

Ú R I

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Tervezők névsora

Településtervező	Vanek Tünde TT2 01-4284/02 Lombár István
Közlekedéstervező	Lombár István (mksz.: 01-1167)
Zöldfelület, környezetvédelem	Burányi Endre (éksz.: 01-5014)
Közművek	Jordán Péter (mksz.: 01-2129) Dima András (mksz.: 01-2130)
Műszaki szakgrafika	Vancsóné Jánossy Zsuzsa
Ügyvezető igazgató	Schuchmann Péter

TARTALOMJEGYZÉK

ÚRI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

- **ÚRI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 4./2004. (IV.5.) SZ. RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (HÉSZ)**
Ö-1: ÖVEZETI TERVLAP (BELTERÜLET) **M=1:4000**
Ö-2: ÖVEZETI TERVLAP (KÜLTERÜLET) **M=1:10000**

ÚRI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
6/2008.(VI.02.) RENDELETE
A 4/2004.(IV.5.) RENDELETTEL ELFOGADOTT HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Úri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében módosítja a 10/2005. (VI.06.) sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező Ö-1 jelű belterületi Övezeti tervet.

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet és az annak mellékletét képező Ö-1 jelű Övezeti terv hatálya Úri területére terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen a HÉSZ előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A rendelet az Ö-1 jelű Övezeti tervvel együtt alkalmazandó; azzal együtt érvényes.

2.§

- (1) A HÉSZ 8.§ (7) bekezdése törlésre kerül.
- (2) A HÉSZ 8.§ (8)-(16) bekezdéseinek sorszámozása (7)-(15)-re módosul.

3.§

- (1) A HÉSZ 9.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„A település területén a lakóövezetek és településközpont vegyes övezetek esetében az előkert mélységének meghatározásakor a kialakult állapothoz kell igazodni. Az oldalkert és hátsókerter nagysága az OTÉK-ban meghatározottak szerint számítandó”

4.§

- (1) A HÉSZ 9.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 14 m.”

5.§

- (1) A HÉSZ 10.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) „Az Lf-1 jelű lakóövezet

Lf-1	O	30
	5,5	500

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni

Beépítési mód	Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	500	40	30	5,5

- b) „A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

6.§

- (1) A HÉSZ 10.§ (2) bekezdése törlésre kerül.

7.§

- (1) A HÉSZ 11. § (3) bekezdése helyére az alábbi előírás kerül:
„A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

8.§

- (1) A HÉSZ 13.§ az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:
„A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

9.§

- (1) A HÉSZ 15.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:
„A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

10.§

- (1) A HÉSZ 19.§ az alábbi (12) bekezdéssel egészül ki:
„A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

11.§

- (1) A HÉSZ 20.§ (1) bekezdése törlésre kerül.
(2) A HÉSZ 20.§ (2) és (3) bekezdéseinek sorszámozása (1) és (2)-re módosul.

12.§

- (1) A HÉSZ 20.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:
„A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

13.§

- (1) A HÉSZ 22.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:
„A mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.”

Záró rendelkezések

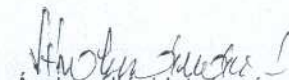
14.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó Ö-1 jelű Övezeti terv 2008. június 2. napján lép hatályba.
(2) Ezzel egyidejűleg Úri 4/2004.(IV.5.) sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Ö-1 jelű belterületi Övezeti terve a HÉSZ módosítás hatálya alá eső területekre vonatkozóan hatályát veszti.

Úri, 2008. május


Haraszi Imre
polgármester

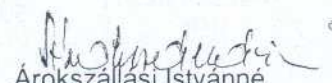



Árokszállasi Istvánné
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2008. június 2.

Az eredetivel mindenben
meggyezően




Árokszállasi Istvánné
Jegyző

ÚRI ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
.H../2004. (.IV..05..) RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
(HÉSZ)

Úri község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja Úri Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, jóváhagyja a település Övezeti tervlapjait, és elrendeli azok együttes alkalmazását.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Úri község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt Ö-1 és Ö-2 jelű övezeti tervlapokkal együtt alkalmazandó:
 - a) Ö-1: Övezeti tervlap (belterület) (M=1:4 000),
 - b) Ö-2: Övezeti tervlap (külsőterület) (M=1:10 000),
- (3) A HÉSZ elfogadása után készülő szabályozási tervek szintén a HÉSZ mellékleteit képezik.

Belterületbe vonás

2.§

A Képviselő testület

- (1) A Képviselő testület a belterületi határvonalat az övezeti tervlapok szerint állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével az érintett külsőterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.
- (3) A belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

Területfelhasználás

3.§

- (1) A területfelhasználás kötelező szabályozási elemei:
 - a) Az Övezeti lapokon:
 - A belterület határa;
 - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
 - Gyalogút;
 - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
 - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt utcakép;
 - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épület;
 - Pincékkel érintett terület;
 - Csúszásveszélyes terület;
 - Azonos szabályozáson belül, különböző szintben kiszolgáló, különálló útfelület;
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - Természeti terület határa.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

4.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

Elvi építési engedélyezés

5.§

- (1) A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épület jelével érintett telkek esetében a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig, valamint a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatályba lépése után a településképi követelmények és a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.
- (2) Az elvi építési engedélykérelemnek a 45/1997 (XII.29.) sz. KTM rendeletben foglaltakon túl tartalmaznia kell a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő utcaképet az építmények tömegvázlatával és színtervével együtt, értékelhető módon bemutatva, M=1:200 méretarányban.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának kiegészítő szabályai

6.§

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9.§ (1) bek. j) pontjának felhatalmazása alapján az engedélyköteles építési munkák köre bővül, engedélykötelessé válik:
 - a) A helyi védelem alatt álló településrészek területén az épületek közterületek felől látható homlokzatainak nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása);
 - b) 0,5 m²-nél nagyobb hirdető berendezés létesítése;
 - c) Lakókocsi, konténer illetve sátor elhelyezése a 8.§ (12) bekezdésében megfogalmazott előírások figyelembe vételével;
 - d) Utcabútorok elhelyezése.
- (2) A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt utcakép illetve a helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épület jelével érintett telkek esetében a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az építési engedélyezési eljárás során építési engedély kérelmek elbírálásakor a HÉSZ 25.§ (2) bekezdéseiben foglaltakat is figyelembe kell venni.

III. FEJEZET

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

7.§

- (1) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását az Étv. 9.§-ában szabályozott eljárással kell elvégezni.
- (2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén, az építésengedélyezés előtt vagy azt megelőzően kötelező a telekalakítás.

