

Községi Önkormányzat
T á p i ó b i c s k e

TÁPIÓBICSKE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Kihirdetés napja: 2004. december 15.

TARTALOM

Szöveges munkarészek:

- I. Általános előírások
- II. Terület-felhasználási egységek és övezetek
- III. Beépítésre szánt területek
- IV. Beépítésre nem szánt területek
- V. Az egyes létesítmények engedélyezése, ill. üzemeltetése esetén biztosítandó környezeti feltételek
- VI. A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények
- VII. Helyi értékvédelem
- VIII. Záró rendelkezések

Rajzi munkarész:

T- 6/A	Belterület szabályozási terve	M= 1 : 2 880
T- 6/B	Belterület szabályozási terve	M= 1 : 2 880
T- 7.	Külterület szabályozási terve	M= 1 : 10 000

**TÁPIÓBICSKÉ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
12/2004. (XII. 15.) RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL**

Tápióbicske Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a T-6/A és T-6/B jelű belterületi és a T-7 jelű külterületi szabályozási tervet, valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli a következők szerint.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §.

Jelen rendelet hatálya Tápióbicske község közigazgatási területére, terjed ki.

A helyi építési szabályzat alkalmazása

2.§.

Az e rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: terület) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, az e rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

3. §.

(1) A T-6/A és T-6/B jelű szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a tervezett szabályozási vonalakat
- a terület-felhasználási egységeken belül építési övezetek határait,

- az építési övezet jelét,
- az építési övezetekre vonatkozó előírásokat,
- a beépítés feltételére vonatkozó előírásokat
- a közterületek szabályozási területeit,
- a beépítés feltételének közművesítettség mértékét,
- a zöldfelületek legkisebb mértékét
- a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények.

A **T-7 jelű szabályozási terven** kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a beépítésre szánt/nem szánt területek határát,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, ill. övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekre, ill. övezetekre vonatkozó előírásokat: kialakítható legkisebb telekterület, beépíthető legkisebb telekterület, beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, megengedett legnagyobb építménymagasság,
- a beépítés feltételére vonatkozó előírásokat: közművesítettség mértéke, környezeti feltételek,
- védőtávolságok határát,
- védett területeket,

(2) A felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók, ill. szüntethetők meg.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

4.§.

Terület-felhasználási egységek, építési övezetek és övezetek a **belterületen**:

a) Beépítésre szánt területek

Lakóterület

- | | |
|---------------------------|-----|
| –Kertvárosias lakóterület | Lke |
| –Falusias lakóterület | Lf |

Vegyes terület

- | | |
|---|----|
| –Településközpont vegyes terület
(a helyi igazgatási, kereskedelmi
szolgáltatási, egyházi, oktatási,
egészségügyi területek) | Vt |
|---|----|

Gazdasági terület

–Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
– Ipari terület	Gip
– Mezőgazdasági major területe	Gm

Különleges terület

–Rekreációs, idegenforgalmi	K-Re
–Temető területet	K-T
–Kegyeleti park területe	K-Ke
–Sportpálya	K-Sp
–Vásártér	K-V
–Közművek üzemi területe	K-KM

b) Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési terület	KÖu
--	-----

Zöldterület	Z
-------------	---

Mezőgazdasági terület –Házikertek	Mk-1
--------------------------------------	------

A külterület terület-felhasználási egységei, övezetei és építési övezetei

5.§.

Terület-felhasználási egységek, övezetek és építési övezetek a **külterületen**:

a) beépítésre szánt területek

Lakóterület

–Falusias lakóterület	Lf
-----------------------	----

Gazdasági terület

–Mezőgazdasági majorok területe	Gm
---------------------------------	----

Különleges terület

Hulladéklerakó területe	K-SZ
-------------------------	------

b) beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közművek elhelyezésére
szolgáló terület

KÖu

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

Kertes

–Kertes övezet	Mk-2
----------------	------

–Szőlő művelésű kertes övezet	Mk-3
Általános	
–Védett tájhasználatú mg-i övezet	Má-1
–Védendő tájhasználatú mg-i övezet	Má-2
–Hagyományos mg-i övezet	Má-3
Erdőterület	
–Védett rendeltetésű erdőterület	Etv
–Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Eg
Vízgazdálkodási terület	
–Vízfolyások övezete	V

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

6.§

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 35° - 45° a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak indokolt esetben lehet eltérni, ha a környező beépítés erre okot ad. Tetőforma nyeregtető, vagy kontyolt nyeregtető lehet. Tetőtér-beépítés megengedett!
- (2) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (3) A **helyi értékvédelmi területen** az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével).
- (4) A lakótelkeken lakóépület, kizárólag az építési hely határain belül az utcavonaltól az övezetre előírt előkert kialakításával helyezhető el.
- (5) Az állattartás céljára szolgáló épületek kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el az önkormányzat állattartási rendeletét is figyelembe véve, az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.
- (6) A telkeken **állattartó épület** az utcai telekhatártól minimum 20 méterre építhető, építménymagassága max. 4,5 m lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re lehet.
- (7) A település lakóterületein üzemanyagöltő nem létesíthető.
- (8) A lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok alapján (OTÉK 44.§-a szerint) építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:

Tápióbicske helyi építési szabályzata

Amennyiben a lakótelkeken a homlokvonalai kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.

- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2 m lehet.
- A homlokvonalai kerítés, építési engedély köteles.

- (9) A lakótelkeken az építési hely határán belül egy lakóépület helyezhető el. A lakóépületben maximum kettő lakás alakítható ki.
- (10) Nyeles telek nem alakítható ki.

Lakóterületek zöldfelületeinek kialakítása

7.§.

- (1) Minden lakóövezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (2) Növények telepítésekor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:
- a) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,0m
 - b) 3m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m
 - c) 3m-nél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 3m

Lakóterületek építési övezetei

8. §.

- (1) **Kertvárosias lakóterületre (Lke)** vonatkozó szabályok: A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes egy lakóépület elhelyezésére szolgál.

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete	Építmények legkisebb - legnagyobb építmény-magassága (H) m
O*	Lke-1	300	25	50	-5,5
O*	Lke-2	360	25	50	-5,5
O*	Lke-3	550	30	50	4,5-5,5
O*	Lke-4	700	30	50	4,5-5,5

O* = oldalhatáron álló

Az építési övezetben kialakítható minimális telekszélesség:

Oldalhatáron álló beépítésnél: új beépítésnél 18,0m (kialakult beszorult foghíj telkek esetén ennél kisebb mérték is elfogadható, a beépítésnél az építmények közötti kötelező legkisebb távolságok betartásának figyelembevételével)

- (2) Az építési övezetben az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Oldalkert:

Oldalhatáron álló beépítésnél, amelyik oldalon az épület áll a telekhatár, ellenkező oldalon az OTÉK 36.§. (2) bekezdése szerint.

Előkert mélysége: a kialakult állapot szerint, vagy 5,0m.

(Kialakult állapotnak tekinthető az utcavonalra történő építés, ha az új épület a régi helyére épül –azaz az utcavonalra – az építési övezetre megengedett építménymagasságot 1,0 méterrel kötelező csökkenteni.)

Hátsókert: 6,0 m

- (3) Az Lke-1 építési övezetben azokon a telkeken, ahol a kis telek nem volna beépíthető új épülettel, az alábbiak szerint kell eljárni:
- a) A tárgyi telek csak akkor válik beépíthetővé, ha valamelyik szomszéd telekkel összevonásra kerül. Ebben az esetben az újonnan létrejött építési telken az övezetre vonatkozó szabályok betartásával új épület kialakítható.
 - b) Ha az így kialakított új telek területe még mindig nem éri el az övezetben meghatározott rá vonatkozó telekméret minimumot, akkor a telek beépítettsége csak 25 % lehet, ezen esetben az építési helyen belül csak egy épület helyezhető el.

9. §.

(1) Falusias lakóterületre (Lf) vonatkozó szabályok:

A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete	Építmények legkisebb - legnagyobb építménymagassága (H) m
O*	Lf-1	1000	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-2	800	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-3	650	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-4	900	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-5	1200	30	50	-4,5
O*	Lf-6	1500	30	50	4,5-5,5

O* = oldalhatáron álló

Az építési övezetben kialakítható minimális telekszélesség: a kialakult beépítésnél 18,0m, az új lakóterület-fejlesztéseknél 20,0 m

(2) Az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Oldalkert:

Oldalhatáron álló beépítésnél, amelyik oldalon az épület áll a telekhatár, ellenkező oldalon az OTÉK 36.§. (2) bekezdése szerint.

Előkert mélysége: a kialakult állapot szerint, az új lakóterület-fejlesztéseknél 8,0 m.

(Kialakult állapotnak tekinthető az utcavonalra történő építés, ha az új épület a régi helyére épül – azaz az utcavonalra – az övezetre megengedett építménymagasságot 4,5 méterre kötelező csökkenteni.)

Hátsókert: 6,0 m.

(3) A telkek beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés, kivéve az Lf-6 építési övezetet, ahol a részleges közművesítés megengedhető.

Vegyes terület

10. §

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A vegyes terület:
–településközpont vegyes (Vt)
- (3) A vegyes területek építési övezeteinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

A vegyes terület zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

11.§.

Vegyes területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) Az egyes övezetekben az egyes telkeken legalább a telek területének 30%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- b) A településközpont vegyes terület-felhasználású övezetbe sorolt területen közhasználatú építmények elhelyezésekor a zöldfelületek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertészeti terveknek kell tartalmazniuk. (A kertészeti tervnek kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, kitűzési tervet és költségvetési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)
- c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő

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.
- (2) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) **A településközpont vegyes területre (Vt) vonatkozó szabályok:**

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jel	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények Legkisebb-legnagyobb építmény-magassága (H) m
SZ*	Vt-M	500	50	30	4,5-5,5
SZ*	Vt-1	700	50	30	4,5-5,5

SZ = szabadon álló

- (4) A településközpont vegyes területen (Vt) a haszonállattartás építményei nem létesíthetők.
Részletes szabályait a helyi állattartásról szóló rendelet tartalmazza.
- (5) Az övezetben az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
Előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 m (ha szükséges az előkert közhasználatú területként is kialakítható)
Oldalkert: 3,0 m
Hátsókert: 6,0 m.
- (6) Az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével).
- (7) Az új területek telekalakítási terv alapján építhetők be, a terület beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés.

Gazdasági terület

13.§.

