

## **<sup>1</sup>Ladánybene Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2007 (VI.14.) sz rendelete a helyi építési szabályokról**

Ladánybene Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. tv. 44/A (2) bekezdése, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló – módosított - 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3) a) pontjában biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

### **A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** E rendelet Ladánybene közigazgatási területére terjed ki.

**(2)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletei alapján lehet.

**(3)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban:OTÉK) és a hatósági előírások az érvényesek.

**(4)** E rendelet -

<sup>2</sup>1.sz.mellékletét képezi az igazgatásai terület 1:10.000 méretarányú (SZ-1) övezeti terve (továbbiakban igazgatási terület övezeti terv),

<sup>3</sup>2.sz mellékletét képezi a belterület és tanyasor 1:2.000 méretarányú (SZ-2 A,B) szabályozási terve (továbbiakban belterületi szabályozási terv)

**(5)** A rendelet hatálya alá tartozó terület környezetvédelmi szabályozása: az építési munkával érintett telkeken légszennyezettség határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

### **SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**

**2.§ (1)** Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges:

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása
- közterületek (utak) szabályozása

**(2)** Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:

- telekhatár

---

<sup>1</sup> 9/2008.(IX.01.) ör. számú, 10/2013.(IX.23.), 6/2014.(VI.2.) és 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 30. a 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

<sup>2</sup> 6/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 2.§(1)a) pont módosította 2014. június 11.-ei hatállyal 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklete módosította

<sup>3</sup> 6/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 2.§(1)b) pont módosította 2014. június 11.-ei .hatállyal 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete módosította 2016. augusztus 30-i hatállyal

-védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározása. Mindezekhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges.

- (3) Tömbön belül övezethatár és külterületen az övezetek közötti határvonal a mindenkori telekhatár vonalával megegyezik.
- (4) A beavatkozásként értelmezhető szabályozási vonalak, melyek útszélesítést és útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.  
Végrehajtása folyamatos, a két fél megegyezése függvényében ütemezhető.  
A szabályozással érintett telkeken azonban semmilyen telekalakítási-, építési engedély - kivétel a kubatúrán belüli és a szabályozással nem érintett irányban történő változással járók,- nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.
- (5) A természetvédelem nyilvántartásában lévő (természeti) terület határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

## **BELTERÜLETI HATÁRVONAL**

### **43. § -**

#### **BEÉPÍTÉSRE ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE KÖZÖS ELŐÍRÁSAI**

4. § (1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes övezetek előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés - kivéve a max. 20m<sup>2</sup>-es pavilont - csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (2) Trágyatároló és lakóépület távolsága min. 10 m.
- (3) Közmű és hírközlési létesítmények elhelyezése e rendelet és a szakhatósági előírások figyelembevételével lehetséges.
- (4) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
  - a) szőlő: min. 0,8 m
  - b) 3m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor esetén: min. 1,5 m
  - c) 3m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében min. 3,0 m
  - d) erdei fafaj esetében: min. 8,0 m

---

<sup>4</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 7.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. október 23.-ával

# BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## Általános előírások

### Telekalakítás

5.§ Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

### Járművek elhelyezése

6.§ Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi előírás vonatkozik:

- a) a gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell megoldani
- b) az építési telekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének hozzájárulásával akkor helyezhető el a gépjármű, ha a közlekedési hatóság a parkolót engedélyezte és a telken igazoltan
  - ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető,
  - a már meglévő épület ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

### Területfelhasználás

7.§ (1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) **Lakóterület** (Lf) Falusias lakóterület
- b) **Vegyes terület** (Vt) Településközpont vegyes terület
- c) **Gazdasági terület** (Gksz) Kereskedelmi, szolgáltató terület  
(Gip) Ipari terület
- d) **Különleges terület**, amely
  - da) (Kt) Temető
  - db) (Ksp) Sportterület
  - dc) (Ksz) Szabadidős terület
  - dd) (Kk) Közmű elhelyezés területe
  - de) (Khm) Honvédelmi terület
  - <sup>5</sup>df) ((Kp) Piac

(2) Az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymagasság(m)	min telekterület (m <sup>2</sup> )

<sup>5</sup> 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be 2016. augusztus 30-i hatállyal

## Épületek, építmények elhelyezése

**8.§(1)** Lakóterületen a lakások egy épületben, lakóépületenként legfeljebb 2 lakással helyezendők el. A lakás kiegészítő helyiségei kerülhetnek különálló építménybe is.