Általános építési előírások

8.§

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Építési engedély kiadása előtt a vízgazdálkodási övezetekkel szomszédos, ill. az azok 50 méteres védőtávolságán belül elhelyezkedő övezetekben tervezett beruházások esetén részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét. Az adott telek beépítésének feltétele fentiekén túl a vízügyi szakhatóság hozzájárulása is.
- (3) Az övezeti tervlapon jelölt összefüggő csúszásveszélyes, löszfalas területeken, illetőleg a település területén lévő egyéb olyan telkeken, amelyek löszfallal szintén érintettek, építési tevékenység az alábbi előírások figyelembe vételével történhet:
 - a) a löszfal aljától a löszfal magasságának 1,5-szeresével megegyező távolságon, de minimum 10 méteren belül bármilyen épületet elhelyezni csak részletes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet,
 - b) a löszfal tetején, a löszfal élétől 50 méteren belül épületet elhelyezni nem lehet. A löszfal élétől 50 és 100 méter közötti távolságon belül épületet, építményt elhelyezni csak olyan részletes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, amely kitér a löszfalat károsító csapadékvizek elleni védelemre is.
 - c) A löszfal tetején bármilyen épület, építmény elhelyezésének feltétele a területen a teljes közművesíthettség kiépítése.
- (4) A belterületen a löszbe vájt meglévő, illetve részben vagy egészben beomlott pincék által érintett területeken bármilyen tereprendezési és építési tevékenységet folytatni vagy engedélyezni csak a pincék helyzetének és statikai állapotának ismeretében szabad.
- (5) Az épületek melletti, 1 métert meghaladó feltöltés engedélyköteles tevékenység, a feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
- (6) A település területén az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
- (7) Az egyes övezetekben a főrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 4,0 méter, a mellékrendeltetésű építmény minimális építménymagassága 2,0 méter kell legyen.
- (8) A település lakó-, vegyes és különleges övezeteiben, az alábbiakban felsorolt mellékrendeltetésű építmények főrendeltetésű építményként önmagukban nem helyezhetők el:
 - a) asztalos műhely,
 - b) szerkezeti lakatos műhely,
 - c) állattartó építmény,
 - d) mezőgazdasági funkciójú építmény,
 - e) kőmegmunkáló műhely, valamint
 - f) hulladékgyűjtő telep.
- (9) A település területén bitumenes hullámlemez tetőhéjazatként nem alkalmazható.
- (10) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb egy éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- (11) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (12) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (13) Lakótelken legfeljebb egy lakókocsi helyezhető el az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra; lakótelken, engedély nélkül, legfeljebb egy sátor, legfeljebb két hétig helyezhető el.
- (14) A település közigazgatási területén állattartás célját szolgáló építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (15) A közterületeket és a közhasználatú intézményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is meg lehessen közelíteni.

- (16) A település igazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok csak építési engedéllyel és csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezen túl az alábbiakban felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni:
- helyi értékvédelmi területen,
 - helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
 - a lakóterület határától 200 méteren belül,
 - helyi természeti érték, helyi tájérték környezetében,
 - természeti területen és
 - „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓÖVEZETEK

A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK (Lf) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 9.§

- Az övezet területén az egy tömegben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépületen túl az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el. Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhetők el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó hatású tevékenység folytatása céljára szolgál.
- Az építési övezetben elhelyezhető, az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt melléképítmények közül
 - az a), c), d), m) és n) pontban meghatározott létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők,
 - a b), e), f), g), h), i), j), k) és l) pontban meghatározott létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:
 - lakóépülettel beépült lakótelek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők;
 - még beépítetlen, az övezeti előírásban meghatározott teleknagyság 70%-ánál nagyobb lakótelek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők, de 500 m²-nél kisebb területű, beépítetlen lakótelek nem építhetők be.
- A település területén az előkert mélysége 5 m. Az övezet telkein az építési hely meghatározásakor az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK-ban meghatározottak szerint számítandó. Az építési hely mélysége legfeljebb 40 méter lehet.
- A beépítési mód oldalhatáron álló. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK 37. § (4) bekezdésének előírásait kell alkalmazni.
- A lakóépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges, a tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg.
- Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 16 m, minimális mélysége 35 m lehet.
- Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt a könnyítést csak akkor lehet alkalmazni, ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására, továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- A lakóépületen belül történő pince kialakítása esetén a pincét talajnedvesség elleni szigeteléssel kell kialakítani.

A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK (Lf) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
10.§

(1) Az Lf-1 jelű lakóövezet

Lf-1	O	30
	5,5	560

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	560	40	30	5,5

(2) Az Lf-2 jelű lakóövezet

Lf-2	O	20
	5,5	1200

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1200	40	20	5,5

VEGYES ÖVEZETEK

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

11.§

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak. Az övezet építési telkein az OTÉK 16.§-ában felsorolt építmények helyezhetők el, kivéve a 7. pontokban felsorolt parkolóházat, és üzemanyagtöltőt. A közhasználatú intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége – ha azt az övezeti előírások másképp nem szabályozzák – 5 m.
- (4) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (6) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
12.§

(1) A Vt-1 jelű övezet

Vt-1	Z	40
	6,0	800

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zártsorú	800	10	40	6,0

- b) A beépítési mód előkertes, zártsorú beépítés, ahol épületet zártsorúan kell elhelyezni vagy oldalhatáron álló módon úgy, hogy az épületek bővítése esetén biztosított legyen a zártsorú beépítési mód kialakulása. Az előkert és az elhelyezni kívánt épület utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az övezet területén tervezett beépítés esetén az építési vonal helyének meghatározásához a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését is figyelembe kell venni, valamint – ha van a településen főépítész – a települési főépítész véleményét is ki kell kérni abban az esetben.

Az oldalhatáron álló módon elhelyezett építmények esetén az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zártsorú beépítés kialakulhasson. Az oldalhatáron álló módon elhelyezett épület bővítése esetén is az utcával párhuzamosan bővített épületszárny:

- tetőgerince utcával párhuzamos állású,
- utcára merőleges végfalai oromfalas kialakítású kell legyen.

(2) A Vt-2 jelű építési övezet (iskola, mozi)

Vt-2	SZ	40
	7,5	2000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2000	20	40	7,5

(3) A Vt-3 jelű építési övezet (templom)

Vt-3	SZ	40
	12,0	2000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2000	30	40	12,0

- b) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- c) Az övezet területén elhelyezésre kerülő egyházi funkciójú építmény építménymagassága az övezetben előírt értéket legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- d) A templom épülete mai állapotában megtartandó, jó karban tartandó. Az épület felújítása esetén a felújítási terveket műemlékvédelmi szakember bevonásával kell elkészíteni.

(4) A Vt-4 jelű építési övezet (templom mellett, +ovi)

Vt-4	O	40
	5,5	2000

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	2000	30	40	5,5

(5) A Vt-5 jelű építési övezet

Vt-5	O	80
	5,5	800

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	800	30	80	5,5

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
13.§

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) és (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Ha a gazdasági terület lakó vagy intézményi területtel határos, akkor a szomszédos lakó- vagy intézményi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.
- (5) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.
- (6) Az övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
14.§

- (1) A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-1	O	40
	5,0	1000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1 000	30	40	5,0

- b) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 5m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

- (2) A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-2	SZ	40
	5,5	6 000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	6 000	30	40	5,5

- b) Az övezet területén a lakóövezet felőli telekhatárok mentén védőzöldsáv alakítandó ki.

(3) A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-3	O	20
	6,0	3500

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	3500	30	20	6,0

- b) Az övezet területén a lakóövezet felőli telekhatárok mentén védőzöldsáv alakítandó ki.

(4) A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (major):

Gip-1	SZ	35
	7,5	15000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	15000	50	35	7,5

- b) Az övezet területén az állattartás engedélyezhető az ÁNTSZ, az állategészségügyi, a környezetvédelmi és a vízügyi igazgatósági engedélyek megléte esetén és az azokban foglalt előírások szerint.

- c) Az övezet területén állattartó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az az övezet területén folyó más gazdasági tevékenységekre nincs zavaró hatással.

(5) A Gip-m jelű ipari mezőgazdasági építési övezet:

Gip-m	SZ	30
	5,5	K

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	50	30	5,5

- b) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.

- c) Az övezet területén az állattartás engedélyezhető az ÁNTSZ, az állategészségügyi, a környezetvédelmi és a vízügyi igazgatósági engedélyek megléte esetén és az azokban foglalt előírások szerint.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
15.§

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportpályák (Ksp) valamint a temetők (Kt) területe tartozik.
- (2) A közintézmények telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.
- (3) A sportpályákat, a temetőket és a közintézményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkal és gyermekkocsival is használni lehessen.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
16.§

- (1) A Kt jelű különleges építési övezet

Kt	SZ	10
	4,5	K (30000)

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult (30000)	40	10	4,5

- b) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- c) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- d) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

- (2) A Ksp jelű különleges építési övezet

Ksp	SZ	10
	5,0	K

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult	60	10	5,0

- b) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- c) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.

