) Az ütemeken belül a telektömböket a telekalakítással összhangban fokozatosan lehet kialakítani. A tömböket egymástól közterülettel vagy magánúttal kell elválasztani.

(3) A terv területén a kialakítható telekméreteket az övezeti előírások, 11-17. § tartalmazzák.

Magánút

4. §

- (1) Telkek vagy épületek megközelítésére magánutat akkor lehet kialakítani, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között –közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra.
- (2) Magánút kialakításakor annak határát telekhatárként kell figyelembe venni. (Csak a magánúttá váló területet határoló szabályozási vonal változtatható telekhatárrá a szabályozási terv módosítása nélkül.)
- (3) A magánút minimális szélessége 12,0 m. A közműveket a szabványoknak megfelelően kell kiépíteni és üzemeltetni.

Övezetek

5. §

- (1) A terv területén a beépítésre szánt terület, a területfelhasználásnak megfelelően, az alábbi helyi építési övezetekre tagolódik:

Lakóterületek

Falusias lakóterületek: (a község hagyományos módon beépült, illetve ehhez szervesen csatlakozó, azt folytató részei)

- FI-1: kialakult falusias lakóterület, általában a domboldal teraszosan beépült részein,
- FI-2: kialakult falusias lakóterület, a település enyhébb lejtésű részein,
- FI-3: részben kialakult falusias lakóterület, hagyományos termelési funkciókkal és gazdasági tevékenység céljára is fenntartott területek

Kertvárosias lakóterületek: (az újabb keletű beépítések és a jelenleg tervezett új lakóterületi részek)

- KEL-1: kisebb telkes kertvárosias beépítésű területek,
- KEL-2: nagyobb telkes kertvárosias beépítésű területek

Vegyes területek

- TV: településközpont vegyes terület a települést ellátó igazgatási, oktatási kulturális és egyházi intézmények telkeinek területe

Gazdasági területek

- KG kereskedelmi, szolgáltató terület
- G-M: mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete

Különleges területek

- KT KP-K temető és kegyeleti park övezete
- KR: rendezvényterület övezete

(2) A terv területén a beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagolódnak:

Zöldterületek

- KP közpark övezet,
- KK közkert övezet

Közlekedési és közműterületek

Mezőgazdasági területek

- M-SZ: szántóföldi növénytermesztés övezete
- M-T: mezőgazdasági termelő övezet tanyás beépítés lehetőségével
- M-GYSZ: nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés övezete
- M-Gy: gyepgazdálkodás övezete
- M-K: kertes mezőgazdasági terület övezete

Erdőterületek

- EG elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet
- EV: elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőövezet

Vízgazdálkodási területek

- V: folyóvizek medre és parti sávja övezet

(3) Védelmi célú övezetek:

- V-TH: Helyi jelentőségű természetvédelmi területek övezete,
- V-TT: Természeti területek övezete,
- V-TK: Tápió Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet védőövezete,
- V-VT: Felszíni vizek védőövezete,
- V-VM: Villamosmű biztonsági övezete,

A beépítésre vonatkozó általános előírások

6. §

(1) A beépítésre szánt területeket teljes közművel kell ellátni. Közműpótló berendezés ideiglenesen a csatornázás elkészültéig (zárt tartály, vagy engedélyezett kistisztítómű) a belterületen is létesíthető, de csak a külterületen tartható fenn véglegesen. Belterületen a zárt gyűjtőtározó, a csatornahálózat megépítéséig, a rákötésre vonatkozó kötelezettséggel tartható fenn.

- (2) A természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem szabad.
- (3) Szint alatti építmény illetve a pinceszint területét az országos rendeletnek megfelelően a szintterületbe (100 %-ban) be kell számítani.
- (4) Csak az FL-3 lakóterületen lehet új gépjármű valamint erő- és munkagép telephelyet létesíteni, telkenként legfeljebb 1 db tehergépkocsi és 2 db traktor tárolható, a szomszédos lakóterületeket nem zavaró módon.
- (5) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő, magyar nyelvű cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak.
- (6) Hirdetőberendezések és reklámok elhelyezésénél mindenkor az érvényes külön jogszabályként megalkotott önkormányzati rendelet vonatkozó előírásait kell betartani.
- (7) Az építménymagasság számítását az OTÉK előírásai szerint kell elvégezni, a 2. sz. mellékletben a lejtős terepre vonatkozó kiegészítésekkel.
- (8) Lakóterületen nem helyezhető el 6 méternél magasabb zászlórúd, antenna és szélkerék.
- (9) Építési engedélyt csak az övezeti előírásoknak megfelelően megállapított továbbá a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet kiadni. Építési helyen belül épület (építmény) csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (10) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányba), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.
- (11) A 10 %-nál meredekebb lejtésű telek engedélyezési tervéhez részletes geodéziai felmérést és az ez alapján készült tereprendezi tervet kell csatolni.
- (12) Tereprendezi és építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.
- (13) Beépítésre szánt területeken, ahol a csatornahálózat nem épült ki – a hidrogeológiai védőidomok területét (A és B jelű) kivéve – ideiglenesen, külterületen véglegesen, engedélyezhető a zárt szennyvíztároló elhelyezése és üzemeltetése a szennyvízcsatorna rendszer kiépüléséig az alábbi feltételekkel:
 - az ideiglenes tároló akkor felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, ha vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet,
 - vízzáró kivétel ellenőrzése a kivitelezés alatt
 - 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt.

