

TMT

Településrendezési és **M**űszaki **T**ársulás

5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2.

Tel: (56) 419 – 087

tmt@chello.hu

Sz: 12/2005.

TÁPIÓSZELE

Város

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**H. É. SZ.
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**



Szolnok, 2008. május hó

Tápiószele Város Önkormányzat Képviselő-testületének

11/2008. (V. 19.) rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

- módosítással egységes szerkezetben -

Tápiószele Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. §. (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c.) pontja szerinti hatáskörben megalkotja a Helyi Építési Szabályzatot és 1. számú mellékletként elfogadja az SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási terveket.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya, alkalmazása

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a teljes közigazgatási területre kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi az 1. számú melléklet:
 - SZ - 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép – rajzi munkarész)
M = 1: 10 000
 - SZ - 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép – rajzi munkarész)
M = 1: 4000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

2. §

Az építmény elhelyezésre vonatkozó helyi szabályok

- (1) A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabályban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik.
- (3) Az építési övezetben a tervezett szabályozási vonalon a főrendeltetésű épület homlokzati hosszának minimum fele kötelezően elhelyezendő.
- (4) Az előkertben mellékrendeltetésű építményt létesíteni nem lehet.
- (5) A Tápió folyó partján lévő telekvégek töltéslábtól mért 20 m -es sávjában épület, építmény nem helyezhető el.
- (6) A település belterületén a szennyvízhálózat kiépítéséig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő korszerű közműpótló berendezés alkalmazása szükséges (pl.: zárt rendszerű szennyvízakna).
A belterületen a szennyvíz szikkasztása tilos.
- (7) A lakó funkciójú épületek elhelyezésére alkalmas építési övezetekben lakóépületeken hullám- és trapézlemez nem alkalmazható.
- (8) A meglévő, kialakult telkek az építési övezetekben telekmérettől függetlenül a beépítési előírások alapján beépíthetők.
- (9) Új adótorony és szélerőmű belterületen, településközpont vegyes, kisvárosi és kertvárosi építési övezetekben nem létesíthető.
- (10) Napkollektor korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (11) Lakóterületen épület, építmény csak 25-45° közötti magastetővel és cserépfedéssel engedélyezhető.
- (12)¹ Tetőfelújítás esetén a héjazat építése hullám- és trapézlemez fedéssel nem kivitelezhető, kivéve ha korábban is hullám- vagy trapézlemez volt a héjazat anyaga.

¹Módosította 9/2009. (IX. 01.) rendelet 1. §-a, hatályos 2009. szeptember 15-től.

II. fejezet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK

3. §

A területfelhasználási egységek általános előírásai

(1) Tápiószele közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási módokra tagozódik:

a.) Építési övezetek:

1. Lakóterület:	kisvárosias kertvárosias falusias	(L _{k1, 2}) (L _{ke}) (L _{f 1,2})
2. Vegyes terület:	településközpont vegyes	(V _{t1, 2})
3. Gazdasági terület:	kereskedelmi szolgáltató ipari terület	(G _{ksz 1,2}) (G _{ip1, G_{ip2}, G_{ip3}})
4. Különleges terület:		(K-)

b.) Övezetek:

5. Közlekedési és közmű –elhelyezési, hírközlési terület	(K _{öu 1 – 5, K_{ök 1-2}})
6. Zöldterület	(Z)
7. Erdőterület	(E _g)
8. Mezőgazdasági terület	(M _{á, M_{áöf}})
9. Vízgazdálkodási	(V, V _v)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. LAKÓTERÜLETEK

4. §

A lakóterületek tagolódása

(1) A lakóterületek sajátos építési használatuk általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- Kisvárosias lakóterület
 - L_{k1} jelű építési övezet
 - L_{k2} jelű építési övezet
- Kertvárosias lakóterület
 - L_{ke} jelű építési övezet
- Falusias lakóterület:
 - L_{f1} jelű építési övezet
 - L_{f2} jelű építési övezet

Kisvárosias lakóterület

5. §

L_{k1} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	L_{k1}	600	O	30	4,50	50	14,00	0,00

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari épület nettó 40 m² alapterület főhelység tekintetében.

- 2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
 - sportépítmény
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- 3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 600 m².
- 4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- 5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- 6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- 7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- 9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 10.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető. Létesítésénél figyelembe kell venni a talajvízszintet, magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- 11.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult).
- 12.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- 13.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
- mellékrendeltetésű építmény a lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főrendeltetésű épülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.
- 14.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m² vízszintes vetülettel

- komposztáló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

15.) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

6. §

L_{k2} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	L _{k2}	K	IKR	30	4,50	50	K

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari épület nettó 40 m² alapterület főhelység tekintetében.

2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- sportépítmény
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: K (kialakult).