(2) Terepszint alatti önálló létesítmény - amely a telek építési helyén belül helyezhető el - a falusias lakóterületen és gazdasági területen nem szabályozott, településközponti vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(3) Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek (az építmény alapterületében kifejezett érték) kell megfelelni:

**a ) baromfi**

csibe mélyalommal 15 db/m<sup>2</sup>  
tojótyúk mélyalommal 5 db/m<sup>2</sup>  
tojótyúk ketrecben 10 db/m<sup>2</sup>  
kacsa, liba 2 - 3 db/m<sup>2</sup>

**b ) szarvasmarha**

tehén kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db  
tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m<sup>2</sup>/ db  
tehén kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
növendék kötött tartásban 3 m<sup>2</sup>/ db  
növendék kötetlen tartásban 4 m<sup>2</sup>/ db

- 4 -

borjú közös rekeszben 2-5m<sup>2</sup>/db  
bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m<sup>2</sup>/ db  
bika kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
bika kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

**c ) ló**

kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db  
zárt, kötetlen tartásban 12 m<sup>2</sup>/ db  
kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

**d ) juh** 0,6-1 m<sup>2</sup>/ db

**e ) sertés**

koca ellető fekvőrész 2,2 m<sup>2</sup>/ db  
malac bújó 1,3 m<sup>2</sup>/ db  
koca szállás kocasüldő 1,6m<sup>2</sup>/ db, ill. koca 2,25m<sup>2</sup>/ db.  
kifutó 4 m<sup>2</sup>/ db  
hízó 1,5 m<sup>2</sup>/ db

(4) Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:

ló, szarvasmarha	15 m	
juh, kecske, sertés	10 m	
broiler baromfi	ketreces	5 m
	almos	10 m
tojótyúk (ketreces)		10 m
viziszárnyas		15 m
pulyka		10 m
anyanyúl és szaporulata		10 m

(5) Kül- és belterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

## Lakóterületre vonatkozó előírások

### Általános előírás

<sup>6</sup>9.§ Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert: min 4m.

### Falusias lakóterület

**10.§ (1)** Falusias belterületi lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével - lakóépület és/vagy  
-kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület  
-szálláshely szolgáltató épület  
-kézműipari építmény  
-helyi igazgatási , egyházi , oktatási, közművelődési, kulturális, egészségügyi , szociális épület  
-sportépítmény  
egyéb - a terület alaprendeltetését nem zavaró- üzemi és tároló építmény<sup>7</sup>  
elhelyezhető:

(2) Falusias lakóterület általános előírásai

- A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
- Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.
- Elhelyezhető gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató célú épület-kivéve termelőegység, üzem- az adott övezetben kialakítható telek maximális beépítettség mértékéig.
- Telekalakítás az övezetre vonatkozó maximális beépítettség mértékét betartandóan.

<sup>8</sup>(3) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- kistelkes beépítés övezete (Lf-1)
- nagytelkes beépítés övezete (Lf-2)
- középtelkes beépítés övezete (Lf-3)

<sup>6</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

<sup>7</sup> Szándékosan nem nevesített a környezeti terhelés és az építészeti paraméterek adják a mértéket.

<sup>8</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

## Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

### (4) (Lf-1) Kistelkes beépítés övezete

- a) Telek: szélessége: min. 16,0 m  
területe: kialakult állapot szerint, min. 600 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: kialakult állapot ill. oldalhatáron álló építési hely szerint.
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Az előkert az utcaszakaszon kialakult állapot szerinti.
- e) Építménymagasság: max 4,5 m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
- f) Zöldfelület: min 40%
- g) A \*-gal jelölt övezetben elárúsítóhely pavilonjellegű épület elhelyezhető.