- a csatornahálózathoz való csatlakozás után az ideiglenes tárolót ártalommentesen fel kell számolni.

Kulturális örökség védelme

7. §

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapest Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni, az Örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdése alapján. Egyéb területeken a 400 m² feletti beépített alapterületű építés felett kell e rendelkezést alkalmazni.
- (2) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az Örökségvédelmi törvény 24. § - ban foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (3) Az Örökségvédelmi törvény 19. § (1) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti örökség védelme érdekében a területen tervezett földmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A szakfelügyelet során a lelőhelyeken az örökségvédelmi törvény 7. § (15) és a 22-23. § -a továbbá 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. § szerinti megelőző feltárássra is sor kerülhet.

Általános természetvédelmi előírások

8. §

- (1) A vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe tartozó vízfolyások és vízparti területek természetközeli állományú szakaszainak védelmére vonatkozóan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 16.§-ában foglaltak irányadóak.
- (2) A Bényei-patak és mellékágai be nem épített partszakaszain folytatott tevékenységek során figyelembe kell venni, hogy azok az ökológiai hálózat elemei.
- (3) A Bényei-patak teljes hosszán a medertől számított 3 méteres sávot tartósan elkeríteni, azon épületet, építményt elhelyezni – gyalogos sétaút kivételével – tilos.

Állattartásra vonatkozó előírások

9. §

- (1) Bénye területén folytatott állattartást külön megalkotott önkormányzati rendeletben kell részletesen szabályozni.
- (2) Az állattartás céljára szolgáló épületek, melléképületek építési telken való elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket – a közegészségügyi és állategészségügyi, valamint a környezetvédelmi követelmények meghatározásával – az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

- (3) Az állatok tartására szolgáló épületeket, építményeket úgy kell üzemeltetni, hogy azok a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

Általános környezetvédelmi előírások

10. §

- (1) A területen mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény szerint végezhető.

LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

- (2) A település teljes közigazgatási területén a légszennyezés egészségügyi határértékeit kell betartani a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglaltak szerint. A kibocsátási határértékeket a rendelet 5. számú melléklete szerint kell megállapítani.

TALAJVÉDELEM, FÖLDVÉDELEM

- (3) A település belterületén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (4) A területen bármely tevékenységet csak a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70. § (1) és (2) bekezdésének betartása mellett szabad végezni.
- (5) A nem stabilizált löszfalak melletti védőterületen tilos a terep megbontása, a talajművelés, illetve bármilyen építmény elhelyezése. A védőterület meghatározása: $f \times 2,7$ méter távolságra a koronavonaltól, illetve $f \times 1,7$ méter távolságra a körömvonaltól. (f = löszfal-magasság (méter))
- (6) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (7) Az 1994. évi LV. Termőföldről szóló törvény VI. fejezete szerint
- A törvény előírása alapján a hígtrágya mezőgazdasági területen történő elhelyezése engedélyköteles.
 - A talajadottságok figyelembe vételével a defláció elleni védelmet véderdősávok telepítésével biztosítani kell.
 - A talajvizsgálatra alapozott környezetkímélő tápanyag-gazdálkodással lehet a talajszennyezést megelőzni.
 - A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a 46/1997. (XII.29.) KTM r. 7. § (1) bek. alapján a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyes tervben külön munkarészben kell feldolgozni a területen található humuszos feltalaj védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
 - A talajvédelmi hatóságot be kell vonni a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet alapján a telepengedélyezési eljárásba, a 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásba.
- (8) A földmozgatással járó munkavégzések során:
- A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni.
 - A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel)

- Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni
 - Feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad
- (8) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

- (9) A település közigazgatási területén bármínemű tevékenység csak a zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V.12.) MT rendelet – módosítva a 88/1990. (VI.30.) MT. rendelettel – előírásainak és a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM rendelet zaj határértékeinek betartásával folytatható.

