

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112. Budapest, Dayka Gábor u. 94.
Tel/Fax: 319-36-44

Tsz.: 34/2002

TÁPIÓSÁG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Budapest, 2004. augusztus hó

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

**Tápióság Község Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2004./X.29./ rendelete**

**TÁPIÓSÁG KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Tápióság 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. tv. 7.§. (3) bek. c./pontra 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 Tápióság község közigazgatási területére terjed ki, kivéve a tervezett szabadidőpark (csónakázó-tóval) területét, mely tovább tervezésre kijelölt terület.

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,
- védő- és védett területeket,
- az infrastruktúra - hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,
- a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeket.

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

A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a beépítésre szánt/nem szánt területek határát,
 - a szabályozási vonalakat,
 - a területfelhasználási egységek határát,
 - a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,
 - a területfelhasználási egység, ill. övezet jelét,
 - a területfelhasználási 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.
- (3) A (2) bekezdésben fel nem sorolt szabályozási elemeket irányadónak kell tekinteni.

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 Vt
(a helyi igazgatási, kereskedelmi szolgáltatási, egyházi, oktatási, egészségügyi területek)

Gazdasági terület	
–Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
– Ipari terület	Gip
Különleges terület	
–Temető területet	K-T
–Sportterület	K-SP
–Közművek üzemi területe	K-KM

b) Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési terület	KÖu
Zöldterület	
–Közpark, szabadidőpark csónakázótóval	Z
Erdőterület	
–Egészségügyi, szociális, turisztikai	Ee
Mezőgazdasági terület	
–Házi kertek	Má-3

A külterület terület-felhasználási egységei, övezetei és építési övezetei

5.§.

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

a) Beépítésre szánt területek

Gazdasági terület	
– Mezőgazdasági majorok területe	Gm
Különleges terület	
– Hulladék lerakó	K-SZ
– Döggút	K-D

b) Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló terület	KÖu
Általános mezőgazdasági terület	
–Védendő tájhasználatú mg-i ter.	Má-1
–Hagyományos mg-i ter.	Má-2

Erdőterület	
– Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Eg
– Védett rendeltetésű erdőterület	Etv
Vízgazdálkodási terület	V

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

6.§.

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületek magas tetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge 35° - 45° lehet 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 védelemre javasolt területen** (Ófalu) 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 üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (8) A lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok alapján (OTÉK 44.§-a szerint) építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:
 - Amennyiben a lakótelkeken a homlokvonali 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 homlokvonali kerítés, építési engedély köteles.

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 beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete	Építmények legkisebb - legnagyobb építmény-magassága (H) m
O*	Lke-1	550	30	50	4,5-6,0
O*	Lke-2	390	30	50	4,5-6,0
O*	Lke-3	640	30	50	4,5-6,0
O*	Lke-4	350	30	50	4,5-5,5
SZ*	Lke-5	1000	30	50	4,5-6,0

O* = oldaltháron álló

SZ* = szabadonálló

Az építési övezetben kialakítható minimális telekszélesség:

Oldaltháron álló beépítésnél: 14,0m (kialakult beszorult foghíj telkek esetén ennél kisebb mérték is elfogadható, a beépítésnél az átfedő homlokzatok kötelező legkisebb távolságok betartásának figyelembevételével)

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

Oldalkert:

Oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – telekhatárra vagy az oldalhatártól 1,0 méterre épülhetnek (kialakult állapotot figyelembe véve)

Az építési oldallal ellenkező oldalon az oldalkert 6,0 m vagy 5,0 m.

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-4 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 20 % 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	900	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-2	750	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-3	700	30	50	4,5-5,5
O*	Lf-4	1200	30	50	4,5-5,5

O* = oldalhatáron álló

Az építési övezetben kialakítható minimális telekszélesség: a kialakult beépítésnél 14,0m, az új lakóterület-fejlesztéseknél 20,0 m

- (2) Az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
Oldalhatáron álló beépítésnél:
Az épületek – az építési oldalon – az oldalhatárra vagy az oldalhatártól 1,0 méterre építendőek.
Az építési oldallal ellenkező oldalon az oldalkert 6,0 m vagy 5,0 m.
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 terület beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés.

