

¹.../2021. (....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról

Ladánybene Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

1. Rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet Ladánybene teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani és zöldfelületet alakítani e rendelet és az alábbiak szerint lehet:

a) Mellékletek:

aa) 1. melléklet: Igazgatási terület szabályozási terve m=1: 140 000 **SZ-1**

ab) 2. melléklet: Belterületi térség szabályozási terve m=1: 2 000 **SZ-2**

b) Függelékek:

ba) 1. függelék: Régészeti lelőhelyek

bb) 2. függelék: Út mintakeresztmetszelvény

2. Fogalom meghatározások

2.§ E rendelet alkalmazásában:

a) Kialakult beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem.

b) Kialakult építési vonal: tömboldal hosszúságú utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint a fele által meghatározott építési vonal.

c) Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény

d) Tömboldal hossz: telektömb két közterület közötti, ugyanarra a közterületre néző telekhatárainak összessége.

e) Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.

f) Hálózati jelentőséggel nem rendelkező külterületi út: SZ-1 szabályozási terven hálózati jelentőséggel rendelkező útként nem jelölt közút.

3. Általános előírások

3.§ (1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek, településrendezési és építési követelmények vonatkozásában a településrendezési és építési követelményekről szóló 2021. július 15-én hatályos 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet.

(2) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.

¹ 7/2007. (VI.14.) önkormányzati rendeletből változatlanul átemelt dőlt betűvel

- (3) Kialakult beépítés esetén a telekhatár rendezés úgy is megtehető, ha a kialakuló telkek beépítése nem felel meg az építési övezeti előírásban szereplő beépítési módnak, és a már meglévő, rendezéssel érintett telkekkel szomszédos telkeinek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4) *Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályok:*
- a) *övezet határ mentén nem kötelező a telket megosztani.*
 - b) *építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezet határ által átmetszett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.*
 - c) *ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a kialakuló maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.*
 - d) *A művelési ágak figyelembevételével különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.*
- (5) Már meglévő épület felújítható, az építési övezetre előírt építési helyen belül az előírt beépítési mértékig tovább bővíthető.

4. Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 4.§ (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.
- (2) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési tevékenység, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak -amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők, illetve áthelyezhetők a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

5. A környezet alakítására vonatkozó előírások

- 5.§ Beépítésre nem szánt területen föld feletti tartályos PB-gáz elhelyezhető. A telepítéshez szükséges védőtávolságot saját ingatlanon belül kell biztosítani.

- 6.§ Külterületi beépítésre szánt területeken új beépítésnél telekhatárok mentén a szomszédos ingatlan hasznosítását nem korlátozva a függőleges koronavetület földrészleten belül maradásának feltételével kötelező a fásítás.

- 7.§ (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül beépítésre nem szánt területen új épület nem építhető.
- (3) A keletkező szennyvizet a közcsatorna hálózatba kell bevezetni, annak hiányában:
- a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
 - b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
- (4) Belterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.
- (5) Rendszeresen belvízjárta területen pince csak talajvíz elleni szigeteléssel létesíthető.

6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

- 8.§ (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében

III.1.

Helyi építési szabályzat

Ladánybene Község Képviselőtestülete a következő sajátos jogintézményekről határoz:

- a) helyi közút céljára történő lejegyzés
- b) településrendezési kötelezés, amely beültetési kötelezettség
- (2) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.
- (3) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre, amelyet a használatbavételig kell megvalósítani.
- (4) Telekcsoport újraosztással érintett területet a szabályozási terv lehatárolja.

7. Közművek előírásai

- 9.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zóldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
 - (3) A beépítésre szánt területek beépítésének feltétele a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást tartalmazó terv.
 - (4) Utak és egyéb közterületek építésekor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

8. Építés helyi feltételei

- 10.§ (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (2) *Állattartó épületek falusias lakóterületen az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el.*
- a) *baromfi:*
 - aa) *csibe mélyalommal 15 db/m²*
 - ab) *tojótyúk mélyalommal 5 db/m²*
 - ac) *tojótyúk ketrecben 10 db/m²*
 - ad) *kacsa, liba 2 db/m²*
 - b) *szarvasmarha:*
 - ba) *tehén 5 m²/db*
 - bb) *bika 9 m²/db*
 - bc) *növendék 3,5 m²/db*
 - c) *ló: 10,5 m²/db*
 - d) *juh: 0,6 m²/db*
 - e) *kecske 1,5 m²/db*
 - f) *sertés:*
 - fa) *koca ellető: fekvőrész 2,2 m²/db, malac bújó 1,3 m²/db*
 - fb) *koca szállás: 1,5 m²/db, kifutó: 4 m²/db*
 - fc) *hízó: 1,5 m²/db*

b) Lakóterületen elhelyezett állattartó épületekre vonatkozó további előírások:

Állattartó épületek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségektől való védőtávolság legalább az alábbi:

- a) ló, szarvasmarha: 15 m*
- b) juh, kecske, sertés: 15 m*
- c) broiler baromfi*
- ca) ketreces: 10 m*
- cb) almos: 15 m*
- d) tojótyúk (ketreces): 10 m*
- e) vizeszárnyas: 15 m*
- f) pulyka: 10 m*
- g) anyanyúl és szaporulata: 10 m*

9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

11.§ A III. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:

- 1.** Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök)
- 2.** Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően
- 3.** Felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával.
- 4.** Védekezés: a) Kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása
b) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése
- 5.** Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet tervezése

II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

10. Beépítésre szánt területek általános előírásai

12.§ Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az egyes telkek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) Lakóterület, amely falusias lakóterület (Lf)
- b) Vegyes terület, amely településközpont terület (Vt)
- c) Gazdasági terület, amely
 - ca) Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
 - cb) Egyéb ipari terület (Gip)

13.§ Valamennyi építési övezetre érvényes előírás

(1) Nyúlványos telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

(2) Építési tevékenység közművesítési feltételei:

- a) földgáz kivételével teljes a következő építési övezetekben:
 - aa) (Lf-1), (Lf-2), (Lf-3)
 - ab) (Vt-1) és (Vi-1)
 - ac) (Gksz-2)
- b) földgáz kivételével teljes a következő övezetekben:
 - ba) (Zkk-1)
 - bb) (Kb-Sp)
- c) legalább részleges a (Gksz-1) és (Gip-1) építési övezetekben:
- d) legalább részleges az alábbi övezetekben:
 - da) (Kb-T) (Kb-Sz)
 - db) (Eg), (Ev)
 - dc) (Má-1), (Má-2)
 - dd) (Kb-En)

III.1.

Helyi építési szabályzat

- e) közművesítetlen (Kb-Hv) övezet
- (3) *A teljes közművesítési feltétele a szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtéssel teljesül.*
- (4) *Terepszint alatti építmény elhelyezésének előírásai*
 - a) *csak az építési helyen belül létesíthető*
 - b) *lakóterületen és településközpont területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.*
- (5) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az elhelyezhető építmények egy vagy több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak
- (6) Építési hely értelmezése vonatkozó szabály:
Építési vonal hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.
- (7) Elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
- (8) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.
- (9) Hátsókertben az alábbiak kivételével építmény nem helyezhető el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény
- (10) Hitéleti épületek tornyainak épületmagassága valamennyi építési övezetben: max 50 m.
- (11) Gazdasági terület kivételével a kialakítható a telek szélességénél kisebb mélységű telek nem alakítható.

11. Lakóterület általános előírásai

14.§ (1) Falusias lakóterületen az általános előírások szerintiek elhelyezhetők

(2) Falusias lakóterület az alábbi építési övezetekbe sorolt:

- a) **(Lf-1) kistelkes**
- b) **(Lf-2) nagytelkes,**
- c) **(Lf-3) középtelkes,**
- d) **(Lf-4) belterülettel határos beépítés építési övezetbe sorolt.**

15.§ (1) Falusias lakóterületen:

- a) lakóépület
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelés, oktatási, egészségügyi, szociális
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató
 - h) sport rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Telkenként legfeljebb egy 2 lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, a nem lakás rendeltetésű építmények száma nem korlátozott.