4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: ikres.

5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

10.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

11.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult).

12.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m² vízszintes vetülettel
- komposztáló
- siló, ömlesztett-anyag tároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

13.) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

Kertvárosias lakóterület

7. §

L_{ke} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Kertvárosias lakóterület	L _{ke}	700	O	30	4,50	50	14,00	K

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari épület nettó 40 m² alapterület főhelység tekintetében.

2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- sportépítmény
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m².

4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

10.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.

11.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult).

12.) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.

13.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- mellékrendeltetésű építmény a lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főrendeltetésű épülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.

14.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladékartály tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely

- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m² vízszintes vetülettel
- trágyatároló, komposztáló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

15.) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 15,00 m távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

Falusias lakóterület

8. §

L_{f1} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	L_{f1}	800	O	30	4,50	50	14,00	5,00

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület
- mezőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület, maximum 4 egység elhelyezésével
- kézműipari építmény

2.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 800 m².

3.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló. Saroktelek, valamint 20m-nél szélesebb telek esetén az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.

4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes

7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- 10.) Az építési övezetben az előkert mérete új telekalakításnál: 5,00 m; kialakult utcakép esetén: K (kialakult).
- 11.) Mellékrendeltetésű építmények elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
- lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főrendeltetésű épülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.
- 12.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászló tartó oszlop
- 13.) Az építési övezetben a telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

9. §

L_{r2} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	L _{r2}	1000	O	25	4,50	40	5,00

- 1.) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület
 - mezőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület, maximum 6 egység
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- 2.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².
- 3.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes, a külterületen részleges.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- 10.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
- 11.) Mellékrendeltetésű építmények elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
 - lakóépülettel azonos oldalhatáron létesíthető

12.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási (közműpótló) műtárgy
- hulladékartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- folyadék- és gáztároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

13.) Az építési övezetben a telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el

2. VEGYES TERÜLET

Településközpont vegyes terület

10. §

V_{tl} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési Mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Településközpont Vegyes terület	V _{tl}	1000	SZ	50	9,00	30	K

1.) Az építési övezetben elhelyezhető

- igazgatási épület
- lakóépület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

- 2.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².
- 3.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető. Létesítésénél figyelembe kell venni a talajvízszintet, magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
10. Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
- 11.) Mellékrendeltetésű építmények elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
 - lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főrendeltetésű épülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.
- 12.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kirakatszekrény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- 13.) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- 14.) Az intézmények parkoló igényét telken belül, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartása mellett kell biztosítani.

11. §

V₁₂ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési Mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Településközpont Vegyes terület	V ₁₂	700	O	40	7,50	30	K

- 1.) Az építési övezetben elhelyezhető
 - igazgatási épület
 - lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- 2.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m².
- 3.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető. Létesítésénél figyelembe kell venni a talajvízszintet, magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- 10.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult).
- 11.) Mellékrendeltetésű építmények elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:

- lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főrendeltetésű épülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.

12.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kirakatszekrény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

13.) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

14.) Az intézmények parkoló igényét telken belül, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartása mellett kell biztosítani.

3. GAZDASÁGI TERÜLET

Kereskedelmi, szolgáltató terület

12.§

G_{ksz1} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{ksz1}	2000	SZ	30	6,50	40	5,00

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta, a lakófunkciót nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

- igazgatási egyéb, irodaépület,
- sportlétesítmény

2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- szociális épület

3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m².

4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.
Az építménymagasság a technológia függvényében változhat.

7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

A zöldfelület legkisebb mértékéből a csatlakozó telekhatárok mentén 3,00m -es sávban háromszintes védőfásítás (lásd fogalom meghatározás) telepítendő, melyről mindenkor az üzemeltető köteles gondoskodni.

9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

10. Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.

11.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.

12. Melléképítmények és mellékrendeltetésű épületek közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

13.) A kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges gépjárműparkoló igényt telken belül kell biztosítani.

13. §

G_{ksz2} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{ksz2}	5000	SZ	30	7,50	50	10,00

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási egyéb, irodaépület,
- sportlétesítmény
- kereskedelmi szállásférőhely maximum 20 fő férőhellyel

2.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².

3.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %, melyből a telekhatárok mentén a tulajdonos, vagy használó legalább 3,00 méteres sávban kétszintes növényállományt köteles telepíteni, a használatbavételig.

8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti falusias lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

9.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.

10.) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m.

11.) Melléképítmények és mellékrendeltetésű épületek közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

12.) A kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges gépjárműparkoló igényt telken belül kell biztosítani.

Ipari terület

14. §

G_{ip1} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Egyéb ipari terület	G_{ip1}	5000	SZ	40	9,00	30	10,00

1.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- a környezetbarát ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei

2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- oktatási, egészségügyi, szociális épületek

3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².