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 intézmények 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, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)

- c) A b) pont szerinti létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti tervben előírt növénytelepítés egyidejűleg megtörtént.
- d) 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) A településközpont vegyes terület, építési övezetet a szabályozási terven feltüntetett Vt felirat jelzi.
- (3) A létesítményekhez az OTÉK 42.§-a által előírt szükséges parkoló-mennyiséget telken belül kötelező kialakítani.
- (4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) Az épületek engedélyezési terve részeként a zöldfelületek tervezett kialakításáról kertépítészeti tervet kell készíteni, a zöldfelületeket az engedélyezett kertépítészeti terv alapján kell kivitelezni.
- (6) **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 építménymagassága (H) m
SZ*	Vt-M	600	50	30	4,5-5,5
SZ*	Vt-1	550	50	30	4,5-5,5
SZ*	Vt-2	400	50	30	4,5-5,5

SZ* = szabadon álló

- (7) A településközpont vegyes területen (Vt) a haszonállattartás építményei nem létesíthetők.
Részletes szabályait a helyi állattartásról szóló rendelet tartalmazza.

- (8) 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: szabadon álló beépítés esetén 3,0 m, oldalhatáron álló beépítés esetén, amelyik oldalon az épület áll 1,0 m, az ellenkező oldalon pedig 5,0 m
Hátsókert: 6,0 m.
- (9) Jelen helyi építési szabályok mellett az OTÉK 35-37. §-ait is kötelező figyelembe venni.
- (10) A meglévő Vt-M településközpont telkeken, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek a régi épület építési vonalára épülhetnek jelen §. előírásainak betartásával.
- (11) Az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével).
- (12) 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:
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - b) ipari terület (Gip)
 - c) mezőgazdasági majorok területe (Gm)
- (2) Tápióság közigazgatási területén belül kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató létesítmények (pl.: az ökogazdálkodáshoz kapcsolódó logisztikai központ , stb.) alakítható ki.
- (3) A telkeket kerítéssel kell körülvenni, az utcafronton nem szükséges kerítés építése. Az előkereteket településképi, környezetesztétikai okok miatt parkként lehet kialakítani 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. Jelen előírások mellett az OTÉK 44. §-át is kötelező betartani.
- (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) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) 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.
 - b) az egyes telkeken a kötelezően kialakítandó zöldfelület egy részét – a vizuális és funkcionális elválasztás végett – a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal- és a hátsókertben legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor, alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep és cserjeszint együttesen) álló növényzet telepítendő.
 - c) gazdasági területen az egyes telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni.
 - d) a gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása évében az előírt növénytelepítést meg kell valósítani.
 - e) 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 gyeprácskővel való borítása.
 - f) a gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.
 - g) a telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephézagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.
 - h) a növényfajok megválasztásakor honos fajokat kell alkalmazni.
- (2) A külterületi mezőgazdasági majorok esetén szolgálati lakás külön épületként is elhelyezhető.

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.

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

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

SZ/O*= szabadon álló/oldalhatáron álló

SZ*= szabadon álló

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 építési övezetben az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 8,0 m

Oldalkert: 6,0 m

Hátsókert: 10,0 m

- (2) Jelen építési szabályok mellett az OTÉK 35-37. §-ait is kötelező figyelembe venni.

Ipari terület

16.§

- (1) **Ipari gazdasági (Gip) övezet:** Ebbe az övezetbe a meglévő, megmaradó és bővítésre kijelölt 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	5,5-7,5

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

SZ* = szabadon álló

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.

(2) Jelen építési szabályok mellett az OTÉK 35-37. §-ait is kötelező figyelembe venni.

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) Az övezetben legalább 3000m² nagyságú és legalább 50m széles telkek alakíthatók ki.
- (4) 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.
- (5) 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:

- temető K-T
- sportterület K-SP
- közművek üzemi területe KM
- hulladéklerakó területe K-SZ
- dögkút területe K-D

(2) A területre vonatkozó helyi építési szabályok:

(3) A területekre vonatkozó helyi építési szabályok:

Az építési telek				
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Szabadon álló	K-T	kialakult	10	5,50
	K-SP	kialakult	10	4,50
	KM	kialakult	10	4,50
	K-SZ	kialakult	10	4,50

(4) 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.

(5) A létesítményekhez szükséges várakozó helyeket telken belül kötelező kialakítani (OTÉK 42. §-a).

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 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 6 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.