16.§ Falusias lakóterületi építési övezetek előírásai

(1) (Lf-1) kistelkes építési övezet előírásai

- a) *Kialakítható telek területe: min 600m²*
- b) *Beépítés módja:*
 - ba) *oldalhatáron álló*

- bb) előkert a kialakult építési vonal szerint, annak hiányában 5m*
- c) Beépítettség: max 30%*
- d) Beépítési magasság: max 4,5 m épületmagassággal meghatározott, az utcai telekhatártól legalább 20m-re lévő mezőgazdasági tároló építmények épületmagassága: max 7,5m.*
- e) Zöldfelület: min 40%*
- (2) (Lf-2) nagytelkes építési övezet előírásai**
 - a) Kialakítható telek területe: min 900m²*
 - b) Beépítés módja:*
 - ba) oldalhatáron álló*
 - bb) előkert a kialakult építési vonal szerint, annak hiányában 5m*
 - c) Beépítettség: max 30%*
 - d) Beépítési magasság: max 4,5 m épületmagassággal meghatározott, az utcai telekhatártól legalább 20m-re lévő mezőgazdasági tároló építmények épületmagassága: max 7,5m.*
 - e) Zöldfelület: min 40%*
- (2) (Lf-) középtelkes építési övezet előírásai**
 - a) Kialakítható telek területe: min 720m²*
 - b) Beépítés módja:*
 - ba) oldalhatáron álló*
 - bb) előkert a kialakult építési vonal szerint, annak hiányában 5m*
 - c) Beépítettség: max 30%*
 - d) Beépítési magasság: max 4,5 m épületmagassággal meghatározott, az utcai telekhatártól legalább 20m-re lévő mezőgazdasági tároló építmények épületmagassága: max 7,5m.*
 - e) Zöldfelület: min 40%*

12. Vegyes terület előírásai

17.§ Vegyes területbe településközpont terület tartozik.

18.§ (1) Településközpont területen:

- a) a b) pontban foglaltak figyelembevételével az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.*
- b) lakóépület legfeljebb 4 lakást tartalmazhat.*
- (2)** A településközpont terület
 - a) (Vt-1) intézményi,
 - b) (Vt-2) általános építési övezetekre tagolódik.
- (3) (Vt-1) intézményi építési övezet előírásai**
 - a) Kialakítható telek : min 600m²*
 - b) Beépítési mód:*
 - ba) oldalhatáron álló*
 - bb) előkert: a kialakult építési vonal szerint*
 - c) Beépítettség: az f) pontban foglalt eltéréssel: max 70%*
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott*
 - e) Zöldfelület: min 20%*
 - f) (Vt-1*) építési övezetben a beépítettség: max 80%*
- (4) (Vt-2) általános építési övezet előírásai**
 - a) Kialakítható telek : min 600m²*
 - b) Beépítési mód:*
 - ba) oldalhatáron álló*
 - bb) előkert: a kialakult építési vonal szerint*
 - c) Beépítettség: max 45%*
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott*

e) Zöldfelület: min 30%

13. Gazdasági terület előírásai

- 19.§ (1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület:
- a) kereskedelmi szolgáltató terület
 - b) egyéb ipari terület
- (3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható utakra vonatkozó előírások:
- a) út céljára szolgáló terület: min. 12,0 m
 - b) min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál
- (4) Az elő-, oldal-, és hátsókert a technológia függvényében beültetési kötelezettségű telekrésznek minősül.

20.§ Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai

- (1) Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerintiek elhelyezhetők:
- (2) A kereskedelmi szolgáltató terület a következő építési övezetekre tagolódik:
- a) (Gksz-1) jelű általános építési övezet
 - b) (Gksz-2) jelű lakóterülettel határos építési övezet

21.§ Kereskedelmi szolgáltató területi építési övezetek előírásai

- (1) (Gksz-1) jelű általános építési övezet előírásai**
- a) Kialakítható telek területe: min 1000m²
 - b) Beépítési mód:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert legalább az épület adott oldali tényleges homlokzatmagasságának mérete
 - c) Beépítettség: max 60%
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű építmények magassága: max 25 m.
 - e) Zöldfelület: min 20%
- (2) (Gksz-2) jelű lakóterülettel határos építési övezet előírásai**
- a) Kialakítható telek területe: min 900m²
 - b) Beépítési mód:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) előkert legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság
 - c) Beépítettség:
 - ca) a cb) pontban foglalt eltéréssel: max 45%
 - cb) a (Gksz-2*) építési övezetben: 60%
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - e) Zöldfelület: min 25 %, amelynek legalább fele a telekhatárok mentén a szomszédos lakótelkek védelmét szolgáló háromszintű növényzettel valószínűsíthető meg.
 - f) Lakóterületre érvényes környezetterhelési határértékek teljesítendőek.
 - g) (Gksz-2*) építési övezetre a beépítettség mértékére vonatkozó kivétellel a (Gksz-2) építési övezet előírásai az érvényesek.