VÍZMINŐSÉG VÉDELEM

- (10) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeinek megállapítása a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet szerint történik. Eszerint a település területe a „3. Általánosan védett felszíni vízminőség védelmi területek” közé tartozik. A rendelet szerint kell alkalmazni a felszíni víz környezetbe bevezetett szennyvizek területi kibocsátási határértékeit.
- (11) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából a „C” besorolású kevésbé érzékeny területek közé tartozik a 33/2000. (III.17.) kormányrendeletben foglaltak alapján. Kivételt képeznek a helyi jelentőségű természetvédelmi területek, amelyek a „B” besorolású érzékeny területek közé tartoznak. Az övezetben folytatott tevékenységek során a rendelet vonatkozó előírásait be kell tartani.
- (12) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz új beépítés esetén beépítésre szánt területen csak közcsonnába – annak kiépítéséig zárt tárolóba – vezethető, a tároló rendszeresen ürítendő. Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt szennyvíz tárolót vagy egyedi szennyvíztisztító berendezést kell létesíteni, a vonatkozó hatósági előírások figyelembe vételével, rendszeres szállítással és ártalmatlanítással.
- (13) Vízelvezető árkokba, felszíni kisvízfolyásokba, kutakba szennyvizet bevezetni még tisztított formában sem szabad. Folyamatos karbantartásukról, tisztításukról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (14) A település közigazgatási területén a talajt, talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

- (15) A település közigazgatási területére más területekről nem hozható be folyékony vagy szilárd hulladék tárolás vagy ártalmatlanítás céljából, kivéve újrafelhasználás esetén.

- (16) A településen a kommunális és termelési hulladék kezelése csak a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint történhet.
- (17) A települési szilárd és folyékony hulladék gyűjtésére az önkormányzat – külön rendeletben megállapított rendszerben – hulladékkezelési közszolgáltatást szervez.
- (15) A településen keletkező hulladékokat úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- (16) Engedély nélküli hulladéklerakás esetén a lerakott hulladék elszállítására, hasznosítására, ártalmatlanítására, és a lerakás helyén okozott szennyezés felszámolására vonatkozóan a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény 30. §-a, és annak végrehajtási rendeletei irányadók.
- (17) Lakó- és intézményterületen veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni. Az üzemi telephelyeken veszélyes hulladékok kezelésére a 102/1996 (VII.12.) valamint a 98/2001. (VI. 15.) kormányrendeletek előírásai vonatkoznak.
- (18) Inert (építési) hulladékot lerakni csak az önkormányzat által arra kijelölt helyen lehet. A kijelölt helyen el kell különíteni a nem veszélyes és a veszélyes építési hulladékokat, és a jogszabályokban előírt módon kell azokat gyűjteni és tárolni. Erre a célra csak gépjárművel megközelíthető hely jelölhető ki úgy, hogy az a közúttól minimum 100 m-es távolságban legyen.

2. fejezet

Az építési övezetekre vonatkozó részletes építési előírások

Lakóterületek

Falusias lakóterület

11. §

- (1) A falusias lakóterületen jellemzően a lakóépületek, valamint a lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, kézműipari és igazgatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- (3) A lakóterületen egy telken csak egy lakóépület építhető, legfeljebb két lakással.

FL-1 Építési övezet

12. §

- (1) Az épületeket az építési övezet telkein csak oldalhatáron álló módon lehet elhelyezni.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (3) A megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 450 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 30 %.
- (7) Az építési övezet telkein méretüktől függetlenül engedélykötelesek a támfalak és a pincék is.

FL-2 Építési övezet

13. §

- (1) Az épületeket az építési övezet telkein csak oldalhatáron álló módon lehet elhelyezni.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (3) A megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 40 %.
- (7) Az építési övezet telkein méretüktől függetlenül engedélykötelesek a támfalak és a pincék is.

FL-3 Építési övezet

14. §

- (1) Az épületeket az építési övezet telkein csak oldalhatáron álló módon lehet elhelyezni.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (3) A megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 1 200 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 50 %.

Kertvárosias lakóterület**15. §**

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - nem zavaró hatású kézműipari épület

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) A lakóterületen egy telken csak egy lakóépület építhető, legfeljebb két lakással.
- (5) A településen egységesen csak 5,5 m épületmagasság a megengedhető a kertvárosias övezetekben.

KEL-1 Építési övezet

16. §

- (1) Az épületeket az építési övezet telkein csak oldalhatáron álló módon lehet elhelyezni.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6.
- (3) A megengedett építménymagasság 5,5 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 25 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 700 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 40 %.

KEL-2 Építési övezet

17. §

- (1) Az épületeket az építési övezet telkein csak oldalhatáron álló módon lehet elhelyezni.
- (2) Az építési övezet területén megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (3) A megengedett építménymagasság 5,5 m.
- (4) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 20 %.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m².
- (6) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 50 %.

Vegyes területek

TV Településközpont vegyes terület

18. §

- (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 épü-

letek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - igazgatási és egyéb irodaépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb, környezetét nem zavaró, gazdasági tevékenységre alkalmas épület

Az építési övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.