- d) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(3) A Ksr jelű különleges építési övezet

Ksr	SZ	15
	7,5	35000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	35000	60	15	7,5

- b) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- c) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A közlekedési övezetekre (KÖu) vonatkozó előírások 17.§

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak területe a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) Az azonos szabályozáson belül különböző szinteken kiszolgáló különálló útfelületek megtartandók és az infrastruktúra vagy zöldterületi tervezés, építés során a telekkiszolgálás lehetőségét fenn kell tartani.
- (5) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) 3113 j. összekötőút: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
 - b) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (6) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve: 50-50 m.
- (7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók
 - a) A 3113 j. ök. út melletti új beépítés esetén kerítés az úttengelytől 20-20 méterre, beépítés 30-30 méterre helyezhető el.
 - b) A tervezett kiszolgáló utak kiépítéséhez min. 12,0 méter (gazdasági övezet esetén minimum 16,0 méter). Olyan új útkeresztmetszetek estén, amelyeknél a két szabályozási vonal jellemzően különböző magasságban van és a kétoldali házsort két különálló útpálya szolgálja ki: 24 méter.
 - c) A külterületi közutak szabályozási szélessége általánosságban 12 m, kivéve a Településszerkezeti terven szereplő, a szomszéd községekbe vezető egyéb kiépített utakat,

amelyeknél a szabályozási szélesség 16 m . A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat, az út kiépítése vagy egyéb építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.

- (8) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- (10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

Közművekre vonatkozó előírások
18.§

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, nagyközségi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Közművek elhelyezése a mindenkori vonatkozó közmű-elhelyezési szabványok szerint történhet.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve léghébeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építéskor 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.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Vízellátás

- (6) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (7) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

Csatornázás

- (8) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
 - b) A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való egy éven belüli rákötésre kötelezni kell.

- d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (9) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (10) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (11) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
- az Úri patak partéleitől 6-6 m,
 - az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partjától 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (12) Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet.
- (13) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (14) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (15) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (17) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

Villamosenergia-ellátás

- (18) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezet szabadon kell hagyni.
- (19) A településen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles illetve lévkábeles elhelyezéssel szabad.
- (20) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (21) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (22) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (23) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

- (24) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kifeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (25) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (26) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy az építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban igazolásra kerüljön, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.
- (27) Távközlési építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a 12/2003. (III.24.) sz. BM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET

A Zkp jelű zöldterületi övezet
19.§

Zkp	SZ	2
	3,0	K

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható	
		Legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	2	3,0

- (2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- (3) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak elhelyezhetők a j), k), l), pontban meghatározott létesítmények kivételével.
- (5) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (6) Az övezet telkein a közparkokat legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell. Új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertépítészeti tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.
- (8) A zöldterületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés érzékeny és nem vattázó fajok telepítendőek.
- (9) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezeten esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (10) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (11) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

ERDŐ ÖVEZETEK

AZ ERDŐÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 20.§

- (1) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (2) Az övezetben kerítés csak természet- vagy vadvédelmi vagy közbiztonsági céllal létesíthető, az erdészeti hatóság engedélye alapján. Épület a gazdasági célú övezetben építhető, jelen szabályzat előírásainak megfelelően.
- (3) Az erdőterületeken a gazdálkodás erdészeti üzemterv alapján folytatandó. Az erdőterületek művelési ág változtatása csak az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságának engedélye alapján lehetséges.

AZ ERDŐÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 21.§

Eg	SZ	0,1
	7,5	100 000

- (1) Az Eg jelű gazdasági erdő övezet területén a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi és vadászati, stb.) építményein túl elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges üzemi és lakóépületek, természetvédelmi célú építmények, az övezet területének max. 0,1%-án – az alábbi táblázat előírásainak megfelelően.

Beépítési mód	A legkisebb beépíthető telek			A beépítésnél alkalmazható Legnagyobb		
	Területe (m ²)	Szélessége (m)	Mélysege (m)	Beépítettség (%)	Építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	100	-	0,1	7,5*	95

- (2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Lakóépület az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdő- és vadgazdasági, illetve természetvédelmi célú épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
- (7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (8) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
- (9) Az övezet területe min. 80%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként, illetve ezen belül max. 5%-ban vadföldként (takarmánytermesztést szolgáló szántóként) alakítható ki. Új faállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.

- (10) Az Ev jelű erdő övezet (védő erdőterületek, véderdősávok) területe általános esetben nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az övezet max 0,1%-án.
- Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
 - A tervezett védőzöld területeket, véderdőt erdészeti, illetve kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani, az áthaladó távvezetésekre és földgázvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.
 - E területeken csak a rendeltetészerű használatot elősegítő létesítmények, építmények helyezhetők el, az övezet tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettel nem építhető be. A védett és véderdő területek egyéb célra nem használhatók fel. Az övezet telkei nem építhetők be.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

22.§

- A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezetek területén a 3 ha-nál nagyobb területű telkeken lakóépület is elhelyezhető, de csak a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló épülettel, épületrésszel egybeépítve, amennyiben az OTÉK-ban foglalt lakóházépítésre vonatkozó előírások illetve jelen Szabályzat övezeti előírásai is teljesülnek.
- Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- Mezőgazdasági terület csak kivételes esetben keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen földrészlet nem keríthető le.
- Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el, külterületen épület oldalhatárra nem építhető. Legalább 12 m mélységű elő- és hátsókerteret, a szomszédos telekhatártól pedig minimum 10 méter oldalkertet kell biztosítani.
- Az övezet területén lapos tetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet. Az építményeken kívülről látható burkolatként csak hagyományos felületképzés, természetes vagy természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem emelhető ki.
- A távlatilag más célra hasznosítandó jelenlegi mezőgazdasági területek művelését a más célú igénybevételig biztosítani szükséges.
- Az épületek engedélyezése és létesítése során figyelembe kell venni a környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó építést tiltó és korlátozó előírásokat.

A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

23.§

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet (üzemi méretű mezőgazdálkodási területek)

Má	SZ	0,2
	4,5	100.000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	0,2	4,5*

- b) A beépíthető földrészlet legkisebb szélessége 50 m.
- c) *Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- d) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető a d), h) és i) pontban foglaltak kivételével.
- e) A külterületen 10 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető. A meglévő épületeken csak az állagmegóvást és a felújítást szolgáló, a meglévő épület alapterületének legfeljebb 10%-os növelését eredményező építési tevékenységek engedélyezhetők. A meglévő épület(ek) bontásának szükségessége esetén az új épület alapterülete és tömege a korábbi épület alapterületét, tömegét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- f) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- g) Amennyiben a beépíthetőséghez szükséges legalább 10 ha mezőgazdasági terület több birtokrészből áll össze, az ezek összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén összevontan is igénybe vehető.
- h) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktestek legalább 67%-a a település (Úri) közigazgatási területén található.
- i) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.
- j) A birtokközpont telkén, a fenti, összterületre vonatkoztatott beépítési korlát mellett a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- k) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesítése engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági (és nem lakó-) célú épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- l) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

- (2) Az Má-v jelű általános mezőgazdasági övezet
(a természeti területeket magában foglaló mezőgazdasági területek övezete)
Az övezet nem építhető be, területükön környezetkímélő tájgazdálkodást kell folytatni, a Nemzeti Park előírásainak megfelelően.