Gazdasági területre vonatkozó általános előírások

- (1) A gazdasági terület az alábbi területekre tagozódik:
- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - ipari terület (Gip)
 - mezőgazdasági majorok területe (Gm)
- (2) A területen kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) A telkeket kerítéssel kell körülvenni, az utcafronton nem szükséges kerítés építése.
Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani, amennyiben az utcafronton kerítés épül, az építési engedély köteles.

Az oldalkerítések - épített (zárt), dróthálós, vagy élősövény kerítés lehet - magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2m lehet.

- (4) Az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos épület homlokzatának feltüntetésével).
- (5) Az épületek magas tetős kivitelezése esetén a tető hajlásszöge 10° - 35° között lehet.
- (6) Ipari és ipari jellegű szolgáltató építmények engedélyezéséhez az OTÉK 38. §-ában és az 50. §-ában foglaltak szerint, annak minden pontjára kiterjedő szakvéleményt kell készíteni és ezt az engedély kérelemmel együtt az építésügyi hatóságnak be kell nyújtani.

A gazdasági területek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

14.§.

- (1) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.
- (2) A parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyeprácskövel való borítása.
- (3) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.
- (4) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephézagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.
- (5) A növényfajok megválasztásakor honos fajokat kell alkalmazni.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

15.§.

- (1) **Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezet:** Ebbe az övezetbe a meglévő és a tervezett kereskedelmi és szolgáltató területek tartoznak, ahol raktározás, árusítás, környezetkímélő tevékenység folytatható.

Tápióbicske helyi építési szabályzata

Az építési telek							
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség M	Legnagyobb beépítettség épülettel %	Burkolt felülettel* %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ/O*	Gksz-M	2000	20	35	25	40	5,5-6,5
SZ*	Gksz-1	5000	40	35	25	40	5,5-6,5
SZ*	Gksz-2	1500	20	35	25	40	5,5-6,5

* burkolt felület: burkolt út, járda és parkoló felület együttesen

SZ/O*= szabadon álló/oldalhatáron álló

SZ*= szabadon álló

- (2) A Gksz-M építési övezetben az **építési hely** kialakult állapot szerint (az épületek átépítésekor az új épületek építési vonala a régi épület építési vonala legyen).

Az építési hely határain belül egy épület építhető.

A Gksz-1 és a Gksz-2 építési övezetekben az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 8,0 m

Oldalkert: 6,0 m

Hátsókert: 10,0 m

Ipari terület

16.§

- (1) **Ipari gazdasági (Gip) övezet:** Ebbe az övezetbe a meglévő, megmaradó iparterületek területei tartoznak melyek jellegük következtében helyben maradhatnak.

Az építési telek							
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség M	Legnagyobb beépítettség épülettel %	Burkolt felülettel* %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ*	Gip-M	2500	40	35	25	40	5,5-6,5

* burkolt felület: burkolt út, járda és parkoló felület együttesen

SZ* = szabadon álló

- (2) Az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 8,0 m

Oldalkert: 6,0 m

Hátsókert: 10,0 m

A régi épületek átépítésekor az új épületek építési vonala a régi épület építési vonala legyen.

**Mezőgazdasági majorok területe
Gm**

17.§.

- (1) A mezőgazdasági major gazdasági terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények céljára, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági majorok övezet területén:
 - a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,
 - g) mezőgazdasági gépjavító,
 - h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
 - i) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - j) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - k) komposztáló telepek építményei,
 - l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A külterületi mezőgazdasági majorok esetén szolgálati lakás külön épületként elhelyezhető.
- (4) Az övezetben legalább 3000m² nagyságú és legalább 50m széles telkek alakíthatók ki.
- (5) A telkeken épületek, építmények:
 - a) szabadon álló módon,
 - b) legfeljebb 25% beépítettséggel,
 - c) legfeljebb 7,5m-es építménymagassággal helyezhetők el. Szárítótorony, silótorony, takarmánykeverő és tároló létesítmény, abrak és tároló-síló, szénatároló és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (6) Az övezeten belül telkek kizárólag oly módon oszthatók meg, hogy ha az újonnan kialakuló telkek egyikén sem haladhatja meg a beépítettség a 25%-ot.

Mezőgazdasági majorok területén a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

18.§.

Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.

- b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább egyharmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- c) a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő.
- d) a parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

Különleges terület

19.§.

- (1) A különleges területek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt az alábbi övezetekre tagolódnak:
- vásártér K-V
 - temető K-T
 - kegyeleti park K-Ke
 - sportpálya K-Sp
 - rekreációs, idegenforgalmi terület K-Re
 - közművek üzemi területe K-KM
 - hulladéklerakó területe K-SZ

- (2) A területekre vonatkozó helyi építési szabályok:

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Szabadon álló	K-V	kialakult	10	70	5,50
	K-T	kialakult	10	40	5,50
	K-Sp	kialakult	10	65	4,50
	K-R	2,0ha	10	70	5,50
	K-SZ	kialakult	10	40	4,50
	K-KM	kialakult	10	40	4,50

- (3) Az építési hely **határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 10,0 m
Oldalkert: 6,0 m
Hátsókert: 10,0 m

Az épület, vagy épületegyüttes kizárólag magas-tetős kivitelű lehet.

Temető övezet (K-T)

20.§.

- (1) A Szabályozási terven temetőként (K-T) lehatárolt területeken ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

- (2) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10,0 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 6,0m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 6,0 m-re húzódik.
- (3) A temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.
- (4) Temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

Sportpálya övezete (K-Sp)

21.§.