### (5) (Lf-2) Nagytelkes beépítés övezete

- a) Telek: szélessége: min.20,0 m  
mélysége: min 40,0m  
területe: kialakult állapot szerint, min. 900 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: :kialakult állapot ill. oldalhatáron álló építési hely szerint.
- c) Beépítettség: max 30 %
- d) Építménymagasság: max 4,5 m,  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: max 3,6m
- e) Zöldfelület: min 40%
- f) Előkert új beépítésnél 5,0 m, foghíj beépítésnél az utcaszakaszon kialakult állapot szerint utca szakaszonként megállapítandó.

### <sup>9</sup>(6) (Lf-3) Középtelkes beépítés övezete

- a) Telek: min. 720 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület: min 40%

## Vegyes terület Településközpont vegyes terület

11.§ (1) A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés övezete.

(2) A településközponti vegyes terület: (Vt) központi övezetbe sorolt

<sup>10</sup>(3) (Vt) Központi övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével az OTÉK 17.§(2) bekezdésben foglaltakon túl lakás legfeljebb 4 lakóegységgel.
- b) Telek: min 600m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint, kötelező építési vonal nincs,  
oldalkert: min 4,0m
- d) Beépítettség: max 45%
- e) Építménymagasság: maximum 7,5m,
- f) Zöldfelület: min 30%
- g) Telekösszevonás az övezeti előírások figyelembevételével nem korlátozott.
- h) \*-gal jelölt alövezetben az építménymagasság max. 7,5 m lehet.

<sup>9</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23

<sup>10</sup> b-g) pontokat 9/2008.(IX.01.) ör. számú rendelet 1.§-a iktatta be 2008. szeptember 4-ei hatállyal

## Gazdasági területek

- 12.§** (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.  
(2) Gazdasági területen belül köz vagy magánút külön jel nélkül alakítható.  
(3) A gazdasági terület: **kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**  
**ipari terület (Gip)**

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 13.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető az OTÉK 19.§(2)-(3) bekezdésben foglaltakon túl az állattartó építmények kivételével mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület:

-szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület .

<sup>11</sup>-üzemanyagtöltő a (Gksz-k) és (Gksz-é) építési övezet kivételével

-sportépítmény

kivételesen -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület

- (2) Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai:

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.  
b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

- <sup>12</sup>(3) A kereskedelmi, szolgáltató területek:

1. (Gksz) általános

2. ( Gksz-k)központi

3. (Gksz-é) élelmiszeripari építési övezetekbe soroltak.

- (4) **(Gksz) általános övezet**

a) Telek: területe: min 1000m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.

c) Beépítettség: max 30%

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 25 %

- <sup>13</sup>(5) **(Gksz-k) központi övezet**

a) Telek: területe: min 1000m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: oldalhatáronálló

c) Beépítettség: max 45%

d) Építménymagasság: max 7,5 m

e) Zöldfelület: min 25 %, amelynek legalább fele a telekhatárok mentén a szomszédos lakótelkek védelmét szolgáló háromszintű növényzettel valószínűsíthető meg.

f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

g) Építészeti és funkcionális külön előírások

<sup>11</sup> 6/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 2.§(2)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

<sup>12</sup> 6/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

<sup>13</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 3.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

- ga) Gazdasági bejárat csak az udvar felől létesíthető
- gb) Fő utca felé csak közösségi forgalmú ajtók és huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek ablakai nyílhatnak.

**14(6) (Gksz-é) élelmiszeripari övezet**

- a) Telek: területe: min 500 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: oldalhatáronálló
- c) Beépítettség: max 60%
- d) Építménymagasság: max 7,5 m
- e) Zöldfelület: általános előírások szerint
- f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

### **Ipari terület**

**14.§ (1)** Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények beleértve a nagylétszámú állattartó építményeket is.
- igazgatási és egyéb irodaépület
- gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,

**(2)** Ipari terület általános előírásai:

- a) A közművesítés a szakhatósági állásfoglalások szerint egyedileg határozandó meg.
- b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.
- c) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel az saját telken belül alakítandó ki.