Má-v	--	0
	--	K

- (3) Az Mgy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági övezet (természeti területen kívüli rét, legelő területek)

Mgy	SZ	0,1
	3,5	50 000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	50 000	0,1	3,5

- b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 150 méter.
 c) A meglévő földrészletek megosztásával 50.000 m²-nél kisebb és 100 m-nél keskenyebb földrészletek nem hozhatók létre. Az övezetben max. 1,6 m magasságú, fa anyagú kerítés, karám létesíthető.
 d) Az övezetben a birtokközpont-képzés, illetve az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók, az 5 ha-nál kisebb, illetve 150 méternél keskenyebb gyepterületeken épület nem helyezhető el.

EGYÉB ÖVEZET

A V jelű övezet 24.§

- (1) Az övezetbe a vízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő, illetve táj- természet- és környezetvédelmi és egyéb közérdekből szükséges (polgári védelmi, stb.) létesítmények helyezhetők el.
A vízmedrek közé tartozik az Úri patak, és oldalágainak (árkok) területe.
- (2) Az övezet területén meglévő épületeken, építményeken csak az állagmegóvást és a felújítást szolgáló, a meglévő épület alapterületének egyszeri, legfeljebb 10%-os növelését eredményező építési tevékenységek engedélyezhetők. A meglévő épület(ek) bontásának szükségessége esetén az új épület alapterülete és tömege a korábbi épület alapterületét, tömegét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg. A meglévő épületek magassága a bővítés eredményeként max. 5,0 m lehet.
- (3) Az Úri patak partjától belterületen min. 3 – külterületen min 6 m-es védő- és fenntartási sáv biztosítandó.
- (4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki. A vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók.
- (5) A víztározók, tavak partvonalától mért legalább 50 m széles terület erdő- vagy gyepterületként tartandó fenn. A természeti területnek minősülő tavak, tározók legalább 100 m-es környezete természetes, vagy természetszerű állapotban tartandó fenn.
- (6) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (7) Az övezetben a haltenyésztés kivételével egyéb haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

III. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELME

Művi értékek védelme 25.§

- (1) A művi értékek helyi védelmét a helyi értékvédelmi területen valamint a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárással (HÉSZ 5. §) valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani. A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni.

- (2) Az Övezeti tervlapon a helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt utcakép illetve a helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épület jelével érintett telkek esetében a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az alábbi elírásokat kell figyelembe venni.
- Az építési engedélyezési eljárás során a HÉSZ 5.§-ban és 6.§ (1) a) pontjában foglaltakat kell betartani.
 - Megőrzendő az utcák, közök történelmileg kialakult rendszere.
 - A kialakult telekszerkezet megőrzendő, ezért ennek érdekében a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telek, tömbtelek nem alakítható ki. Telekösszevonás a 9.§ (6) bekezdésében megfogalmazott minimális telekszélesség figyelembe vételével, a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.
 - A telkeken épület csak oldalhatáron álló módon (fésűsen) helyezhető el.
 - Az épületek bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban történhet. Ha a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek bővítése udvari keresztzárnyal is megoldható, az utca homlokzattól legalább 5m-rel hátrahúzva, de csak abban az esetben, ha a szomszédos telekhatár felé a szükséges tűztávolság biztosítható. A keresztzárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregteretűvel fedhető.
 - Abban az esetben, ha a beépítés tekintetében/szemponyjából mértékadó oldalhatárral szemközti telekhatáron is áll épület, akkor azon az épületen csak annak bővítését nem eredményező, állagmegóvást szolgáló építési tevékenység végezhető.
 - A patak menti területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.

Régészeti lelőhelyek védelme
26.§

- A település közigazgatási területén lévő, alábbiakban felsorolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását az övezeti tervlapok tartalmazzák:
 - Úri 1. lelőhely – római katolikus templom és környéke
 - Úri 2. lelőhely – Póka-hegy
 - Úri 3. lelőhely – Tanya-földek
- A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: örökségvédelmi törvény) 63.§ (4) bekezdése alapján a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- Az örökségvédelmi törvény 22.§ -a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárára 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.
- Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelt vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.
- Régészeti lelőhelyek területén való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

Természeti értékek védelme
27.§

- Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével,

valamint a védettségről intézkedő rendeletben és a kezelési tervben foglaltaknak megfelelően végezhető.

- (3) A természeti területeken a védelem érdekeit és az értékek megőrzését, mentését és bemutatását szolgáló tevékenységek folytathatók, melyek során alapul kell venni a természetvédelmi törvény, valamint a mindenkori táj- és természetvédelmi jogszabályok előírásait.
- (4) A természeti területeket ért tájkárosítások (felszínmegbontás, gyepfeltörés, beépítés, hulladéklerakás, stb.) megszüntetendők és a területek tájrekonstrukciós terv alapján rendezendők. A tájromboló hatások, szennyezések megszüntetendők, vagy takarásukról gondoskodni kell (takarófásítás, stb.).
- (5) Az országos szinten nem védett természeti területekre helyi védelmi rendelet és kezelési terv keretében kell kidolgozni a védettség szabályait.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

A környezet védelmének általános előírásai

28.§

- (1) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának – külön jogszabályban meghatározott esetben környezeti hatásvizsgálat - elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.
- (2) A tervezett belterületi határ 1000-m-es környezetében települési környezetet zavaró, potenciálisan szennyező tevékenység nem engedélyezhető és nem folytatható.
- (3) A védőterületekre, védőtávolságokra és biztonsági övezetekre vonatkozó OTÉK és ágazati előírásoknak a területfelhasználási változtatások és az egyes létesítmények, beépítések meghatározásánál és kivitelezésénél is érvényt kell szerezni.

Föld-védelem

29.§

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) Területfeltöltések esetén a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.
- (3) Bontási és mélyépítési munkálatok során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét.
- (4) A mezőgazdasági területek erózió és defláció elleni védelmét a megfelelő agrotechnikai eljárások alkalmazásán túl a meglévő szélvédő és egyéb erdősávok, védőfásítások fenntartásával, ezek hiányzó szakaszainak pótlásával, valamint az állandó zöldfelületi fedettségű felületek növelésével is biztosítani kell.
- (5) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, vagy a területet az erózióvédelmet biztosító (gyep vagy erdő) művelési ágba kell átsorolni.
- (6) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, vagy a területet az erózióvédelmet biztosító (gyep vagy erdő) művelési ágba kell átsorolni.

Vízvezeték minőségvédelme
30.§

- (1) A település a szennyeződés-érzékenységi besorolás alapján a „kevésbé érzékeny” (C), és a kiemelt felszín alatti vízminőség-védelmi területek közé tartozik.
- (2) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új épület elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos. A Uri patak és déli mellékága partéleitől számított belterületen legalább 3-3 m, külterületen 6-6 m széles sávot szabadon kell hagyni.
- (3) A kisvízfolyások, árkok, csatornák védőterületei gyep- vagy erdőterületként alakítandók ki, illetve tartandók fenn. A kisvízfolyások, árkok, csatornák hiányzó kísérfásítását legalább az uralkodó szélirány felőli parton pótolni szükséges.
- (4) Természetes illetve természetszerű vízfelületek, vízmedrek kezelése és fenntartása a természetvédelmi szabályoknak megfelelően végzendő. A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (5) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (6) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

Levegőtisztaság-védelem
31.§

- (1) A légszennyezést okozó helyhez kötött létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat, határértéket túllépő légszennyező tevékenység fenntartása és telepítése nem engedélyezhető. Légszennyezést okozó, működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (2) A közlekedésből eredő levegőszennyezés csökkentése érdekében a lehető legkisebb mértékűre kell visszaszorítani a települési és a természeti környezetet zavaró átmenő forgalmat és forgalomtechnikai eszközökkel is elő kell segíteni a járműforgalom akadálymentes átvezetését.
- (3) A település levegőtisztasági állapotának javítása érdekében is gondoskodni kell a meglévő zöldfelületek védelméről illetve növeléséről, az erdőszültség növeléséről.