22.§ Egyéb ipari terület építési övezeti előírásai

- (1) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Gip-1) jelű általános építési övezet
 - b) (Gip-2) jelű közmű építési övezet

(2) (Gip-1) jelű általános építési övezet előírásai

III.1.

Helyi építési szabályzat

- a) Az általános előírások szerintiek elhelyezhetők
- b) Kialakítható telek: min 1000 m²
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű építmények magassága: max 25 m.
- f) Zöldfelület: min 25%

(3) (Gip-2) közmű építési övezet előírásai

- a) A település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el.
- b) Kialakítható telek: min 100m²
- c) Beépítés módja: szabadon álló
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Beépítési magasság max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű építmények magassága: max 35 m.
- f) Zöldfelület: min 25%

14. Beépítésre nem szánt terület általános előírásai

23.§ (1) A beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési-, és közműterületek,
 - b) zöldterületek,
 - c) erdőterületek,
 - d) mezőgazdasági területek,
 - e) vízgazdálkodási területek,
 - f) természetközeli területek,
 - g) különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységekbe soroltak.
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.**

15. Közlekedési és közműterület előírásai

24.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Területen az általános szabályoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (KÖu-1) országos mellékutak
- b) (KÖu-2) kiszolgáló és gyűjtőutak
- c) (KÖu-3) egyéb utak

(4) A (KÖu-1) országos mellékutak övezete

a) övezetbe tartozik:

aa) 5202. jelű Dabas – Kecskemét közötti összekötőút

ab) 5212 jelű Kerekegyháza-Ladánybene összekötő út, melynek folytatása tervezett Felsőlajos felé az 5. sz. országos főútvonalig

(5) (KÖu-2) kiszolgáló utak övezete

- a) szabályozási szélessége: min 12 m ill. a kialakult helyzet
- c) az övezetben fasor elhelyezését biztosítani kell.

(6) (KÖu-3) egyéb utak övezete

- a) az övezetbe a fenti övezetek egyikébe se tartozó utak tartoznak.
- b) szabályozási szélessége:
 - ba) a bb) –bc)pontokban foglalt kivételekkel: min 8m

- bb) legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út: min 4,0 m,
bc) szabályozási terven jelölt hálózati jelentőségű út: min 12m

16. Zöldterület előírásai

- 25.§ (1)** Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.
- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.
- (3) A zöldterületek jellegük alapján:
- a) (Zkk-1) központi közkert övezetbe soroltak.
- b) (Zkk-2) lakóterületi közkert

26.§ Zöldterületi övezetek előírásai

- (1) (Zkk-1) jelű központi közkert övezet
- a) települési szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a központi elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- b) Az övezetben sétaút, játszóhely, pihenőhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések, művészeti alkotások, díszkút elhelyezhetők.
- (2) (Zkk-2) lakóterületi közkert
- a) lakóterületi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet az intenzív használat jellemez.
- b) Az övezetben az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.

18. Erdőterület előírásai

- 27.§ (1)** Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az általános előírások az érvényesek.
- (2) Az erdőterület (Eg és Ev jelű övezetekre tagolódik:
- a) Eg jelű övezet előírásai
- aa) A gazdasági erdőre vonatkozó általános előírások az érvényesek.
- ²ab) A szabályozási terv módosítása nélkül a vonatkozó feltételek teljesítésével mezőgazdasági területbe sorolható, az így kialakult mezőgazdasági területre az (Má-1) övezeti előírások az érvényesek.
- (3) (Ev) jelű övezetben csak a természetvédelmi kezelést szolgáló építmények helyezhetők el az általános előírások szerint.

19. Mezőgazdasági terület előírásai

- 28.§ (1)** Mezőgazdasági területbe sorolt a település teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, és közmű-, a vízgazdálkodási-, természetközeli, zöldterület és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján:
- a) (Má-1) jelű általános övezet
- b) (Má-2) jelű védelmi övezet
- (3) Új beépítés a telekhatároktól legalább az adott oldal homlokzatmagasságának megfelelő távolságra kerülhet.