**(3)** Az ipari területek az általános **(Gip)** övezetbe soroltak

**(4) (Gip) általános övezet**

- b) Telek: szélessége: min20,0 m  
mélység:min.50,0m  
terület:min:1000m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min.5,0 m előkerttel, de legalább a homlokzat magasságának megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- d) Beépítettség: max. 30 %
- e) Építménymagasság: min. 3,6 m, max. 7,5 m, amelyek a technológia függvényében változhatnak.
- f) Közművesítés egyedileg határozandó meg.
- g) Zöldfelület min. 25%

### **Különleges terület**

**15. §** Ladánybene különleges területei az alábbiak:

1. **(Kt) Temető**
2. **(Ksp) Sportterület**
3. **(Ksz) Szabadidős terület**
4. **(Kk) Közmű elhelyezés területe**
5. **(Khm) Honvédelmi terület**
- <sup>15</sup>6. **(Kp) piac**

<sup>14</sup> 6/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

<sup>15</sup> 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be 2016. augusztus 30-i hatállyal



## Temető

**16. § (1) (Kt)** Temető övezete a szabályozási terven jelölt méretben kialakított.

(2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.

<sup>16</sup>(3) -

(4) A temető területi szabályozására az alábbiak vonatkoznak:

sírok mérete (hossz. x szélesség):

egyes - min 0,9 x 2,1 m (felnőtt) 0,6 x 1,3 m (gyerek)

kettős - min 1,9 x 2,1 m

kripta mérete (hossz. x szélesség):

egyes - min 1,5 x 2,5 m

többes - min 1,5 koporsónként x 2,5 m

sírok távolsága : min 0,6m

sírsorok távolsága: min 1,0m

új belső út min 8,0 m szélességben két oldali fasorral létesíthető.

(5) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.

(6) A terület kertészeti eszközökkel való fenntartásáról kell gondoskodni.(fásítás, kerítés menti fasor)

## Sportterület

**17. § (1) (Ksp)** Sportterület övezete a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló sportterület.

(2) A területen: -sportépítmény és szociális helyiségei

-az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.

(3) A megengedett beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépítettség 10%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70 %-a. Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

(4) A terület körbe fásítandó.

## Szabadidős terület

**18. § (1) (Ksz)** Szabadidős terület övezete a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület.

(2) A területen új telekosztás nem lehetséges.

(3) A területen :-sportépítmény

- az alaprendeltetéshez, a sport és horgászás működéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.

---

<sup>16</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 7.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. október 23.-ával

(4) Beépítettség: max 10 %

(5) A területen az alábbi építészeti feltételekkel helyezhetők el épületek:

-Építménymagasság: max. 4,5 m

-Anyag használatra vonatkozóan természetes anyagok használata kívánatos (fa, kő, tégl).)

### **Közmű elhelyezés területe**

**19. § (1) (Kk)** Közmű elhelyezés terület övezete a közüzemi műtárgyak és kezelő épület elhelyezésére szolgáló terület.

a) Elhelyezhető az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia, földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás építményei.

b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény az ágazati szabványoknak megfelelően határozandó meg.

c) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határértékek mértéke a környezeti illeszkedés biztosításával a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével. egyedileg határozandók meg.

### **Honvédelmi terület**

**20. § (1) (Khm)** Honvédelmi terület övezete a honvédelem célját szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A területen új telekosztás nem lehetséges.

(3) A területen az alaprendeltetéshez kapcsolódó épület, építmény helyezhető el.