- (1) A sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
- (2) Az övezetben pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: pihenőhely, játszótér, sportpálya), sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.), a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) Az övezet zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep, cserje és lombkoronaszint együttesen) vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - b) a sportpálya telekhatára mentén legalább 5 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) zöldfelületi sáv létesítendő.

Rekreációs, idegenforgalmi terület övezete (K-Re)

22.§.

- (1) Ebben az építési övezetben a rekreációt szolgáló kulturális, vendéglátó, pihenési, üdülési és sportolási célra használt épületek, létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak: az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - a) az övezetben idegenforgalmi, turisztikai, kulturális vagy sportlétesítmények kialakítása esetén a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
- (3) A Kúria telkén valamennyi építési, átépítési, ill. átalakítási munkához (épületek, építmények bontása, átalakítása, elhelyezése, kertépítészeti átalakítási munkák, fák

kivágása, növényzet telepítése stb.) a kulturális örökségvédelmi hivatal hozzájárulása szükséges

Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek övezete (K-SZ)

23.§.

- (1) Az övezetben hulladékok elhelyezése és kezelése a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott feltételek betartása mellett történhet.
- (2) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek (KÖu)

24. §.

- (1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési területen
 - a) A szabályozási tervben a közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban kizárólag a közlekedést, valamint a közművek és a hírközlés létesítményeit szabad elhelyezni.
 - b) A közlekedési létesítmények számára fenntartott területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - csak a területsáv fejlesztésének várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait mérlegelve **az útkezelői hozzájárulás alapján**, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás belterületen a szabályozási terv szerint a következő:

Országos mellékutak külterületi szakaszai:

belterületi szakaszai:

Települési gyűjtő utak és kiszolgáló utak

–Lakóterület-fejlesztéseknél

Szabályozási szélességek

40 m

kialakult állapot

min.:12,0m

- (3) Az út mintakeresztmetszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélesség, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.
- (4) A tervezett beépítéseknél az OTÉK 42. §-a szerinti parkolási igények telken belül elégítendő ki.
- (5) Az 3112 jelű, a 3114 lejű és a 3115 jelű összekötő utak külterületi szakaszán, valamint a belterület elkerülésére tervezett külterületi települési utak szabályozása 16,0 m,

országos mellékúttá átminősítése esetén 40, 0 m-re növelendő, az utak tengelyvonalától 50-50m védőtávolság biztosítandó. Ezen védőtávolságon belül épületek, építmények a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el. A védőtávolságon belül szervízút, parkoló eseti előírások szerint létesíthető. Az úttengelytől a beépítés vonala 30-30 m-re, kerítés 20-20 m-re lehet.

Ezen építményekre, ill. létesítményekre a közúti érdekek érvényre juttatása céljából a PMKF szakhatósági hozzájárulását is meg kell kérni.

- (6) Országos közutak 50m-es védőtávolságán belül reklámtábla és egyéb reklámhordozó nem helyezhető el.
- (7) Országos közutak külterületi szakaszai jellegének védelme érdekében a közútra merőleges telkek kizárólag szervízútról közelíthetők meg, ha a közút menti telekosztás sűrűsége miatt a közúttervezési szabályzat szerinti út becsatlakozások közötti minimális távolságok egyéb módon nem biztosíthatók.
- (8) Külterületen a mezőgazdasági feltáró földutakat 12,0 méterre kell kiszabályozni amikor valamelyik külterületi ingatlan beépítésre kerül.
- (9) Új utak kétoldali zóldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. Az utak használatbavételi engedélye kizárólag akkor adható meg, ha az útmenti zóldsáv telepítése megtörtént.
- (10) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, legalább négy gépjárműállásonként egy, legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.
- (11) A közutakat érintő munkavégzés, illetve útépités engedély köteles, építés engedélyező hatóság a PM Közlekedési Felügyelet.
- (12) A tervezett közművezetékek építésekor, mely állami kezelésű közutat érint a Pm. Állami Közútkezelői KHT-től közútkezelői hozzájárulást be kell szerezni.
- (13) A létesítési, illetve építési engedély köteles közművezetékek - melyek közutat érintenek - esetében a területileg illetékes I. fokú hatóság szakhatósági állásfoglalását is be kell szerezni.
- (14) A külterületi dűlőutak min 12m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló közterület

25.§.

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak árán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A teljes közigazgatási terület a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet 3 sz. melléklete szerinti „B” fokozottan érzékeny területnek minősül.

- (3) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemelő hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földön.
- (6) Épületek építése csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén lehetséges.
- (7) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell a közcsatorna-hálózatra. Közcsatornába kizárólag a 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető. Amennyiben ez nem teljesülne, a csatornába való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni a telephelyen.
- (8) A tervezési területen közmű építési tevékenységet folytatni a felszíni vízrendezés és a teljes közműhálózat kiépítése után szabad.
- (9) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását, a parkolók felületéről lekerülő vizek megfelelő tisztítását (hordalékfogás, olajfogás) a megfelelően méretezett és kiépített műtárgyakkal kell megvalósítani.
- (10) Az ingatlanról közterületre sem felszíni vizet, sem ipari mezőgazdasági vizet nem szabad vezetni.
- (11) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos tűzvédelmi szabályzat 49. §. (59) bek. szerint, hogy a védendő építményektől 100,0 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (12) A tervezési területen a tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):
 - vízellátás,
 - szennyvíz-elvezetés,
 - csapadékvíz elvezetés,
 - villamosenergia ellátás,
 - vezetékes gázellátás,
 - távközlésszámára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (13) A távközlés vezetékeit földkábelben kötelező kialakítani.