- (3) Az építési övezet területén az épületeket szabadonállóan lehet elhelyezni.
- (4) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0.
- (5) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 %, kivéve az oktatási intézmények területét, ahol a beépítettség max. 25 % lehet.
- (6) A legnagyobb megengedett építménymagasság 6,0 m, kivéve a sportépítményeket, ahol 10 m lehet az épületmagasság.
- (7) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, kivéve az egyházi és oktatási intézmények telkeit, ahol a zöldfelület minimum 30 %.
- (8) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (9) A telkek legkisebb mérete 600 m².

Gazdasági terület területek

KG Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

19. §

- (1) A terület nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
- a/. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b/. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c/. igazgatási, egyéb irodaépület,
- (3) Az építési övezetbe tartozó telkek beépíthetősége maximum 40 %.

- (4) Az építménymagasság maximum 7,5 m, legmagasabb építményrész sem lehet 12 m-nél magasabb.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².

G-M mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete

20. §

- (6) Az övezet mezőgazdasági célú üzemi létesítmények (állattartó telep, terménytároló, termékfeldolgozó, gép- és járműtároló) elhelyezésére szolgál.
- (7) Az övezetbe tartozó telkek beépíthetősége maximum 40 %.
- (8) Az építménymagasság maximum 7,5 m, legmagasabb építményrész sem lehet 12 m-nél magasabb.
- (9) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m².
- (10) A telek határoló területein legalább 16 méter széles, fásított, de cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület telepítendő.
- (11) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a telken keletkezett folyékony és szilárd hulladék ártalommentes gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról és ártalmatlanításáról.
- (12) A keletkező hulladékok ártalmatlanítása nem történhet az övezet területén, kivéve ha az újrafelhasználásra kerül.

Különleges terület övezetei

KT, KP-K Temető övezete és kegyeleti park övezete

21. §

- (1) A temető kertben csak a temetkezéssel kapcsolatos rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el. A beépítettség maximum 10 % lehet.
- (2) Az övezetben a biológiailag aktív, növényzettel borított felület aránya legalább 60%.
- (3) A temető fenntartását és üzemeltetését az 1999. XLIII. Törvény és a 145/1999. (X.1.) kormányrendelet szerint kell végezni.
- (4) A temető telkén belül a telekhatár menti 30 m-es sávot védőfásítás részére szabadon kell hagyni. A temető használatbevételével a védőfásítást három szintű állománnyal létre kell hozni.

- (5) A kegyeleti parkban csak a fenntartással kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

KR, Rendezvényterület övezete

22. §

- (1) A rendezvényterület sport, szórakozás, vásár, kiállítás, rendezvények céljára szolgáló terület
- (2) A területen csak a fenntartást szolgáló egészségügyi és vendéglátó épületek helyezhetők el. A legnagyobb beépítettség a terület egészére vetítve, maximum 5% lehet.
- (3) Az építmények magassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) Az állandó jellegű kiszolgáló épületek mellett, kapacitásuknak megfelelő parkolóhelyet kell kialakítani.
- (5) Az állandó jellegű építmények csak a kijelölt építési helyen helyezhetők el.

Beépítésre nem szánt területek övezetei - belterület**Zöldterület övezetei****KP Közpark övezet****23. §**

- (1) Közparkként kell kialakítani és fenntartani a Településszerkezeti terven ilyen értelemben lehatárolt területeket.
- (2) A közpark pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített területként kell kialakítani.
- (3) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben csak a pihenés céljára szolgáló építmény helyezhető el (sétaút, pihenőhely stb.)
- (5) A telkek maximális beépítettsége 2 % lehet.
- (6) A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (7) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80 %, amelynek minimum 40 %-a három szintes növényállomány.
- (8) Az övezetben csak a hagyományos településképbbe illeszkedő építmények helyezhetők el.
- (9) Az övezetben intenzív növényápolásról kell gondoskodni.
- (10) A közparkoknak közútról vagy magánútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

KK Közkert övezet**24. §**

- (1) A közkert játék, sport, pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített területként kell kialakítani.
- (2) Az övezetben csak a játék, sport, pihenés céljára szolgáló építmény helyezhető el (sétaút, pihenőhely, szobor, gyepes sportpálya, gyermekjátszótér stb.).
- (3) A közkertnek közútról megközelíthetőnek kell lennie.

Közlekedési és közműterületek

25. §

- (1) A Közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A település igazgatási határán belül kialakítandó új utak esetében a következő szabályozási illetve kisajátítási szélességeket kell betartani.
 - új helyi gyűjtőutak min. 18 m
 - új helyi kiszolgáló utak (lakóutcák) 12 m
- (4) A helyi kiszolgáló utakat vegyes használatú útként is ki lehet alakítani.
- (5) A funkciókhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani, az OTÉK előírásainak megfelelően.
- (6) A parkolókat fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db nagy lombkoronát növelő fát szükséges ültetni.
- (7) Az országos közúthálózat része: 3112 j. összekötő út

Beépítésre nem szánt területek övezetei - külterület

Általános mezőgazdasági terület övezetei

26. §

- (1) Mezőgazdasági terület övezeteiben (illetve a település teljes területén) trágyatárolás, kezelés, kijuttatás vonatkozásában a 49/2001 sz. Korm. rendelet értelmében kell eljárni.