(4) Beépítettség: max 10 %

### **Piac**

**<sup>17</sup>20/A. § (1) (Kp)** Piac területén az alaprendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) Telek: min:600m<sup>2</sup>

(3) Beépítés módja:

a) szabadonálló

b) előkert: 5m

c) oldalkert: 5m

(4) Beépítettség: max. 40 %

(5) Építménymagasság: max. 7,5 m

(6) Zöldfelület: min 40%

---

<sup>17</sup> Szakaszcímmel együtt 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 3.§-a ikatta be 2016. augusztus 30-i hatállyal

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

**21. § (1)** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési terület ( **KÖu**)
- b) zöldterület ( **Z**)
- c) erdőterület ( **Eg**)
- d) mezőgazdasági terület ( **Má**)
- e) vízgazdálkodási terület ( **V**)

(2) A beépítésre szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

### Közlekedési-,hírközlési és közműelhelyezési terület

**22. § (1)** A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a hírközlés és a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) Közlekedési -, és közműterület általános előírásai

- a) Közlekedési területen belül műtárgyakat , közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
- b) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben : a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

(4) A terület szerepköre alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- országos közutak övezete (**KÖu-1**)
- helyi gyűjtő és lakóutak övezete (**KÖu-2**)
- egyéb utak övezete (**KÖu -3**)

### Közlekedési-, és közműterület részletes övezeti előírásai

**23. § (1)** Országos közutak övezete (**KÖu-1**)

- a) Szabályozási szélessége: min 30 m ill.a kialakult helyzet
- b) az övezetbe tartozik:
  - 5202 jelű Dabas-Kecskemét összekötőút
  - 5212 jelű Kerekegyháza-Ladánybene összekötő út, melynek folytatása tervezett Felsőlajos felé az 5. sz. országos főútvonalig
- b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- c) Kerékpárúttal alakítandó ki.
- d) A \*-gal jelölt az út, míg önkormányzati tulajdonban van.

(2) Belterületi lakó és gyűjtőutak övezete (**KÖu-2**) és (**KÖu-1\***)

- a) Szabályozási szélessége: min 12 m
- b) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- c) Legalább egyoldali járda vagy kerékpár út építendő.

**(3) Egyéb utak övezete (Köu-3)**

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kivételekkel:
  - legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út: min 4,0 m,
  - hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m

**Zöldterület**

**24. §** A község zöldterületei a **(Z)** belterületi közpark övezetbe soroltak.

- a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete , amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
- c) Az övezetben meglévő épület felújítható.

**Mezőgazdasági terület és erdőterület közös előírásai**

<sup>18</sup>**24/A.§ (1)** Az övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.

- (2) A telek beépíthető része a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetszett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
- (3) Ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.
- (4) A művelési ágak figyelembevételével különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.

**Erdőterület**

**25. §** <sup>19</sup>**(1)** Erdőterületek a szabályozási terven lehatároltak, amelyekre a vonatkozó általános előírások és a helyi építési szabályzatban foglaltak egyaránt érvényesek.

(2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Eg) gazdasági erdő övezet**

**(Ev) természetvédelmi erdő övezet erdő**

- (3) Az **(Eg)** gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.
  - a) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.
  - b) A területen az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (4) Az **(Ev)** természetvédelmi erdő övezetbe természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak.
  - a) A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményeken kívüliek nem helyezhetők el.

<sup>18</sup> Szakaszcímmel 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. okt. 23.

<sup>19</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 5.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

## Mezőgazdasági terület

- 26. § (1)** Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és egyéb területek kivételével.
- (2)** Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- (Má-1) általános övezet**
  - (Má-2) természetvédelmi övezet**
  - (Má-3) tanyasor övezet**
- (3)<sup>20</sup>** A terület gyeperés nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el. Kivételt, a természeti kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények- a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek.

### Mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

#### **(4) (Má-1) általános övezet**

##### **a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:**

##### **aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények**

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, fafeldolgozók )
- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
- élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak

##### **ab) mezőgazdasági építmények**

- állattartó épületek
- növénytermesztés épületei

##### **ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:**

- kiskereskedelem
- vendéglátás, szociális ellátás,
- szálláshely
- sport
- falusi turizmus
- ismeretterjesztés

##### **ad) -tanya**

##### **b) Birtokközpont az OTÉK 29. §-ának (6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.**

##### **c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.**

##### **d) Az övezetben a 26. § (4) a) aa)-ac) szerinti építmények az OTÉK 29.§-ának (4)-(7) bekezdése szerint helyezhetők el.**