- (14) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (15) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (16) Táv- és hírközlési antennák, a mobil telefon ellátást biztosító tornyok csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák, a mobil telefon ellátást biztosító tornyok telepítéséhez az engedély kiadásának a feltétele, hogy előzetesen
 - a) településképi és sziluett-vizsgálat készüljön,
 - b) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

Zöldterület (Z)

26. §.

- (1) A Szabályozási terven zöldterületként lehatárolt területeken
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, padok, torna- és gyermekjátszótér stb.)
 - b) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, helyezhetők el.
- (2) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetben kerítés kizárólag biztonsági célból – a gyermek-játszóhelyek védelme érdekében, sportpályák körül - helyezhető el. A kerítések kizárólag növényzettel takart, áttört kialakításúak, vagy sövényből kialakítottak lehetnek.
- (4) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kertépítészeti terv alapján történhet. (A kertépítészeti tervnek favédelmi tervet, tereprendezési tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, részletterveket, és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)

Erdőterület (E)

27.§.

- (1) A erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
 - a) gazdasági (Eg) és
 - b) védett (Etv)elsődleges rendeltetésűek.
- (2) Az erdőterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezet jele	min.kialakítható. / min.beépíthető telek t (m ²)	min.telek szélesség (m)	építési mód	max.beépítettség (%)	építmény magasság (m)
Eg	100 000 (10ha)	50	SZ	0,5	4,5
Etv	K	K	-	-	-

K: kialakult

SZ: szabadonálló

- (3) Az Eg övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.
- (5) Az Eg övezetben az épületek, építmények csak tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (6) Védett rendeltetésű erdőterületeken (Etv) – a Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet erdőterületein, az ex lege védett földvár területén található erdőterületeken, továbbá a természeti területként, Natura 2000 területként nyilvántartott erdőterületeken - kizárólag az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el, amennyiben elhelyezésükhöz a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárul.
- (7) A Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet területén levő erdőterületeken fásítás, erdősítés kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet
- (8) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)

28.§.

- (1) A mezőgazdasági rendeltetésű területenként lehatárolt területek, ill. övezetek más terület-felhasználási egységben, ill. övezetbe csak a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint:
- a) Mk: kertes mezőgazdasági területek és
 - b) Má: általános mezőgazdasági területek.
- (3) A mezőgazdasági területek egyes övezeteiben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (4) A vízfolyások (Alsó- és Felső-Tápió-patak, Gombai-patak) partjaitól számított 50-50m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (5) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás az V. fejezet előírásain kívül a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:
- a) talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb. záró) aljzaton végezhetők. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

- b) a mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
- c) mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a vonatkozó jogszabályban¹ foglaltakon túl vízfolyások 100m-es körzetében és a belterülettől 1000m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.
- d) A felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében a vízfolyások környezetében, a növényvédőszer veszélyességétől függően² 20-500 m-en belül növényvédelmi tevékenységet folytatni tilos.
- (6) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (7) A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítése szükséges, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

29.§.

- (1) A kialakítható legkisebb telek nagysága 2000 m², szélessége min. 18m.
- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
 - a) *Mk-1: házikertek övezete*
Az övezetbe a belterületi házikertek tartoznak.
 - b) *Mk-2: kertes övezet*
Az övezetbe a volt zártkerti területek tartoznak, kivéve az Aranyosi dűlő volt zártkerti területeit.
 - c) *Mk-3: szőlő művelésű kertes övezet*
Az övezetbe az Aranyos dűlő volt zártkert területének mezőgazdasági műveléssel hasznosítandó része tartozik.
- (3) A kertes mezőgazdasági terület részletes előírásai:

Övezeti jel	Épület típus	Beépíthető min. teleknagyság (m ²)	Beépíthető min. telekszélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítési %	Max. építmény magasság (m)
Mk-1	-	-	-	-	-	-
Mk-2	G	2000 m ²	18	SZ	3%	4,5m
Mk-3	G	2000 m [*]	18	SZ	3%*	4,5 m

G: gazdasági épület

SZ: szabadon álló

* Lásd még: (8) bekezdés

¹ 50/2001. (IV.3.) Korm. rendelet

² 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5.sz. melléklete

- (5) A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el.
- (6) A gazdasági épületek egy max. 20 m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (7) Az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re
 - építési határvonal a hátsókertben: az előkerti határvonaltól 20 m-re húzódik.
- (8) Az Mk-3 övezetben (Aranyos dűlői volt zártkert) kertes mezőgazdasági területen présház, pince (a továbbiakban: gazdasági épület) helyezhető el. Gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 70 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- (9) Kerítés fából, vagy sövénnel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés kertes mezőgazdasági területen nem létesíthető.

Általános mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

30.§.