M-SZ szántóföldi növénytermesztés övezete

27. §

- (1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben tanya, farmgazdaság építése nem lehetséges, csak közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel helyezhetők el.
- (3) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

M-T mezőgazdasági termelő övezet tanyás beépítés lehetőségével

- (1) Az övezetben a legkisebb kialakítható telek 1500 m²

- (2) Tanya, farmgazdaság csak a legalább 6000 m² kiterjedésű és átlagosan legalább 50 méter szélességű földrészleten építhető, legfeljebb 1,5% beépítettséggel. (OTÉK 29. § (3))
- (3) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A 6000 m²-nél kisebb földrészleteken közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel illetve forgalomirányító létesítményeken kívül elhelyezhető: földdel borított pince és növénytermesztésre használt fóliasátor.
- (5) az 1500 m²-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- (6) Az övezetben lévő fásítások megőrzendők.

M-GYSZ nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés övezete

28. §

- (1) Az övezet nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés és feldolgozás céljára szolgál.
- (2) A Az övezetben a gyümölcs- és szőlőtermesztéssel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 720 m²-t meghaladó területen, legfeljebb 3%-os beépítéssel.
- (3) Az övezetben lakóépület csak 3000 m² -nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel.
- (4) A lakóépület építménymagassága nem lehet több, mint 4,5 méter.
- (5) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

M-Gy gyepgazdálkodás övezete.

29. §

- (1) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási célt szolgálnak.
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m²-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
- (3) Lakóépület a 6000 m² feletti területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel, 4,5 m-es maximális épületmagassággal.
- (4) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

M-K Kertes mezőgazdasági terület övezet.

30. §

- (1) Az övezet kisparcellás gyümölcs, szőlő és szántó céljára szolgál.

- (2) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben gazdasági épület és terepszint alatti építmény csak 1500 m² -nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 3,0 %-os beépítettséggel.
- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 720 m².

Az erdőterület övezetei

EG Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet

31. §

- (1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál. Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.
- (3) Épület csak a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (4) Az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (5) Az övezetben építési tevékenység csak az illetékes Erdészeti Szolgálattal egyeztetve történhet.
- (6) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (7) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

EV Elsődlegesen védelmi rendeltetésű (védő) erdőövezet

32. §

- (1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál. Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (4) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

Vízgazdálkodási terület övezetei
V Folyóvizek medre és parti sávja övezet

33. §

- (1) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott – az 1995. évi LVII. Törvény előírásai szerint kizárólag vízkár-elhárítási – építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bárminemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- (3) Az övezetben folytatott tevékenységek során a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény előírásait érvényesíteni kell.

3. fejezet

VÉDELMI CÉLÚ ÖVEZETEK

Táj- és természetvédelmi övezetek

V-TT Természeti területek övezete

34. §

- (1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyilvántartott természeti területekre vonatkozóan az 1996. évi LIII. törvény előírásait kell alkalmazni.
- (2) A természeti területeken vagy azok védelmi övezetében építési, ipari, kereskedelmi tevékenység nem engedélyezhető.
- (3) Az övezetben csak gyepgazdálkodás folytatható, a természeti értékeket kímélő módon.
- (4) A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok ill. növényvédő szerek alkalmazása csak indokolt esetben, természetkímélő módon történhet.
- (5) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása, a gyep égetése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.

V-TK Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet védőövezete

35. §

- (1) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.

V-TH Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

36. §

- (1) Helyi jelentőségű természetvédelmi területként, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai szerint kell kezelni az alábbi területek: Gázsik-rét, Kossuth utcai kettős tölgyfásor, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk a tulajdonos, vagy a kezelő kötelezettsége.
- (2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

Környezetvédelmi övezetek

V-VT Felszíni vizek védőövezete

37. §

- (1) Külterületen a patakok partvonalától számított 50 m-en belül, belterületen 10 m-en belül csak vízügyi rendeltetésű épület, építmény helyezhető el. Az övezeten belül tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.
- (2) A talaj és talajvíz védelme érdekében a belterületen, valamint a patakok partvonalától számított 50 m-en belül a hígtrágya kezelés tilos.

Egyéb védőövezetek

V-VM Villamosmű biztonsági övezete

38. §

- (1) A közigazgatási területen áthaladó 400 kV-os nagyfeszültségű föld feletti vezeték mindkét oldalán 28 m széles távolságig terjedő biztonsági övezetet kell fenntartani. A biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat a 11/1984. (VIII. 22.) IpM sz. rendeletben foglaltak szerint kell betartani.