29.§ Mezőgazdasági területi övezetek előírásai

- (1) (Má-1) jelű általános övezet
- a) Az övezeti előírások figyelembevételével az általános előírások szerintiek helyezhetők el.
- b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- c) Birtokközpont az általános feltételek szerint kialakítható.

² Ez hasznos szabály lehet, félő, hogy a véleményezésnél nem fogadják el.

- d) A szabályozási terv módosítása nélkül a vonatkozó feltételek teljesítésével erdőterületbe sorolható, az így kialakult erdőterületre az Eg övezeti előírások az érvényesek.

(2) (Má-2) védelmi övezet

- a) Az övezetben kizárólag olyan mezőgazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el, amelyek egyúttal a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez, kutatáshoz tájkarakter megtartásához köthetők, beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális, épületeket is.
- b) Beépítésre az általános előírások az alábbi eltéréssel érvényesek:
- ba) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott:
- bb) Birtokközpont telkén csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- bc) Az övezetben fekvő telek az (Má-1) övezetben lévő birtokközpontához birtoktestként beszámítható.

20. Vízgazdálkodási terület előírásai

30.§ (1) Vízgazdálkodási területbe (V) az álló-, és folyóvizek (csatornák) tartoznak.

(2) Vízgazdálkodási területre az általános előírások vonatkoznak.

20.(Tk) Természetközeli terület előírásai

31.§ (1) Természetközeli területbe a nádas, láp, mocsár és agyaggödör művelési ágba tartozó területek tartoznak.

(2) Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

21. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai

32.§ Beépítésre nem szánt különleges területek

- a) Sportterület (Kb-Sp)
- b) Temető (Kb-T)
- c) Szabadidős terület (Kb-Sz)
- d) Honvédelmi terület (Kb-Hv)
- e) Fásított köztér (Kb-Kt)
- f) Megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület (Kb-En)

33.§ (1) Sportterület (Kb-Sp) a szabályozási terven lehatárolt.

(2) A területen:

- a) *sportépítmény és szociális helyiségei*
- b) *az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátó épület elhelyezhető.*

(3) *Beépítés módja: szabadonálló, előkert: 5m*

(4) *Beépítettség: max. 10 %*

(5) Beépítési magasság max 10,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

(6) Zöldfelület: min. 80%

34.§ (1) Temető (Kb-T) a szabályozási terven lehatárolt.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) ravatalozó
- b) kápolna
- c) urnafal
- d) síremlék

(3) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: 5m

(4) Beépítettség: max 10%

(5) Zöldfelület: min 80%

(6) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott

35.§ (1) Szabadidős terület (Kb-Sz) a szabályozási terven lehatárolt.

- (2) A területen az alábbi rendeltetéshez kapcsolódó építmények elhelyezhető:
 - a) sport
 - b) horgászat
 - c) egyéb szabadidős tevékenység
 - d) vendéglátás
 - e) szállás szolgáltatás
- (3) Beépítettség: max 10%
- (4) Zöldfelület: min 80%
- (5) Beépítési magasság max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott

36. § (1) Honvédelmi terület (Kb-Hv) a szabályozási terven lehatárolt.

(2) A területen a honvédelem célját szolgáló építmények elhelyezhetők.

37.§ (1) Fásított köztér (Kb-Kt) a a szabályozási terven lehatárolt.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) szabadtéri rendezvényekkel és időszakos elárúsítással kapcsolatos épületek,
- b) utasváró,
- c) művészeti alkotások, kerti bútorok, berendezések,
- d) díszkút,
- e) parkoló.

(3) Beépítettség: max 5%.

(4) Zöldfelület: min 30%, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani.

38.§ (Kb-En) megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület előírásai

(1) A megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények elhelyezhetők.

(2) Telek területe: min. 0,4 ha

(3) Beépítés módja: szabadonálló

(4) Beépítettség: max 10%

(5) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott

(6) Zöldfelület: min. 40%

III. FEJEZET ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

39.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé

(2) Ez a rendelet hatályba lépésének napján Ladánybene Község 4/2007.(VI.17.) számú rendelete hatályát veszti.

Kardos Attila
polgármester

Szádvári Erika
aljegyző