##### **e) Az övezetben e rendelet 26.§ (4) ad) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.**

##### **f) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.**

##### **g) Tanyaudvarban e rendelet 26.§ (4) a) szerinti építmény max 30%-os beépítettséggel elhelyezhetők. vagy bővíthetők.**

##### **h) A \*-gal jelölt övezetben új beépítés nem lehetséges, meglévő felújítható.**

#### **(5) Természetvédelmi övezet (Má-2)**

##### **a) Elhelyezhető a vízügyi és természetvédelmi kezelést szolgáló állattartó épületek (rideg állattartás épületei) és kutatást szolgáló ( magasles, kutató szállás) létesítmények.**

<sup>20</sup> 1996 évi LIII. természetvédelmi törvény alapján.

### **(6) Tanyasor övezet (Má-3)**

- a) Az övezetben soros beépítés lehetséges, a már meglévő közművek lehetőségével.
- b) Magánút nem nyitható az övezetben, kivéve az ingatlan-nyilvántartási hibából következő útnyitásokat.
- c) Az övezetre az (Má-1) előírásai alkalmazhatók, kivéve a már beépített és 02/2, 09/2 ill. a 0140/52 hrsz utakra közvetlenül nyíló telkeket, melyekre az alábbi szabályok vonatkoznak:

ca) Telekméret	Beépítettség
1500-3000 m <sup>2</sup> között	7%, de max. 120 m <sup>2</sup> (lakóépület max. 90 m <sup>2</sup> )
3000-6000 m <sup>2</sup> között	4 %, de max. 180 m <sup>2</sup> (lakóépület max. 90 m <sup>2</sup> )

A kialakítható telekszélessége: 18,0 m.

- cb) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint

### **Vízgazdálkodási terület**

<sup>21</sup>27. § (1) Vízgazdálkodási területeket (V)jellel az igazgatási terület övezeti terve ábrázolja és e rendelet függeléke tartalmazza.

- (2) Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak.

### **TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

#### **Országos jelentőségű települési értékvédelem**

28. § (1) a) A település teljes közigazgatási területén a védetté nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell A kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva „ex lege” védettek.

<sup>22</sup> 23b) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek a következők:

ba) Fő u. 75. (hrsz: 397, 398, 400, 399) KÖH azonosító szám: 27650

<sup>24</sup>bb) Templom-dűlő (hrsz: 022/28, 022/29, 022/83, 022/78, 022/82, 022/81, 022/80, 022/79, 022/31, 022/33, 022/32, 022/30,) KÖH azonosító szám: 27561

bc) Hornyák-domb (hrsz: 0109/108, 0109/6, 0109/107, 0109/101, 0109/41, 0109/88, 0109/42, 0109/85, 0109/86, 0109/89, 0109/106, 0109/40, 0109/110, 019/113, 088) KÖH azonosító szám: 27654

bd) Kenyérváró-halom (hrsz: 1/2, 3/2) KÖH azonosító szám: 27652

be) Beck-major Északkelet (hrsz: 032, 0727/13, 0727/15, 0728, 0727/14, 035/8, 0140/34, 0142/35, 0140/26, 0140/35, 0140/36, 036) KÖH azonosító: 27328

bf) Hosszúsziek (hrsz: 02/2, 03/57, 03/56, 03/54, 03/55, 0142/18, 0142/17, 0142/16, 0142/15, 0142/14, 067, 066/18, KÖH azonosító: 87041)

c) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni.

d) Mély fekvésű jellemzően gyep művelési ágú természetvédelmi mezőgazdasági vagy erdő területek, SZ-1 terven jelöltek szerint.

<sup>21</sup> 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 4.§-a módosította 2016. augusztus 30-i hatállyal.

<sup>22</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 6.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

<sup>23</sup> be) és bf) alpontokat 11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 5.§-a iktatta be 2016. augusztus 30-i hatállyal

<sup>24</sup> 6/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 2.§(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

## Helyi települési értékvédelem szabályozási elemei

**29.§(1)** Helyi értékvédelemben részesülő természeti terület az alábbi:

a) helyi védettségű természeti terület a Madarasi tó és környéke

(2) Helyi értékvédelemre vonatkozókat az önkormányzat önálló rendeletben szabályozza, a rendelet megalkotásig az alábbiak érvényesek.