Zaj és rezgés elleni védelem
32.§

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (immisziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.
- (2) A közlekedésből eredő zaj- és rezgésszennyezés csökkentése érdekében is a lehető legkisebb mértékűre kell visszaszorítani a települési és a természeti környezetet zavaró átmenő forgalmat és forgalomtechnikai eszközökkel is elő kell segíteni a járműforgalom akadálymentes átvezetését.

Élővilág, élőhelyek védelme
33.§

- (1) A meglévő erdő, gyep (rét-legelő), nádas területek művelés alóli kivonása és művelési ág változása nem engedélyezhető.
- (2) A természeti területekre vonatkozó kezelési és fenntartási tervek előírásainak maradéktalanul érvényt kell szerezni. A természeti területeken bármilyen területfelhasználási beavatkozás csak a Duna – Ipoly Nemzeti Park igazgatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.

- (3) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (4) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás, települési környezetvédelem
34.§

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezet végzi a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően. A település azon telkein, területein, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell megszervezni és végezni a hulladékelszállítást, az önkormányzati rendeletben előírt módon.
- (2) A kommunális hulladék és építési törmelék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott lerakón történhet.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos. Veszélyes hulladék kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögkútban vagy dögkamrában vagy ártalmatlanító telepen történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező szakszerv végezheti.
- (5) A környezet hulladékkal való szennyezésének elkerülése érdekében maradéktalanul betartandók jelen szabályzat közművekre vonatkozó 18.§-ában, különösen annak (12)-(21) bekezdésében foglalt előírások.


V. FEJEZET

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések
35.§

- Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2004. év április... hó 5... napján lép hatályba.

Kelt: Úri, 2004. év március... hó 30... nap

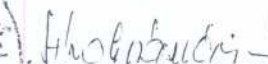

Haraszti Imre
Polgármester




Árokszállási Istvánné
Jegyző

A rendelet kihirdetve: 2004. IV. 05.....




Árokszállási Istvánné
jegyző

ÚRI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2/2009. (II. 10.) számú rendelete
a többször módosított 4/ 2004. (VI.05.)
a község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló
rendelet módosításáról

Úri község Önkormányzatának képviselő-testülete az 1990. évi LXV. Törvény 16. §. (1) bekezdésének, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. §. (3) bek. c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja a 4/2004. (IV.5.9 sz. rendelet módosítását a 2. sz. mellékletként az 1435 hrsz. és a 0233/2 hrsz-ú terület Szabályozási tervének elfogadását.

I. FFEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §.

Jelen rendelet hatálya Úri község belterületén lévő 1435 hrsz-ú belterületi és a 0233/2 hrsz-ú külterületi ingatlanok területére terjed ki.

2. §.

Beépítésre szánt területek

A III. sz. fejezet „Gazdasági övezetek” 14. §. gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai 4. pont munkarész kiegészül az alábbi bekezdéssel:

G_{ip-2} jelű tervezett ipari építési övezet:

G_{ip-2}

SZ	50
9,5	25000

 jelű építési övezet

a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	25000	20	50	9,5

- Előkertek mérete:

- a lakóterület felől: min. 20,0 m (ebből védőerdősáv 15,0
- forgalmi út felől: min.30,0 m (1435 hrsz. telek esetében)

- Oldalkert méret:

- szomszédos telekhatár felől: min. 10,0 m.

- Hátsókert mérete: min. 35,0 m (az 1435 hrsz. teleknél)
min: 20,0 m (a 0233/2 hrsz. teleknél)

b) az övezet területén a lakóövezet felőli telekhatár mentén kialakítandó védő zöldsáv: 15,0 m.

c) Sülysápi 3113. jelű út felől a telken belül kialakítandó zöldsáv: 10,0 m. (1435 h. telek)

d) Az övezet területén belül az északi és keleti övezeti határ mentén létesítendő zöldsáv: 10,0 m.

e) A lakóterület felől, a lakóépületek telekhatára és az ipari létesítmények között min. 50,0 m-es távolságot biztosítani kell.

A parkoló- és rakodóterületeket telken belül kell biztosítani.

3. §.

A településrendezési feladat megvalósítását biztosító jogintézmények

(1) A terven jelölt beültetési kötelezettség, melyről jegyzői határozattal kell értesíteni az érintetteket.

(2) A tervezett védőzöldsávot őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból kell kialakítani.

A tervezett építmények használatbavételének feltétele a zöldsáv megvalósítása.

(3) A rádiótelefon antennák telepítése 6,0 magasság alatt engedély nélkül biztosítható.

4. §.


Záró rendelkezések

(1) Jelen Helyi Építési Szabályzat módosítása, valamint a Szabályozási termvmódosítás a kihirdetést követően lépnek hatályba, hatálytalanítva a területre vonatkozó 15/2007. (XII. 21.). sz. Önkormányzati rendelet és az azzal elfogadott Szabályozási tervet és HÉSZ előírásait.

A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

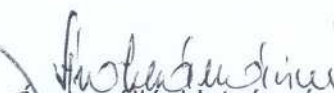

Haraszi Imre
polgármester




Árokszállási Istvánné
jegyző

Rendelet kihirdetve: 2009. II. 10.




Árokszállási Istvánné
jegyző

CÍMLAP

ÚRI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA az 1435 hrsz.-ú és a 0233/2 hrsz.-ú iparterületre

A terv megrendelője:

Úri Község Önkormányzata
2244 Úri, Rákóczi u. 31.

A terv készítője:

Z-TERV Városépítészeti és Mélyépítési Tervező Iroda
3529 Miskolc, Derkovits u. 46.I/2.

2008. Szeptember hó

Tervnyilvántartási szám :

ZT-08/08

A terv a Z-TERV BT. Szerzői jogvédelem alatt álló szellemi alkotása.

TARTALOMJEGYZÉK

*Úri község Településrendezési terv módosítása
az 1435 htsz.-ú és a 0233//2 hrsz.-ú iparterületre*

Címlap

Tartalomjegyzék

Tervezői nyilatkozat

Műszaki leírás

Képviselőtestületi határozat 151/2008.(08.29.)sz.

Településszerkezeti Terv Leírása (4.sz. melléklet)

Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet)

Rajzi munkarészek

Földhivatali hitelesített alaptérkép	M = 1 : 2000	T - 1
Tervezési alaptérkép	M = 1 : 4000	T - 2
Jóváhagyott Településszerkezeti Terv	M = 1 : 4000	T - 3
Módosított Településszerkezeti Terv	M = 1 : 10000	T - 4
Jóváhagyott belterületi Szabályozási Terv	M = 1 : 4000	T - 5
Jóváhagyott külterületi Szabályozási Terv	M = 1 : 10000	T - 6
Módosított külterületi Szabályozási terv	M = 1 : 4000	T - 7

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Úri község Településrendezési terv módosítása
az 1435 hrsz.-ú és a 0233/2 hrsz.-ú iparterületre

Kijelentem, hogy Úri község Településrendezési és Szabályozási tervének módosítása során

- a vonatkozó általános és eseti előírások,
- a 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendelet,
- a 36/2002.(III.7.) módosított Kormányrendelet,
- a 252/2006.(XII.7.) Kormányrendelet,
- az MSZ. 04-140/2-91 szabvány,
- a 21/2001.(II.13.)sz. Kormányrendelet,
- a 10/2000.(VI.2.)sz. KÖM-EÜM-FVM-KHVM rendelet,
- a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet,
- a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet,
- a 4/2003.(II.20.) NKÖM rendeletet és a vonatkozó általános és eseti előírások szerint jártam el.