Sportterület (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 az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 5 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 5 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 10 m-re húzódik.
- (4) Az Alsó-Tápió-patak partjától számított 25m-en belül épületek nem helyezhetők el.
- (5) Az övezetben növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazandók.

Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek övezete

22.§.

- (1) Hulladékok elhelyezése és kezelése a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott feltételek betartása mellett a következő kijelölt területeken folytatható:
 - a) D: döngkút: a 0117 hrsz-ú terület,
 - b) SZ: kommunális hulladéklerakó; a 0119 hrsz-ú területKülterületi szabályozási terven lehatárolt részén.
- (2) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

- (3) A hulladéklerakás felszámolásáig a hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek 1000 m-es körzetében lakóépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el, élelmiszer-tároló ill. feldolgozó gazdasági épület az ÁNTSZ-el történő egyeztetés után helyezhető el.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek (KÖu)

23. §.

- (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 épülteken 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:

	<i>Szabályozási szélességek</i>
Tervezett tehermentesítő út	40 m
Országos főutak külterületi szakaszai:	40 m
<i>belterületi szakaszai:</i>	kialakult állapot
Települési gyűjtő utak és kiszolgáló utak –Lakóterület-fejlesztéseknél	12-16m

- (3) Az út mintakeresztszelvények 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 elégítendőek ki.
- (5) Az 3114 jelű összekötő út és az 31108 jelű út külterületi szakaszán, valamint a belterületet keleti irányban elkerülő tervezett út tengelyvonalától 50-50m védőtávolság biztosítandó. Ezen védőtávolságon belül épületek, építmények a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el. A védőtávolságon belül szervizút, 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 szakhatóság 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 szervizútról 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 földutak szélességét az MI 08-0472-82 sz. műszaki irányelv előírásai szerint kell meghatározni.
- (9) Új utak kétoldali zöldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. Az utak használatbavételi engedélye kizárólag akkor adható meg, ha az útmenti zöldsáv 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 útépítés engedély köteles, építés engedélyező hatóság a PM Közlekedési Felügyelet.
- (12) A tervezett közművezetékek építésekor, mely állami kezelésű közutat érint a Pm. Állami Közútkezelői KHT-tól 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

24.§.

- (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 árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az országos érvényű jogszabályok (OTÉK) előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni. 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, építési engedély csak az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható. 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,
 - távközlésszáma 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
- településképi és sziluett-vizsgálat készüljön,
 - az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Zöldterület

25. §.

- (1) Zöldterületbe a Szabályozási terven „Z” szabályozási jellel jelölt közhasználatú zöldfelületek tartoznak.
- (2) A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
- Z-1: közpark, közkert
 - Z-2: szabadidőpark csónakázótóval
- (3) A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Z-1	-	-	-	-	-
Z-2	*	*	SZ	1	4,5

SZ: szabadonálló

*: lásd: (10) bekezdés

- (4) A Z-1 övezetben:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter stb.),
 - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút stb.),
 - kerti építmények (pl. pergola)
- helyezhetők el. A Z-1 övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (5) A Z-2 övezetben:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, sportpálya, gyermekjátszóter stb.)
 - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút stb.),
 - kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
 - vendéglátó épület, valamint
 - a terület fenntartását szolgáló épület
- helyezhetők el.

- (6) Az Alsó-Tápió-patak partjaitól számított 50-50m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el, a vízfolyás mentén a természetközeli ökoszisztémák védelme biztosítandó.
- (7) A Z-2 övezetben csónakázótó kialakítható, melynek vízfelülete 3,0 ha-nál nem lehet kisebb. A tervezett vízi létesítmény megvalósítása és üzemeltetése vízjogi engedély alapján történhet.
- (8) A kialakítandó csónakázó tó vízminőség-védelme érdekében az alábbi környezeti feltételek tarthatók be:
 - a) a csónakázótó bármilyen jellegű szennyezése tilos
 - b) a csónakázótóba szennyvizek, összegyűlt csapadékvizek nem vezethetők
 - c) a tóparti sávot a szennyezőanyagok bemosódásának megakadályozására úgy kell kialakítani, hogy a környező területre hulló csapadék a csónakázótóba ne jusson be
 - d) a tavat úgy kell kialakítani, a tó mélységét úgy kell meghatározni, hogy abban mindig megfelelő vízutánpótlás alakuljon ki.
 - e) a csónakázótó vízellátása nem veszélyeztetheti az Alsó-Tápió-patak zöldterület alatti szakasza mentén húzódó védett területek vízutánpótlását.
 - f) a csónakázótó folyamatos karbantartását (megfelelő időközönként átöblítését, kotrását stb.) meg kell oldani.
- (9) A Z-2 övezetben az övezet által érintett terület ökológiai hálózatban betöltött szerepe miatt a növénytelepítés során honos, az élőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.
- (10) A Z-2 övezetben épületek elhelyezése, telekalakítás, a csónakázó tó kialakítása és a zöldterület rendezése a Bicskei út – Szentmártonkátai-út – Alsó-Tápió-patak – Alsótöltés út által határolt területre készítenő szabályozási terv alapján történhet.
- (11) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyepszint) növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (12) A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a vízfelület és a gyepes sportpálya 100 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható.
- (13) A zöldterületeken kerítés kizárólag biztonsági célból – gyermek-játszóhelyek védelme, sportpályák körül - helyezhető el. A kerítések kizárólag növényzettel takart, áttört kialakításúak, vagy sövény-kerítések lehetnek.
- (14) 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