- (1) A kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², szélessége min. 20m.
- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági rendeltetésű terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- a) *Má-1: védett tájhasználatú terület,*
Az övezetbe a Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet, és az ex lege védett szikes tó és földvár területén a Külterületi szabályozási terven lehatárolt mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.
 - b) *Má-2: védendő tájhasználatú terület,*
Az övezetbe a természeti területként és/vagy Natura 2000 területként nyilvántartott és egyéb gyepterületként, a Külterületi szabályozási terven lehatárolt mezőgazdasági területek tartoznak.
 - c) *Má-3: hagyományos mezőgazdasági terület,*
Az övezetbe az Má-1 és Má-2 övezetbe nem tartozó, külterületi mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület részletes előírásai:

Övezeti jel	Épület típus	Beépíthető min. teleknagyság (m ²)	Beépíthető min. telekszélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítési %	Max. építmény magasság (m)
Má-1	G	-	-	-	-	-
Má-2	G	200 000 (20ha)	50	SZ	0,5	4,5
Má-3	G	10 000 (1ha)	30	SZ	3	5,5
	T	100 000 (10ha)	50	SZ	2	G: 7,5 L: 4,5

G: a (4) bekezdés szerinti gazdasági épület

T: lakóépületet is magába foglaló tanyagazdaság, ahol a gazdasági épületek, udvarok, szérűk, kertek stb. nyernek elhelyezést. A telken folyó mezőgazdasági termelés az állandó ottlakást indokoltá teszi.

L: lakóépület

Má-1: védett tájhasználatú terület,

Má-2: védendő tájhasználatú terület,

Má-3: hagyományos mezőgazdasági terület,

- (4) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

- a) a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
- b) állattartó épületek,
- c) terménytárolók,
- d) szerszám- és géptárolók,
- e) vegyszertároló,
- f) terményfeldolgozó,
- g) termékvezetékek és műtárgyaik,
- h) komposztáló telepek építményei,
- i) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

Tanyagazdaság (T):

az a)-i) pontokban felsorolt gazdasági épületeken kívül lakóépület (L).

- (5) Az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re
 - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 6 m-re húzódik.
- (6) Lakóépületet is tartalmazó tanyagazdaság a hagyományos mezőgazdasági terület övezetben (Má-3) létesíthető.
- (7) Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§.-ban felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatbavételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.
- (8) A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de tájképvédelmi és tájkarakter-védelmi szempontból legfeljebb 200m² lehet.
- (9) A gazdasági épületek (G) egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (10) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (11) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (12) Kerítés fából, vagy sövénnyel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területen nem létesíthető. Az Má-3 övezetben kerítés kizárólag a

tanyagazdaság központi telekrésze körül helyezhető el, amely területe legfeljebb 6000m² lehet.

- (13) Az Má-2 övezetben (védendő tájhasználatú övezet) gazdasági épületek, építmények csak a tájképi szempontból megőrzendő gyepterület művelési ág fenntartása érdekében helyezhetők el (pl.: a legeltetett állatállomány istálló és takarmánytároló létesítményei).

Vízgazdálkodási terület (V)

31.§.

- (1) A közigazgatási területen vízgazdálkodási terület: a vízfolyások (Alsó- és Felső-Tápió-patak, Gombai-patak) medre, és partja. A partélektől számítva a parti sáv 6-6m.
- (2) A vízfolyások medrében és parti sávjában létesítmények csak a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások alapján helyezhetők el. Az övezetben épületek nem helyezhetők el. Építmények, egyéb létesítmények elhelyezése a közmű területekre vonatkozó előírások szerint történhet.
- (3) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A partrendezési munkák során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos. A vízfolyások menti természetes növénytakaságok megőrzéséről gondoskodni kell mind a tervezés, mind a kivitelezés során.
- (4) A vízfolyások medrében és parti sávjában az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:
- a) az övezetben nem végezhető olyan tevékenység:
- ami veszélyezteteti a patak, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
 - amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
 - amelyek során veszélyes hulladékok³ keletkeznek.
- b) a vízfolyásokhoz 100m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.

V.AZ EGYES LÉTESÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE ESETÉN BIZTOSÍTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

32.§.

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek⁴.

³ 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet 1.sz. melléklet

⁴ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

- (2) A terület az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
- a) kéndioxid: F,
 - b) nitrogéndioxid: F,
 - c) szénmonoxid: F,
 - d) szilárd (PM₁₀): E,
 - e) benzol: F⁵.
- (3) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység (Korm. rend. 2. sz. melléklet) gazdasági területen kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, vagy rekreációs célú területet (különleges területek, zöldterületek), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (a Tápió-Hajta Tájvédelmi Körzet területét, az ex lege védett szikes tó és földvár területét, Natura 2000 területet és természeti területet) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhetők el.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek belterületen nem folytathatók. E tevékenységek folytatása külterületi gazdasági területeken is kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

A vizek és a talaj védelme

33.§.

- (1) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (2) A felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt engedéllyel folytathatók. A közigazgatási terület a Korm. rendelet szerinti „B” érzékeny besorolású terület.
- (3) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kotrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.

⁵ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

- (5) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 1,5m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb feltöltések, bevágások a rézsűk megosztásával (több rézsű kialakításával) alakíthatók ki.
- (5) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.
- (6) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok⁶ szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt.
- (7) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, befogadóba, felszíni csapadékelvezető árokba, abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó jogszabályban⁷ meghatározott határértékeknek megfelel.

Hulladékok kezelése

34.§.