Figyelembe vettem az OR_rT, valamint a Megyei Területrendezési Tervvel való egyezőséget, valamint az államigazgatási egyeztetések során beérkezett szakvéleményeket.

Kijelentem, hogy a tervezést a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1997 évi LXIV. törvényben foglaltak szerinti tevékenységi körben végeztem.

Miskolc, 2008. Szeptember hó



Horváth Éva

vezető településrendező tervező

TTN: TT-1-05-0050-É2

MŰSZAKI LEÍRÁS

Úri község Településrendezési terv módosítása Az 1435 hrsz.-ú és a 0233/2 hrsz.-ú iparterületre

1. Előzmények :

Úri község Településrendezési tervét PESTTERV (Bp. Október 6.u.8.) készítette el, 2003. év decemberében.

A község Településszerkezeti Terve és a Településszerkezeti Terv Leírása 2004. márciusában a község önkormányzata képviselőtestületének 62/2004. (III.30.) sz. határozatával jóváhagyásra került.

A település kül- és belterületének Szabályozási, illetve övezeti terve a Helyi Építési Szabályzattal együtt 4/2004.(IV.5.) sz. rendelettel elfogadásra került.

A képviselőtestület a 2008. augusztus 29-én megtartott rendkívüli képviselőtestületi ülésén elvi hozzájárulását adta, hogy az 1435 hrsz.-ú belterületi, és a mellette lévő 0233/2 hrsz.-ú külterületi ingatlan iparterületi besorolást kapjon.

Úri Község Önkormányzata megbízta a Z-TERV Városépítészeti és Mélyépítési Tervező Irodát (3529 Miskolc, Derkovits u. 46.I/2.), hogy a Településszerkezeti terv módosítását, illetve a külterületi Szabályozási terv vonatkozó részét készítse el.

2. Tervezési terület határa:

A tervezési terület Úri község északi részén, a Súlysáp felé vezető 3113 j. forgalmi út keleti oldalán, a közigazgatási határ mellett lévő 1435 hrsz.-ú belterületi és a 0233/2 hrsz.-ú külterületi mezőgazdasági ingatlan területét foglalja magába.

A Településrendezési terv módosítása a hatályos törvények értelmében csak egy szerkezeti egységre készíthető.

A jóváhagyott Településszerkezeti terven a fenti két ingatlan egy gazdasági területként (tömbként) van jelölve, így szerkezeti egységnek tekinthető.

3. Adatszolgáltatás:

A földhivatali alaptérképet, a község jóváhagyott Településrendezési tervének dokumentációját, a jóváhagyott rajzi és írásos anyagot, az ezzel kapcsolatos szakhatósági véleményeket, jegyzőkönyveket, főépítési állásfoglalást, tervtanácsi véleményezést a tervező részére a Megbízó átadta.

A 2008.IV.23-án a monori Földhivatal által elkészített 1435 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó belterületbe vonás változtatási vázrajza a módosított földhivatali térképpel együtt a dokumentáció T-1 jelű rajzi munkarészét képezi.

4. Tervezési feladat :

A Happy Company Édesipari termékeket Gyártó és Forgalmazó Kft. az 1435 hrsz.-ú területen édesipari üzemet kíván létesíteni, inkubátorházzal együtt.

A jóváhagyott Településszerkezeti terv a Sülysápi út keleti oldalán lévő mg. ingatlanokat gazdasági fejlesztési területként határozza meg.

A külterületi Szabályozási terv viszont a területet mezőgazdasági területként, szántó hasznosítással jelöli.

Tervezési feladat, hogy a Településszerkezeti terv és ennek Leírása, valamint a HÉSZ-nek a területre vonatkozó előírásait figyelembe véve elkészítsük a Településszerkezeti terv módosítását, iparterület besorolással, a Szabályozási tervet, az 1435 hrsz.-ú belterületi és a 0233/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanokra, valamint a Településszerkezeti Terv Leírását és a HÉSZ-t kiegészítsük a területre vonatkozó előírásokkal.

5. Jóváhagyott Településszerkezeti terv :

Úri község közigazgatási területére készült, jóváhagyott Településszerkezeti terv a hatályos törvények értelmében az alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

- TSZ Településszerkezeti terv (tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés)
- Övezeti tervlapok kül-és belterületre
- Településszerkezeti Terv Leírása
- Helyi Építési Szabályzat

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

2.1. Közlekedés

2.2. Közműmunkarészek

- vízellátás,
 - tűzivíz igény,
 - szennyvízelvezetés,
 - csapadékvíz-elvezetés,
 - gázellátás,
 - villamos energia ellátás,
 - hírközlés
- rajzi és írásos munkarészei.

1.3. Örökségvédelmi hatástanulmány – települési értékvédelem

1.4. Környezetvédelem

A Településrendezési tervhez, ezen belül a Településszerkezeti és Szabályozási tervhez, illetve ezek szöveges munkarészeihez, így a gazdasági területhez is az államigazgatási szervek 2003-ban már hozzájárultak, és az általuk meghatározott előírások a Településszerkezeti tervben és anyagok leírásában, a Szabályozási tervben és HÉSZ-ben, valamint a szakági munkarészben szerepeltek, és ennek figyelembevételével kerültek jóváhagyásra.

A Régészeti hatástanulmányt a jóváhagyott tervdokumentáció nem tartalmazta, de a tervezési területre vonatkozóan 2007. év novemberében elkészítésre került.

A jóváhagyott tervdokumentáció nem tartalmazta a Pest megye Területrendezési tervvel történő megfelelést, ezért ezt a tervmódosítás Településszerkezeti Terv Leírásának 4.sz. melléklete tartalmazza, kiegészítésként.

6. Az édesipari üzem telephelyének kialakításával kapcsolatos adatok:

A tervezett édesipari üzem magas szinten gépesített, egyedi gyártástechnológia alapján tervezett létesítmény.

Alapvetően három áruféleség gyártását célozza meg, úgymint 1: réteges áru, 2: töltött desszertáru, 3: mártott darabáruk.

Ez a technológiai üzem egységet három párhuzamos gyártási folyamatra bontja, a kiegészítő egységek ennek a három elemnek a kiszolgálására tervezettek.

Az üzem technológiai folyamata az alábbi részekre tagozódik.

Nyersanyag-beszállítás, raktározás, előkészítés, gyártástechnológia, készáru fogadás, elszállítás. Ezeket az elemeket szolgálják ki a gépészeti és elektromos egységek, illetve a külön épületegységben elhelyezett szociális és irodaépület komplexum, tervezett dolgozói létszám 120 fő fizikai (40 férfi, 80 női dolgozó) 20-25 fő irányítói létszám.

Az üzemi épület befoglaló mérete kb. 72x36 m, cca. 2600 m², míg az inkubátorház, szociális és irodaépület cca. 700 m².

A gyártócsarnok fő részei: alapanyag raktár, tartálpark és zsirolvasztás, csokoládégyártó üzem, készáru-raktár és kitárolás. A készáru-tárolás magasraktárban történik, maximális tárolókapacitás kb. 120 tonna, a gyártási kapacitást össze kell hangolni a tárolási kapacitással.

Mindezeknek függvénye az alapanyag-ellátás intenzitása és mennyisége, illetve a készáru elszállítás.