26.§.

- (1) A erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
- a) gazdasági (Eg)
 - b) védett (Etv) és
 - c) egészségügyi, szociális, turisztikai (Ee) elsődleges rendeltetésűek.

- (2) Az erdőterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezet jele	min.kialakítható. / min.beépíthető telek ter. (m ²)	min.telek szélesség (m)	építési mód	max.beépíthetőség (%)	építmény magasság (m)
Eg	100 000 (10ha)	50	SZ	0,5	4,5
Etv	K	K	-	-	-
Ee	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) Védett rendeltetésű erdőterületeken (Etv) – a Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet erdőterületein - kizárólag az ismeretterjesztést szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el.
- (6) A Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet területén levő erdőterületeken fásítás, erdősítés kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- (7) Az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen (Ee) az (5) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően a szabadidő eltöltését szolgáló, nem épület jellegű létesítmények - pihenőhely, erdei tornapálya, sportpálya, játszótér stb. - helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (8) Az erdőterületeken elhelyezésre kerülő épületek, építmények csak tájbailló, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és szinezésűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (9) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

Mezőgazdasági terület

27.§.

- (1) A Külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más terület-felhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telek-alakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
 - a) *Má-1: védendő tájhasználatú terület,*
Az övezetbe a tájvédelmi, természetvédelmi szempontból jelentős mezőgazdasági területek: a Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet területén és tervezett bővítési területén, valamint az ex lege védett földvárak területén található, továbbá tervezett Natura 2000 területként és/vagy természeti területként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.
 - b) *Má-2: általános mezőgazdasági terület,*
Az övezetbe az Má-1 övezetbe nem tartozó, külterületi mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.
 - c) *Má-3: házikertek övezete*
Az övezetbe a belterületi kertek tartoznak.
- (3) Lakóépületet is tartalmazó tanyagazdaság az általános mezőgazdasági terület övezetben (Má-2) létesíthetők.
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.
- (4) Az egyes építmények csak az OTÉK 36.§-ban előírt távolságok betartásával helyezhetők el.
- (15) 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.
- (16) Az Alsó- és Felső-Tápió-patak, a Gombai- és az Úri-patak partjaitól számított 50-50m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (17) 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 vízfolyások 100m-es körzetében és a belterületől 1000m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.
- d) A felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében a vízfolyások környezetében, a növényvédőszer veszélyességétől függően¹ 20-500 m-en belül növényvédelmi tevékenységet folytatni tilos.
- e) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.
- (9) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (10) A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítése javasolt, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

28.§.

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

övezet jele	építmény-típus	min.kialakítható. / min.beépíthető telek ter. (m ²)	min.telek szélesség (m)	építési mód	max.beépíthetőség (%)	min. előkert/ min. hátsóker (m)	építmény magasság (m)
Má-1	-	-	-	-	-	-	-
Má-2	G	10 000 (1ha)	30	SZ	1	6/6	5,5
	T	100 000 (10ha)	50	SZ	1	6/6	G: 7,5 L: 4,5
Má-3	-	K/-	K/-	-	-	-	-

G: a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

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

L: tanyagazdaság (T) lakóépülete

K: kialakult állapot

Má-1: védendő tájhasználatú terület,

Má-2: általános mezőgazdasági terület,

Má-3: házikert övezet

- (2) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

- a) a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
b) állattartó épületek ,

¹ 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5.sz. melléklete

- 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).