- (1) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot⁸ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek esetén engedélyezhetők (pl.: fotolabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
- (2) Rekreatív célú területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek folytatása nem engedélyezhető.
- (3) Gazdasági területen az egyes tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban⁹ előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

Környezeti zaj elleni védelem

35.§.

- (1) Lakó- és vegyes területen a közlekedésből származó zajterhelés
 - a) országos közút mentén nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) a 60dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) az 50dB-t,
 - b) egyéb gyűjtőutak és lakóutak a mentén nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 55dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 45dB-t nem haladhatja meg.
- (2) Rekreatív célú területen a közlekedésből származó zajterhelés nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 55dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 45dB-t nem haladhatja meg.
- (3) Szolgáltató-, kereskedelmi- és vendéglátóipari tevékenységek során a keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál
 - a) lakó- és vegyes területen nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40dB-t,

⁶ 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet

⁷ 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet 1. sz. melléklete szerinti általánosan védett kategória

⁸ 98/2001 (VII.18.) Korm. rendelet 1.sz. melléklete

⁹ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai

- b) rekreációs célú területen nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 45dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 35dB-t nem haladhatja meg.
- (4) Gazdasági területen, amennyiben az tisztán ipari hasznosítású, az üzemi, ipari, kisipari tevékenységből származó környezeti zajszint a telekhatárok mentén mind nappal, mind éjjel a 70 dB határértéket nem haladhatja meg.
- (5) Gazdasági területen belül elhelyezésre kerülő védendő funkciójú épületek, helyiségek (pl.: iroda, bemutató terem, tárgyaló, szolgálati lakás), homlokzata előtt a gazdasági tevékenységekből származó környezeti zajszint nappal a 65 dB, éjjel az 55 dB határértékeket nem haladhatja meg.

VI. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

36.§.

- (1) Tilalmak
Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalmi területekre vonatkozó szabályok:
1. utak kiszabályozása
 2. a kialakított tömbökre telekalakítási tervek készítése
 3. az építési övezetre vonatkozó közműellátás kialakítása
- (2) *Készítendő szabályozási terv (KSZT):* az Aranyosi dűlőben kijelölt falusias lakóterületre és a település északi területén tervezett rekreációs területen került kijelölésre, ahol a változtatási tilalmat is el kell rendelni.
- (3) Az Önkormányzat árvízvédelmi szempontból megvásárolja ill. kisajátítja a 053/5 hrsz-ú ingatlanból 634 m² területet és a 053/5 hrsz-ú ingatlanból 633 m² és 695 m² területeket.

VII. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Településszerkezet, településkép

37. §.

- (1) A település történetileg kialakult régi településmag területe és beépítése, valamint az ősi beépítést mutató utjai, beépítésükkel nemzeti kulturális értékek, melyek megőrzendők és védendők.
- (2) A területen a műemléki védelemben részesített létesítményekkel kapcsolatban a kulturális örökség védelemről szóló törvény (2001. évi LXIV. tv.) előírásait kötelező betartani.

- (3) Műemlékkel határos (szomszédos) és a műemlékekkel szemben lévő út túl oldalán lévő ingatlanokat érintő építési engedélyhez be kell szerezni az KÖvH szakhatósági hozzájárulását.

Helyi védelem szabályozása

38.§.

- (1) A helyi értékvédelmi területeken a közterületek határai nem változtathatók meg.
- (2) A helyileg védett értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésszerű használat. A használat a védett értékeket nem veszélyeztetheti, ill. károsíthatja.
A védett értékek állapotának megóvása az objektumok tulajdonosának kötelessége.
A fenntartás, felújítás - átlagos létesítményeknél szokásos mértéket meghaladó - anyagi terheit az önkormányzat viseli. Az erre irányuló támogatási igényt a tulajdonosnak kell kérvényezni.
- (3) A védett objektum felújítási, átalakítási bővítési, korszerűsítési, bontási, parkosítási képző- és iparművész restaurálási, továbbá a védett jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok, ill. épületkutatás (falkutatás) végzéséhez, valamint az építmény használati módjának megváltoztatásához az I. fokú építési hatóság engedélye szükséges.
- (4) Védett területen végzett munkálatok a védett értékeket nem veszélyeztethetik, a munkálatok eredményeként a védett terület jelege nem változhat meg.
- (5) Helyi védelemben részesítendő, a Szabályozási terv szerint jelölt helyi egyedi védelemre javasolt objektumok ill. területek:
Javaslat a helyi egyedi és területi védelemre:
- A történelmileg kialakult régi településmag településszerkezete
 - Külterületi kúria épülete
- (6) A helyi egyedi és területi védelemben részesítendő területeken az alábbiak tartandók be:
- Az oromfalas homlokzat megőrzendő, nem nyítható rajta portál, garázs, se bejárat, ezeknek az udvarból kell nyílniuk
 - Tetőablak csak az udvarra néző szárnyon lehet
 - Meglévő épület, ha műhellyel bővítésre kerül, a műhely nem nyílhat az utcára
 - Falazott kerítés nem bontható el, ha hiányzik bővíteni kell
 - Védett épületen, telken reklám nem helyezhető el

Régészeti lelőhelyek védelme

39.§.

- (1) Tápióbicske közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek jegyzékét Függelék tartalmazza.