A gyártóüzem szabad belmagassága 7,00 m, adott részen – krémkonyha – osztott szinttel, melynek együttes magassága 9,00 m. A szociális és iroda egység kétszintes elrendezésű, nyaktaggal kapcsolódik az üzemi épülethez.

A tervezési területen történt elhelyezésnek megfelelően az üzem északi oldalán történik a nyersanyag-fogadás, expedálás, előkészítés. Ezt követően kerül sor a gyártócsarnokban történő csokoládékészítésre, majd az üzem déli oldalán elhelyezett raktározásra, illetve a készáru elszállítására.

A terület nyugati oldalán kapott helyet a szociális és irodaépület.

A tervezett édesipari üzem gépkocsi parkolási és rakodási igény számítása:

A vonatkozó rendeletek alapján a gépkocsi parkolási igény az alábbiak szerint számítandó:

Üzemi, gyártó terület kb. 1200 m^2 $1200/200 = 6 \text{ db}$

Kiszolgáló területek kb. 400 m^2 $100 \text{ m}^2/10 \text{ db}$

$300/20 = 50 \text{ db}$

Összesen: $6+15=21 \text{ db}$ gépkocsi

A tervezett terület végleges paramétereit nem állnak rendelkezésre, de előirányzatként 50 db parkolóhelyet kívánunk elhelyezni; a jelzett területen lévő parkolóegységek a telken belüli út mellett, két oldalon történő elhelyezéssel.

Rakodási igény:

A tervezett üzem kétműszakos munkaidőt feltételez, ez meghatározza a gyártókapacitást is. Technológiai előterv alapján a készáru-gyártási mennyiség kb. 70 EUR raklap/nap mennyiségnek felel meg. A tervezett készáru raktár 5 napi mennyiség tárolására alkalmas.

A nyersanyag beszállítás a technológiai terv alapján max: 50 EUR raklap/nap mennyiség.

Súlyban kifejezve: az előző mennyiségeket készáru 70 raklap = 21 tonna, 50 raklap nyersanyag kb. 16 tonna.

Ebből következtethetők a rakodási igények. Mindkét oldalon nyersanyag és készáru, 4-4 db kamion beállási területet biztosítottunk. Egy kamion átlagos szállítási képessége kb. 8 tonna (de létezik 12-16 tonna szállítási kapacitású is).

Ezzel számolva az előző mennyiségekből $(21+16)/8=4,6-5$ kamion/nap, tehát a rakodási igényre 8 kamion helyet biztosítottunk.

Ez természetesen a teljes kapacításra érvényes. Kedvezőbb helyzet van a nyersanyag beszállításkor, ugyanis a zsiradékok, lecitin és egyéb anyagok tartálykocsiban érkeznek, s ezek forgási ciklusa hosszabb, tehát ritkábban jelennek meg az üzem területén.

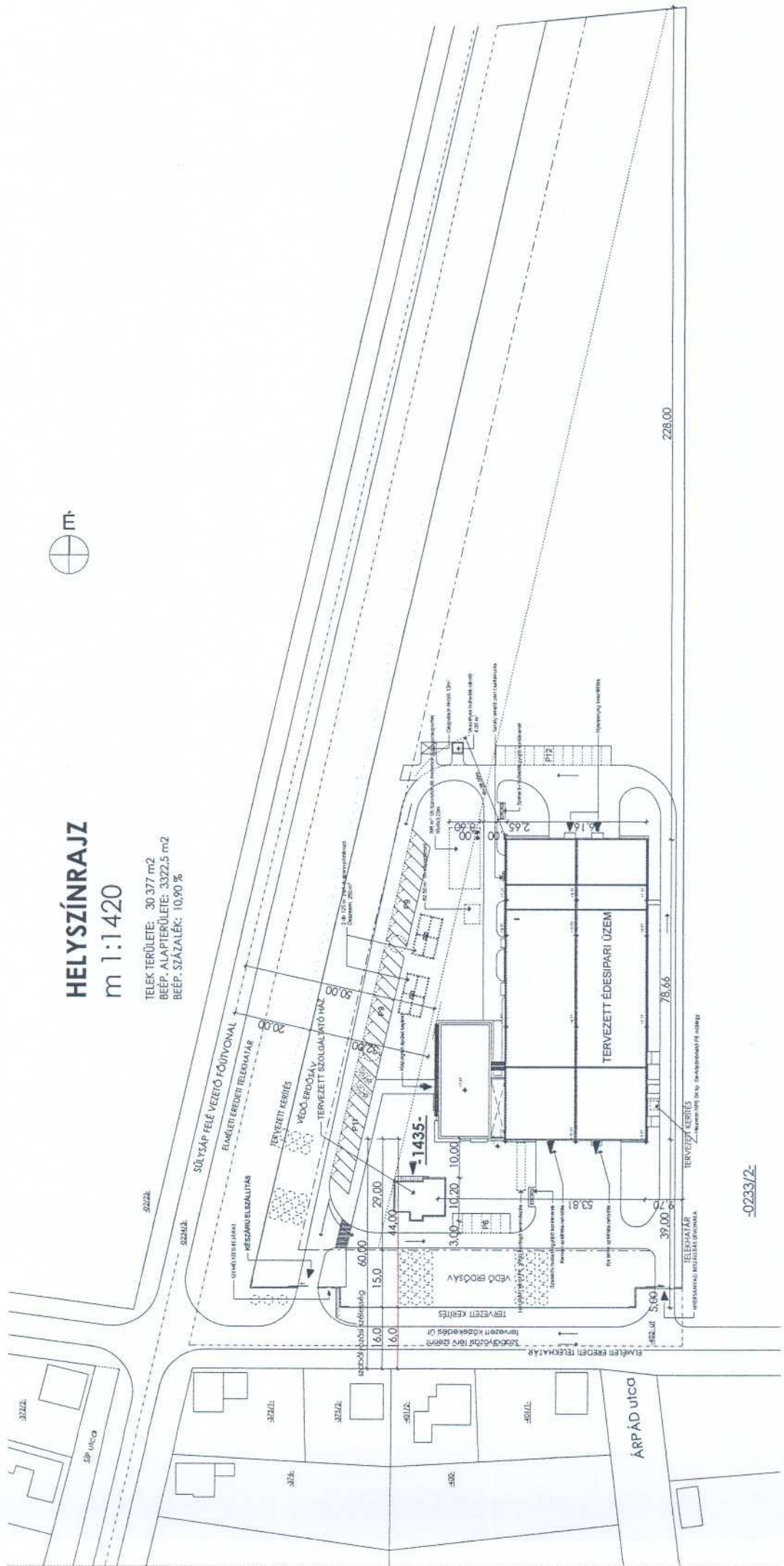
Jó logisztikai lehetőséget ad a készáru raktár 5 napi tárolókapacitása, ugyanis az elszállítást úgy is lehet szervezni, hogy ez csupán egy napon történik, s a hét többi napján nincs, vagy csak kis mértékű elszállítás történik.



HELYSÍNRAJZ

m 1:1420

TELEK TERÜLETE: 30 377 m²
BÉEP. ALAPTERÜLETE: 3322,5 m²
BÉEP. SZÁZALEK: 10,90 %



-0,233/2-

7. Településszerkezeti terv:

A község Településszerkezeti terve 2004. március 30-án a képviselőtestület által jóváhagyásra került.

A terv fejlesztési területe között szerepelt gazdasági területként a község északi részén a Süllyápi forgalmi úttól keletre fekvő 0233/1-2 hrsz-ú mezőgazdasági hasznosítású ingatlan, melynek területe kb. 4,0 ha, jele Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület).