Közműellátás, közműlétesítmények

Általános előírások

39. §

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgy-építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével

ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületekre építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) 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.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) A területen vezetett nyomvonalas felszíni és földalatti vezetésekre és létesítményekre vonatkozó biztonsági övezeteket be kell tartani:
 - villamosmű biztonsági övezete - (1/1984.(VIII. 22.) IpM sz. rendelet)
 - nagynyomású olajvezetékek, gázvezetékek és gázfogadó állomás védőtávolsága (1/1977 (IV.6.) NIM rendelet)
 - hírközlő és repülés-irányító berendezések védőövezete
- (12) Új útnyitásoknál a közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell. A feleslegessé váló közműveket a földben hagyni nem szabad.
- (13) Az utak közvilágítását és a telkek térvilágítását összehangoltan kell megvalósítani.

Víziközművek

40. §

- (1) Lakóházra építési engedély a település teljes területén csak akkor adható, ha a telek vezetékes ivóvízellátása biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területen zárt szennyvíztározó medencében kell a keletkező szennyvizet összegyűjteni. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani. Szennyvízszikkasztó műtárgyak létesítése nem engedélyezhető.
- (3) A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.

- (4) A vállalkozási területen keletkező, a megengedettől eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.), a közcsontrákba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
- (5) 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.
- (6) Új utcanyitásoknál, útrekonstrukciónál, útépítéseknél - a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében - már zárt csapadékvíz gyűjtő csatornahálózatot kell építeni, feltéve, hogy az befogadó gyűjtőbe, levezető csatornába vezethető.
- (7) Új utcanyitásoknál, ha fedett gyűjtő nem, csak szikkasztó árokrendszer építhető, ezt az utca teljes vonalán egybefüggően, a kapubejáratoknál min. 300 mm átmérőjű átéreszekkel kell kialakítani.
- (8) Az útszélesség megállapításánál a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges területet a méretezés során figyelembe kell venni.

Energiaközművek

41.§

- (1) Új villamosenergia -közép- és kiefeszültségű, közvilágítási- hálózatokat építeni csak földkábeles módon szabad engedélyezni.
- (2) Ahol a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, 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 villamosenergia, vagy hírközlő hálózat már csak földkábel fektetéssel engedélyezhető.
- (3) A földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 5-5 m, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- (4) A gázelosztás középnomású, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani. Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (5) A távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor célszerű földkábelbe, ill. alépitménybe helyezve föld alatt vezetve építeni. A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

Záró rendelkezések

42.§

- (1) A rendelet melléklete a belterület szabályozási terve $m = 1: 2000$, valamint a külterületi szabályozási terve $m = 1:10\ 000$
- (2) A Rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) Ezen Rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Bénye, 2004. április 27.

.....
s.k. polgármester

.....
s.k. jegyző

1. sz.melléklet : Fogalom meghatározások,

A szabályzat az OTÉK fogalomrendszerét használja, az itt leírtak csak kiegészítő és értelmező meghatározások.

1. Telekalakítási terv: A vonatkozó 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet értelmében, az abban meghatározottak szerint készítendő:

- amennyiben legalább 8 telek, vagy több jön létre
- vagy minimum telektömbönként az Étv. 24.§. (2) bekezdése szerint.

Telekalakítási terv csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett közterület figyelembe vételével készülhet. Ha a közterületi határ módosítása szükséges, szabályozási tervet kell készíteni.

2. Szintterületi mutató: A telken megépíthető épületek összes szintterületének és a telek területének hányadosa, az építési övezeteknél lehet meghatározni. (Nem tévesztendő össze a szintterület sűrűséggel.)

3. Mellékrendeltetésű épület/építmény: (melléképület volt az OÉSZ - ben)

Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetéstől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, pl önálló gk tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

2. sz. melléklet: Építés lejtős terepen

A támfalgarázs építésének szabályai:

- A kialakuló utcai telekhatáron álló kerítés – homlokzat, amiben a gépkocsi tároló kapuja van, maximum 3,0 méter magasságú lehet. Felette csak áttört korlát, kerítés helyezhető el. A magasságot az út kiemelt szegélyéhez (rendezett terepszint) kell viszonyítani. (Kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 méter engedélyezhető.)
- Támfalgarázs ott létesíthető, ahol a terep lejtése, a telek hosszirányában, az út tengelyétől az előkert 6,0 méter mélységéig eléri az átlagosan 20 % emelkedést, illetve az elméleti (20 %-os) vonal nem emelkedik ki a terepből, az adott hosszon, vagy az előkert terepszintje 1,5 méterrel magasabb az utca szegélyénél.
- A támfal utcai hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt maximum 6,0 méter lehet + a gyalogos bejáró építménye 2,5 m szélességgel
- A szomszédos telek csatlakozásánál kialakuló támfal magassága 1,0 méter lehet. Felette lévő kerítés tömör (lábazati) szakaszával maximum 2,0 méter lehet együttesen.
- A támfalgarázs a telken főépülettől független elhelyezéssel is építhető, beépítettségbe és az alápincézett részbe nem számítandó be (OTÉK 1. sz. melléklet 74. és 77. pont), de csak a gépkocsi tároló és annak határoló szerkezetei.
- A hagyományos utcakép védelme érdekében a helyi védett területeken és műemléki környezetben támfalgarázs nem építhető.