- (2) Amennyiben a régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a 2001. évi LXIV. törvény (a kulturális örökség védelméről) 24. §-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés). ill. telekalakítás engedélyezési eljárása során a 2001. évi LXIV. törvény 63. § (4) bekezdése alapján a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- A 2001. évi LXIV. törvény 22. §-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra az örökségvédelmi törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. §-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (4) A védetté nyilvánított lelőhelyen végzendő, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz – abban az esetben is, ha azok egyébként nincsenek építési vagy más hatósági engedélyhez kötve – KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodának hatósági engedélyét be kell szerezni.
- (5) A régészeti érdekű területen földmunkákat csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet végezni. A régészeti szakfelügyelet elvégzésére – 2001. évi LXIV. törvény 19. § (3) bekezdése értelmében a beruházó költségére – területileg illetékes múzeum jogosult. „

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40.§.

- (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó Tápióbicske ÁRT szabályozási előírásairól szóló 1/1983. /IV.11./ KT sz. önkormányzati rendeletekben foglaltak hatályukat veszítik.

Tápióbicske, 2004. december 15.

N a g y Lászlóné
jegyző

L á n g Ferenc
polgármester

FÜGGELÉK

I. Tápióbicske műemlékei:

- Zsille-kúria (Nagykátai út 7.)
- Bicskey-Bakách-Beseniey-kúria (Rákóczi u.1.)
- Római Katolikus templom (Rákóczi út)

II. Tápióbicske régészeti lelőhelyei:

1. Április 4 MGTSz marhatelepe (Géza major). Az Alsó-Tápió déli partján emelkedő dombvonulaton újkori, késő bronzkori, szkíta, kelta, szarmata és 11-15. századi település, a lelőhely Ny-i részén középkori temető, templom maradványa. A 11-15. századi település, a templom és a temető a középkori Szentvid faluval azonosítható. Kisebb ásatás a lelőhelyen: 1959, 1977.
2. Marhatelepről DK-re, műúttól ÉK-re lévő magaslaton újkőkori (?), késő bronzkori, kelta és szarmata település. 1977, 1985.
3. Április 4 MGTSz sertéstelepe. Az Alsó-Tápió déli partján lévő magaslaton, a telep Ény-i oldalán bronzkori-késő bronzkori, kelta és szarmata település. A lelőhely nagy valószínűséggel a teleptől É-ra, K-DK-re lévő magaslatrészletekre is kiterjed. 1985.
4. Sertéslegelő. Az Aranyos-szőlőtől Ny-ra, műúttól ÉK-re középső bronzkor végi csontvázas sír, 1930-as évek. Leletei a tápiószelei Blaskovich Múzeumban.
5. Fekete-földek, Simon Mihály földje. 1955-ben, szőlő alá fordításkor bronzkori hamvasztásos temető és szarmata csontvázas temető sírjait bolygatták meg.
6. Kossuth Lajos utca 178. Az 1952-ben 138. házzal szőlőjében 11 századi bronz ereklyetartó mellkereszt hátoldala került elő. A tárgyat a Nemzeti Múzeum vásárolta meg.
7. Kossuth Lajos utca 172. Széles József telkén, szőlő alá fordítás közben késő bronzkori csontvázas sírokat, bennük edényeket találtak 1958-59-ben.
8. Rákóczi utca 208. Hajas János telkén 1975-ben, szőlő alá fordításkor bronzkori hamvasztásos sírokat találtak, feltárva egy középső bronzkori sír. Leletek: Kossuth Múzeum, Cegléd.
9. Rákóczi utca 234-250. Az utca déli oldalán lévő telkeken, különböző földmunkák közben bronzkori temető sírjait bolygatták meg 1954-ben. Leletek: Magyar Nemzeti Múzeum és Jász Múzeum, Jászberény.
10. Várhegy. A Kalapos-hegytől DNy-D-DK-re, a fennsík északi részén korai és középső bronzkori település. A lelőhely kiterjedése nem tisztázott. 1930-as és 1970-es évek.
11. Kalapos-hegy. Korai és középső bronzkori (hatvani kultúra) földvár. Védetté nyilvánított régészeti lelőhely, melyet a motocross pálya pusztít.
12. Várhegy, agyagbánya. Középső bronzkor végi (vatyai kultúra) földvár a kalapos-hegyet keleten határoló völgyecske keleti oldalán lévő magaslaton. Az egykori földvár északi részét bányászás, majd a motocross pálya kialakítása elpusztította. Ugyanitt csontvázas sírok és Árpád-kori település. 1973-77.
13. Kalapos-hegytől északra, az egykori Fehér-tó partján középső bronzkori településre utaló leletek. 1973-75.
14. Várhegytől ÉK-re lévő kisebb magaslaton középső bronzkor végi (vatyai kultúra) település. 1976.

15. Tökös-kert. Az Alsó-Tápió, a Gabonai-patak, a Rákóczi utca és a belterület határolta területen újkőkori, késő bronzkori, szkíta és szarmata település, a lelőhely Ny-i részén valószínűleg temető is van. A lelőhely K-DK-i kiterjedése tisztázatlan. 1987.
16. Török-völgy É-i végénél, a völgyet DNy-on kísérő dombhát Ény-i végén nemrég nyitott bányával ismeretlen régészeti korszakból származó csontvázas sírt bolygattak meg és avar település részletét pusztították el. A lelőhely DNy-i kiterjedése tisztázatlan. 2002.