- (3) A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete a tájkarakter védelme miatt legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200m² lehet.
- (4) A 100 m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
- (5) A gazdasági épületek (G) egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (6) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (7) Az épületek elhelyezésekor legalább 5m széles oldalkert biztosítandó.
- (8) Kerítés fából, vagy sövényvel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területen nem létesíthető. Az Má-2 övezetben kerítés kizárólag a tanyagazdaság központi telekrésze körül helyezhető el, amely területe legfeljebb 6000m² lehet.
- (9) Az Má-1 övezetben (védendő tájhasználatú övezet) a terület állagát, ill. állapotát befolyásoló tevékenységek folytatása, létesítmények elhelyezése csak az elsőfokú természetvédelmi hatóság (Duna-Ipoly Nemzeti Park) által meghatározott feltételekkel történhet, így különösen:
 - a) a művelési ágak, különösen a gyep művelési ág megváltoztatása,
 - b) a telkek alakjának és terjedelmének megváltoztatása,
 - c) nyomvonalas létesítmények, földmű építése.

Vízgazdálkodási terület

29.§.

- (1) A közigazgatási területen vízgazdálkodási terület (V): az Alsó- és Felső-Tápió-patak, a Gombai- és az Úri-patak medre, és partja. A partélektől számítva a parti sáv 6-6m.
- (2) Az Alsó- és Felső-Tápió-patak, a Gombai- és az Úri-patak 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) Az Alsó- és Felső-Tápió-patak, a Gombai- és az Úri-patak 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 növénytársulások megőrzéséről gondoskodni kell mind a tervezés, mind a kivitelezés során.

- (4) Az Alsó- és Felső-Tápió-patak, a Gombai- és az Úri-patak medrében és parti sávjában az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:
- a) az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek veszélyeztetik a patak, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
 - i) amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
 - ii) amelyek során veszélyes hulladékok keletkeznek.
 - b) Az Alsó- és Felső-Tápió-patakhoz, a Gombai- és az Úri - patakhoz 100 m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.

V.AZ EGYES LÉTESÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE ESETÉN BIZTOSÍTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

30.§.

- (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 határértékek².
- (2) A terület az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónacsoportokba tartozik:
- a) kéndioxid: F,
 - b) nitrogéndioxid: F,
 - c) szénmonoxid: F,
 - d) szilárd (PM₁₀): E,
 - e) benzol: F³.
- (3) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység (Korm. rend. 2. sz. melléklet) kizárólag gazdasági területen és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, vagy rekreációs célú területet (különleges területek, zöldterületek), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (a Tápió-Hajta Tájvédelmi Körzet meglévő és tervezett bővítési területét,

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

³ 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.

Natura 2000 területet, az ex lege védett földvárak területét 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 és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

A vizek és a talaj védelme

31.§.

- (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. Kótrási 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) 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 közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok⁴ szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt.

⁴ 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet

- (7) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, befogadóba, felszíni csapadékelvezető árokba, abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó jogszabályban⁵ meghatározott határértékeknek megfelel.
- (8) Az Alsó- és Felső-Tápió-patak, a Gombai- és az Úri-patak vízfolyás rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.

Hulladékok kezelése

32.§.

- (1) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot⁶ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek esetén engedélyezhetők (pl.: fotolabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
- (2) Rekreációs 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 jogszabályokban⁷ előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

Környezeti zaj elleni védelem

33.§.

- (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) Rekreációs 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,
 - 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

⁵ 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet 1. sz. melléklete szerinti általánosan védett kategória

⁶ 98/2001 (VII.18.) Korm. rendelet 1.sz. melléklete

⁷ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai

tevékenységekből származó környezeti zajszint nappal a 65 dB, éjjel az 55 dB határértékeket nem haladhatja meg.

VI. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

34.§.

- (1) Tilalmak
 - a) *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
 - b) *Változtatási tilalom* alá esik a tervezett szabadidőpark területe, melyre további részletes szabályozási tervet kell készíteni.
- (2) *Építési korlátozások*: a dögkút és a kommunális hulladéklerakó 1000 m-es védőtávolságán belül.
- (3) A települési önkormányzatot *elővásárlási jog* illeti meg a teljes Ófalu és a tervezett szabadidőpark területére.