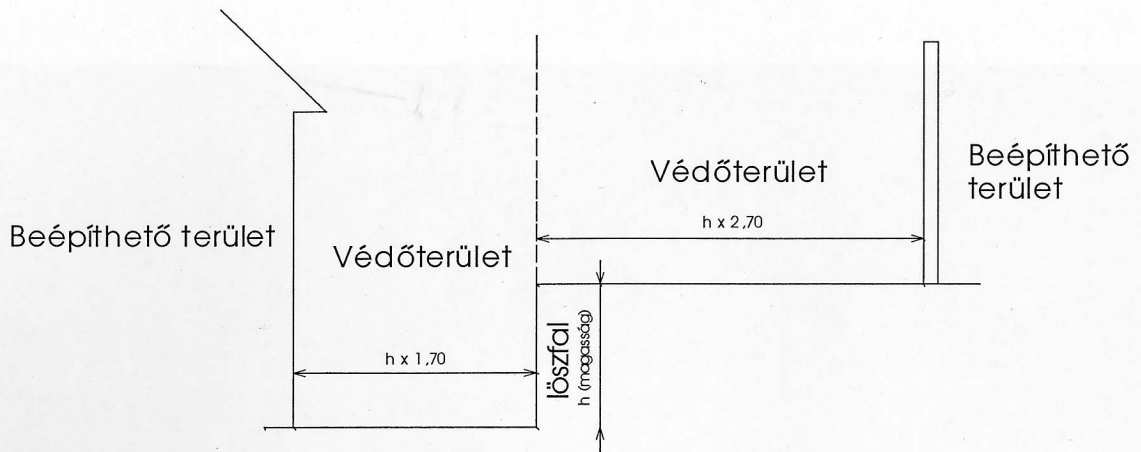
Építménymagasság számítás

Az építménymagasság számítása lejtős terepen az OTÉK által megszabott keretek között, az alábbi eltérések figyelembevételével történhet:

- Lejtős terepen, ha a terepszint alatti építmény terepcsatlakozástól mért magassága meghaladja az 1,0 métert, az 1,0 méternél magasabban kiálló építményrész beszámít a beépítettség mértékébe, és az építménymagasság számításánál is figyelembe kell venni. Legnagyobb kiállása nem haladhatja meg az 1,5 métert, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon bejárati homlokzata van és ehhez tereplépcső, rámpa csatlakozik.
- Az épületek összes hossza a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken legfeljebb 20,0 méter lehet.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10 %-ot, az övezetben megadott homlokzatmagasság a lejtő felől 15 %-kal túlléphető. Amennyiben a földrészlet lejtése meghaladja a 15 %-ot, a lejtő felőli homlokzatmagasság a lejtő felől 20%-kal léphető túl. A homlokzatmagasságok átlaga ez esetben sem haladhatja meg az övezet megadott mértékét. Az épület homlokzatmagasságának számítási módja az OTÉK szerint történik.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 15%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a teremt talajhoz képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

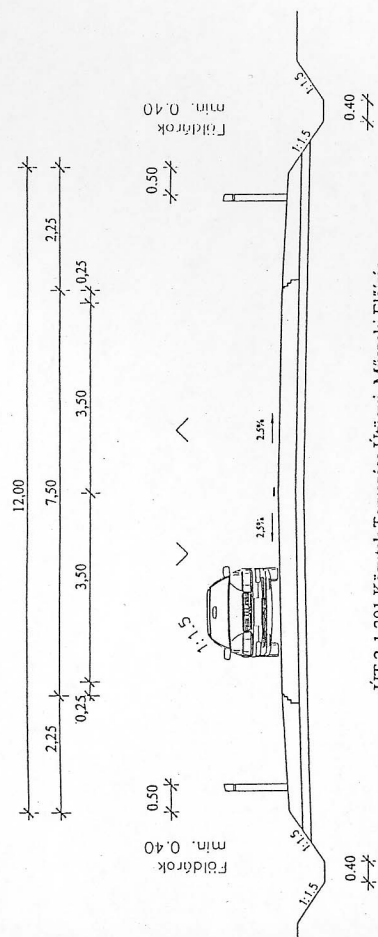
3. sz. melléklet: Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete

ERÓZIÓVESZÉLYES LÖSZFALAK ELVI SZABÁLYOZÁSI METSZETE

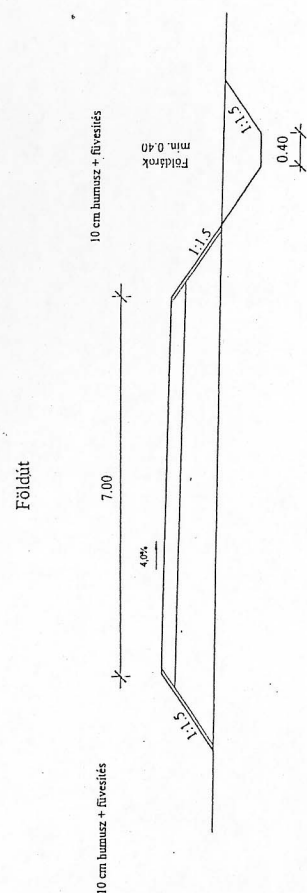


4. sz melléklet: Mintakeresztmetszvények

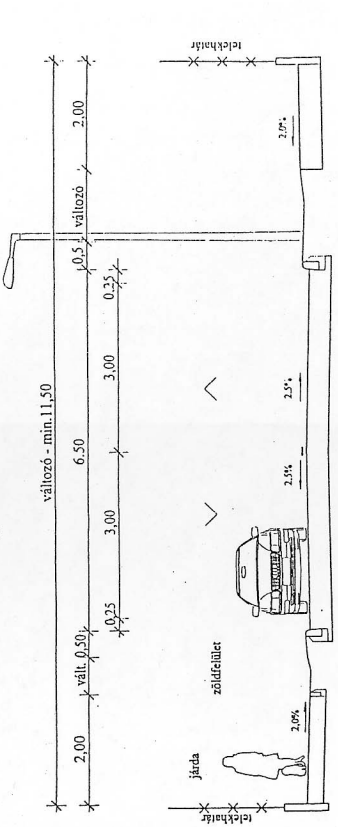
Közütiak Tervezése Útiügyi Műszaki Előírás szerinti K.VIII.B vt=70 km/h



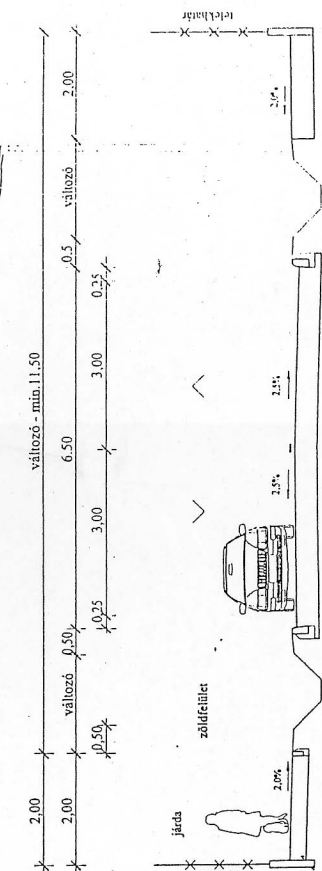
ÚT 2-1.201 Közütiak Tervezése Útiügyi Műszaki Előírás szerinti keresztmetszeti kialakítás



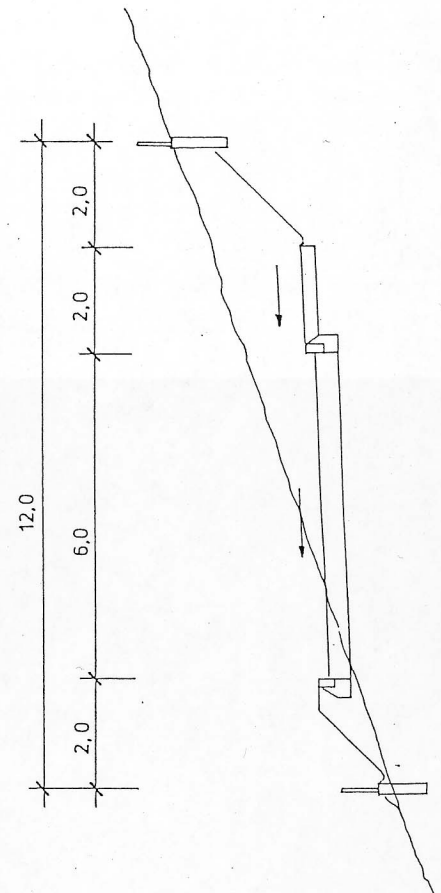
Közütiak Tervezése Útiügyi Műszaki Előírás szerinti B.V.c-B vt=50 km/h



Közütiak Tervezése Útiügyi Műszaki Előírás szerinti B.V.c-B vt=50 km/h



DOMBVIDÉKI KISZOLGÁLÓ UTCA MINTAKERESZTMETSZVÉNYE M:1:100



Közütiak Tervezése Útiügyi Műszaki Előírás szerinti B.VI.d-B vt=40 km/h