A Településszerkezeti terv tervezési területre vonatkozó előírásai:

- a Településszerkezeti terven gazdasági területként jelölt, a község belterületével északi irányban határos Süllyáp felé vezető út keleti oldalán lévő, kb. 4,0 ha nagyságú területet – kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként történő hasznosítása – csak Szabályozási terv alapján történhet. (Tervezett fejlesztési terület c. fejezet.);
- a 3113 j. összekötő út mentén a község Süllyáp felé eső területén tervezett gazdasági jellegű fejlesztések megvalósulása esetén a közvetlenül az összekötő úttól nyíló telek megközelítés helyett szervizútról vagy a becsatlakozó kiszolgáló útról kell a telekfeltárást megoldani (Közlekedés fejezet 3. bek.);
- az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértéke külterületen, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen: részleges közművesítettség (Településszerkezet, területfelhasználás fejezet 4. pont).

8. Településszerkezeti terv módosítása

A Településszerkezeti tervet módosítottuk, gazdasági területi besoroláson belül, ipari területre. 2008. év tavaszán a 0233/1 hrsz.-ú külterületi ingatlan belterületbe került 1435 helyrajzi számon. Az ingatlan déli részén, a 402 hrsz.-ú út 16,0 m-es szabályozási szélessége az ingatlan teljes szélességében lejegyzésre került.

A 0233/2 hrsz.-ú ingatlan külterületi besorolásban marad, szintén iparterületi funkcióval, későbbi II. ütemben történő felhasználással. Addig mezőgazdasági területként hasznosítható.

A Településszerkezeti Terv Leírása kiegészül a 4.sz. melléklettel, amely az OT_rT-vel és a Pest Megyei Területrendezési tervvel való egyezőséget tartalmazza.

9. Szabályozási terv:

A jóváhagyott külterületi Szabályozási terv a tervezési területet mg. hasznosításként, szántó művelési ággal jelöli. Így szükségessé vált a Szabályozási terv elkészítése a fenti területre, iparterületi funkcióval. S ennek megfelelően a Helyi Építési Szabályzat kiegészítése is, a területre vonatkozó előírásokkal.

A jóváhagyott külterületi Szabályozási terv tervezett gazdasági területre vonatkozó HÉSZ előírásai:

13.§ A gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai:

(4) Ha a gazdasági terület lakó, vagy intézményi területtel határos, akkor a szomszédos lakó-, vagy intézményterületek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védő zöldsávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10,0 m.

(5) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.

17. § Közlekedési övezetekre és a közművekre vonatkozó előírások:

(6) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve 50-50 m.

(7) Tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók:

- a) A 3113 j. önkormányzati út országos közút melletti új beépítés esetén kerítés az úttengelytől 20-20 m-re, a beépítés 30-30 m-re helyezhető el.
- b) A tervezett kiszolgáló utak kiépítéséhez min. 12,0 m (gazdasági övezet esetén min. 16,0 m) szabályozási szélességet kell biztosítani.

10. Külterületi Szabályozási terv az 1435 és 0233/2 hrsz.-ú ipari területre:

A jóváhagyott külterületi Szabályozási terv HÉSZ 13. § és 07. § alatt felsorolt 1435 és 0233/2 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett, gazdasági területre vonatkozó előírásait a tervmódosítás során figyelembevettük.

10.1. Közlekedés:

Az iparterület megközelítése déli oldalról, a lakóterület felől, a 402 hrsz.-ú út kiszélesítésével kialakított 16,0 m szabályozási szélességű feltáró útról történik, a lakóépületek utcai telekhatárának változatlan megtartásával. Így az út területének nagyobb része az iparterületi ingatlanokból kerül lejegyzésre. A 16,0 m szélességű feltáróút kiépítendő a kapubejáráóig.

Az előírt – a forgalmi út tengelyétől mért – 50,0 m-es védőtávolságot biztosítottuk, azon belül épület nem került elhelyezésre.

A 3113. jelű Süllysáp – Gomba önkormányzati összekötő út Helyi Építési Szabályzatban előírt, úttengelytől mért 20,0 m-es szabályozási szélességét betartottuk.

Az épület jóval az úttengelytől mért 30,0 m-en túl került elhelyezésre (50,0 m), mivel a HÉSZ-ben előírt telephelyen belüli 10,0 m-es védőerdő sávot biztosítottuk.

10.2. Telekalakítás, beépítés:

- A kialakítható legkisebb telekterület: 25000 m².
- Beépítés módja: szabadon álló.
- Beépítettség: max. 50 %.
- Építménymagasság: max. 9,5 m.
- Zöldterületi fedettség: min. 20 %
- Ipari épület elhelyezése a Süllysápi út tengelyétől: 50,0 m.
- Lakóépület telekhatára és az üzemi épület homloksíkja közötti távolság: 60,0 m.
- Előkert mérete:
 - a lakóterület felől: 44,0 m , ebből 15,0 m védőerdősáv
 - forgalmi út felől: min. 30,0 m.
- Oldalkert mérete:
 - szomszédos telekhatár felől? 10,0 m.
- Hátsókert mérete: min. 35,0 m.

10.3. Védőterületek:

A Településszerkezeti tervben meghatározott védőerdősávot a külterületi Szabályozási terven jelöltük.

Sülysápi 3113, jelű út felől telekhatáron belül: 10,0 m.

Meglévő lakóterület felől telekhatáson belül: 15,0 m.

Északi és keleti telekhatár mellett: 10,0 m.

Egyes területfelhasználások adatai:

Ipari terület (1435 hrsz.): 30377 m²

Ipari terület (0233/2 hrsz.): 26950 m²

Összesen: 57237 m²

Ezen belül védőerdő területe: 8500 m²

11. Közművesítés:

11.1. Vízellátás:

A község vízellátása önálló vízbázissal és hálózattal biztosított.

A vízbázis és a hozzá tartozó nyomásfokozó a jelenlegi vízigényen túlmenően a várható többlet átlagos vízigényeket is biztosítani tudja.

A településen az igényeknek megfelelő kör-, illetve ágvezetékes vízellátó hálózat üzemel, az ellátás 100% -os.

A nagytávú vízigényeket további vízmű-bővítéssel, hálózatfejlesztéssel lehet biztosítani.

11.2. Szennyvízelvezetés:

A szennyvízcsatorna-hálózat megvalósítása folyamatban van.

A szennyvíz az Úri-patak és a Sülysápi út mellett elhelyezett átemelőkön keresztül jut a Sülysápi szennyvíztisztító telepre.

11.3. Csapadékvíz-elvezetés:

A községben nincs kiépített csapadékelvezető rendszer. A felszíni vizek az út menti árkokban kerülnek elvezetésre. A felszíni vizek út menti árokba való elvezetése csak a közútkezelő hozzájárulásával történhet.

A vízelvezető rendszer természetes befogadója az Úri-patak.

A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területeken a zárt csapadék-csatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíz-tározást és a tározott víz újrafelhasználását.

11.4. Gázellátás:

A településen szinte teljes mértékben kiépítésre került a földgázhálózat. A vezetékek méretezése a távlati igényeknek megfelelően történt.

11.5. Villamos energia ellátás:

A községben a villamos energia ellátás kis- és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki, az ellátás 100% -osnak tekinthető.

A távlati többlet energiaigényt – a fejlesztéseket figyelembe véve – az ÉMÁSZ Rt. határozza meg konkrét igény alapján.

11.6. Hírközlés:

A településen a vezetékes távközlési ellátást jelenleg a MONORTEL Rt. biztosítja.

A meglévő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít a tervezési terület vezetékes távközlési ellátására.

A községben valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (Westel, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A település közműrendszereinek kiépítettsége lehetőséget biztosít a település lakó- és gazdasági területeinek fejlesztésére, illetve új kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület létesítésére.