(3)(V) Helyi értékvédelemben részesülő művi értékek:

a) helyi védettségű épületek:

-Templom 7 hrsz

-ún Barcsay kúria 037/10 hrsz

-ún. Széktói iskola, tájmúzeum 023/27 hrsz

-Temető kápolnája 1/2 hrsz

-Templomdűlői iskola 0101/113 hrsz

-Iskola régi épületszárnya 3/2 hrsz

b) helyi védettségű köztéri létesítmények:

-Árpádkori templom rom 022/19 hrsz

-az összes út menti kereszt és kegykép.

(4) (V) A (3) a) szerinti építészeti értékeikkel megtartandók. Az épületek tömege és homlokzati elemei védettek.

## KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**30. § (1)** A közterület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület-felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

(2) Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

(3) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:

telekhatártól, épülettől

kiskoronájú fa: min 2,0m

középkoronájú fa min2,5m

nagykoronájú fa min3,5m

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLET ELŐÍRÁSAI

**32.§ (1)** A természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min. 15,0 m-re, társulati csatornánál partéltől 4,0 m szabadon hagyandó, állandó épület min. 10,0 m-re.

b) Közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges:

országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m.

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően: földgáz távvezeték ( NA 150 ) 60 -63 bar , 20 -20 m

elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m

25 -30 kV 5 - 5m

- vízműkutak-hatósági előírások szerint.
- d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint  
gázvezeték MSZ 7487 szerint
  - e) nagy és kisfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

(3) Nagylétszámú állattartás védőterülete szakhatósági állásfoglalás szerint jelölhető ki és saját telken belül biztosítandó. A védő terület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**33.§ (1)** Ladánybene Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával az alábbi sajátos jogintézményekkel él. és rendelkezik azokról:

- a) helyi közút céljára való lejegyzés
- b) útépítési és közművesítési hozzájárulás
- <sup>25</sup>c) településrendezési kötelezések, amely beültetési kötelezettség

### (2) Helyi közút céljára való lejegyzés

Helyi közút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben KÖu jellel lehatárolt területek.

### (3) Útépítési és közművesítési hozzájárulás:

A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

<sup>26</sup>(4) -

(5) a) **Beültetési kötelezettség** vonatkozik az (SZ-2a,b) szabályozási terven jelölt telekrészekre.

b) Beültetési kötelezettségű telekrészeken fásított parkoló elhelyezhető.

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**34. § (1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- b) **meglévő épület:** jogerős építési vagy használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy több mint 10 éve használatba vett épület
- c) **háztartással kapcsolatos épület:** a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha szárító, barkács műhely, tároló építmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- d) **tanyaudvar:** területi besorolástól függetlenül a külterület lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része, legfeljebb két lakás kialakítással.
- e) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.

<sup>25</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 7.§(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

<sup>26</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 7.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. október 23.-ával



**f) homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó

**g) kézműipari tevékenység folytatására alkalmas épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal és jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény

(2) E rendelet a jóváhagyást követően azonnal hatályba lép.

(3) E rendeletet a folyamatban lévő közigazgatási ügyekben is alkalmazni kell.

(4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti Ladánybene Község összevont rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 1/1988./XI.25./ sz. rendelet, valamint Ladánybene Község külterületén építhető épületek helyi építésügyi szabályozásáról szóló 1/1997. (II. 24.) sz. rendelet.

**Kardos Attila sk.**  
polgármester

**Szadvári Erika sk.**  
jegyző

#### **Függelékek**

1. Övezeti összesítő táblázat
2. Jegyző által engedélyezhető kutak talpmélysége
3. Helyi védelemre javasolt építmények
4. Helyi természetvédelmi terület és szikes tavak jegyzéke
5. Közlekedési területek minta keresztszelvényei m=1:200
- <sup>27</sup>6. Vízgazdálkodási területek (Csatornák)