VII. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Településszerkezet, településkép

35. §.

- (1) A település történetileg kialakult Ófalu területe és beépítése, valamint az ősi halmazos beépítést mutató utjai, beépítésükkel nemzeti kulturális értékek, melyek megőrzendők és védendők.
- (2) A település területén 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

36.§.

- (1) A helyi védett területeken a közterületek határai nem változtathatók meg, a telekhatárok pedig csak nagyon indokolt esetben módosíthatók.
- (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. A hatósági eljárásban ki kell kérni a területileg illetékes területi főépítész szakvéleményét.
- (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 Ófalu településszerkezete, melyre építészeti értékvizsgálat készítendő
 - Ófalu területén a népi építészet elemeit őrző épületeket
 - A volt sóút területét
- (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, területen reklám nem helyezhető el

Régészeti lelőhelyek védelme

37.§.

- (1) Az 1.§ szerinti területen 1-13-ig a Magyar Nemzeti Múzeum nyilvántartása szerint számozott régészeti lelőhelyek találhatóak (felsorolásukat lásd.: függelék).

- (2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény (2001. évi LXIV. tv.) 24. §-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (3) A 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 beruházásokkal 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 tárni. 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.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

38.§.

- (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó Tápióság ÁRT szabályozási előírásairól szóló 6/1992 sz.-ú önk. rend. módosított 6/1985 Tanácsi rendeletben foglaltak hatályukat veszítik.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

G u l y á s Károlyné
jegyző

Dr. S a m u János
polgármester

Kihirdetve 2004. október 29-én.

G u l y á s Károlyné
jegyző

Függelék

1. Tápióság műemlékei:

- Római katolikus templom (Templom tér, hrsz.:1)
- Szent Pál szobor (Templom tér, hrsz.:1)

2. Tápióság régészeti lelőhelyei:

1. Papp Károly u. 1. Az egykori Keglevich-kastély kertjében Árpád-kori rézpenzék lelőhelye, 1864
2. Bronzkori (hatvani kultúra) földvár az alsó-Tápió völgyét DNY-on határoló fennsík szélén. Területe a középkorban is lakott volt.
3. A földvártól ÉNY-D-Dk-re bronzkori (hatvani kultúra) és Árpád-kori, késő középkori település. Valószínűleg a középkori Ság falu ÉNY-i része.
4. Czimbál-rét. Talajminta gödör kiemelésekor, 2 bronzkori (hatvani kultúra) hamvasztásos sírt találtak.
5. Dózsa György u. 70. 1968-ban gödörásáskor az akkor 599. hrsz.-ú telken 11. századi női sírt találtak.
6. Bicskei u. 77. Földmunkák közben a telken szarmata település gödrei kerültek elő 1993-94-ben. Feltárva 5 gödör.
7. Szecsői u. 57. Gödörásáskor bronzkori (hatvani kultúra) hamvasztásos sírt találtak.
8. Szecsői u. 63. 1971-ben vízvezeték árkának ásásakor bronzkori hamvasztásos sírt (hatvani kultúra) találtak. Leletek részben magángyűjteménybe kerültek. A telken 1960 körül is találtak hasonló korú sírt.
9. Póka-hegy. Bronzkori település.
10. Zsiger-pusztá. Az Úri-patak és a Gombai-patak közötti dombháton a középkori Zsiger falu. A lelőhely pontos kiterjedése ismeretlen.
11. Zsiger-pusztá, Várhegy. Bronzkori (hatvani kultúra) földvár.
12. Zsiger-pusztá, Várhegy. A földvárhoz tartozó bronzkori település. Kiterjedése nem tisztázott.
13. Zsiger-pusztá az Őri-patakon levő tó zárógátjától délre, a magaslat patakparti részén újkőkori település. Kiterjedése nem tisztázott

2. Tápióság egyedi tájértékei:

- A lakóterülettől DK-re fekvő mezőgazdasági major területén található **idős fehér eperfa** csoport
- Az iskola udvarán álló **két idős hársfa**
- A tápióbicskei út mellett álló fakereszt
- Az ősi település (Zsiger pusztá) területén található **Zsigri-csárda** (hrsz.:049/1) területe
- Zsiger-pusztai **török-híd** (az egykori sóút átkelő helye)