4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.

6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.
Az építménymagasság a technológia függvényében változhat.

7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.

- 9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 10.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- 11.) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m.
- 12.) Mellékrendeltetésű épületek és mellékrendeltetésű építmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- 13.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását telken belül kell biztosítani.

15. §

G_{ip2} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Egyéb ipari terület	G_{IP2}	3000	SZ	40	7,50	30	10,00

- 1.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- a környezetbarát ipar, energiaszolgáltatás és megújuló energiaszolgáltatás (bioenergia) valamint a településgazdálkodás építményei
- 2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- 3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 3000 m².
- 4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- 5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- 6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

- 7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- 9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 10.) Az építési övezetben telekhatárok mentén – az erdőterülettel érintkező telekhatár kivételével - 50 méteres többszintes növényállomány telepítendő a használatbavételig, melynek telepítése az üzemeltető feladata.
- 11.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- 12.) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m.
- 13.) Mellékrendeltetésű épületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- 14.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását telken belül kell biztosítani.

16. §

G_{ip3} jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert Mérete M
Egyéb, mezőgazdasághoz kapcsolódó ipari terület	G_{ip3}	2000	SZ	40	7,50	40	5,00

- 1.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- az ipar, energiaszolgáltatás és településgazdálkodás építményei
- 2.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - mezőgazdasági termékfeldolgozás, gépjárvítás, nagyüzemi állattartás épületei

- 3.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m².
- 4.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- 5.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- 6.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- 7.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- 8.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- 9.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 10.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- 11.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
- 12.) Mellékrendeltetésű épületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- 13.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását telken belül kell biztosítani.

4. KÜLÖNLEGES TERÜLET

17. §

K₁ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₁	K	SZ	15	7,50	80

- 1.) A területen a múzeum rendeltetéshez kapcsolódó, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K.
A múzeum területe tovább nem osztható.
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények nem helyezhetők el.
- 10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz medence, (szökőkút)
 - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes területtel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop

- 11.) Az építési övezet területén a funkcióval kapcsolatos ismertető, tájékoztató táblák elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban.
- 12.) A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni, kertészeti eszközökkel. A meglévő növényállomány védelméről mindenkor a tulajdonos köteles gondoskodni.

18. §

K₂ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₂	K	SZ	3	3,00	80

- 1.) A területen a temető rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez, működéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K. A temető területe nem osztható meg.
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,00 m, temetőkápolna, harangláb építése esetén 10,00 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %, A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény közül csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

10.) Melléképitmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

11.) Az építési övezet területén a funkcióval kapcsolatos ismertető, tájékoztató táblák elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban.

12.) A temetők 50,00 méteres körzetében szórakoztató egység nem létesíthető.
A védőtávolságokon belül nem létesíthető lakóépület, és fűt ivóvízkút sem.

19. §

K₃ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₃	K	K	K	K	K

1.) A kegyeleti park területén új épület, építmény nem helyezhető el.

2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K, a kegyeleti park területe osztható meg.

3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: K.

4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: K.

5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: K.

6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %, melynek fenntartásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.

- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben új terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

20. §

K₄ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₄	10 000	SZ	5	7,50	80

- 1.) A sportpálya területén a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 10 000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.
- kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

11.) Az építési övezet területén a hirdetőablak elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban

12.) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.

21. §

K₅ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₅	5000	SZ	20	7,50	80

- 1.) A Viczián-villa területén az üdülés, idegenforgalmi szálláshely rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5 000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

9.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

11.) A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni. A meglévő növényállomány védelméről mindenkor a tulajdonos köteles gondoskodni.

22. §

K₆ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₆	10 000	SZ	10	7,50	70

- 1.) A strand és szabadidőközpont területen a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 10 000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %.
Az építési övezetben a meglévő zöldterület védelméről, fenntartásáról, és az új zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról telken belül az üzemeltetőnek kertépítészeti eszközökkel kell gondoskodni.

- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a rendeltetésnek és technológiának megfelelő építmények helyezhetők el.
- 10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlotartó oszlop

23. §

K₇ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₇	5000	SZ	20	7,50	60

- 1.) A területen a szálloda funkciókhoz szükséges épületek és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5 000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.

- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak technológiai célból helyezhető el.
- 10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
- 11.) A telken belüli park zöldfelületének zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kertépítészeti eszközökkel kell gondoskodni.

24. §

K₉ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₉	10 000	SZ	10	9,00	80

- 1.) A területen a kutatóintézet funkciókhoz szükséges épületek (laboratórium, üvegház) és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 10 000 m², mely csak a terület művelés alatt nem álló részének megosztásával alakítható ki.
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.

- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető, a minimális zöldfelület megtartása mellett.
- 10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
- 11.) A telken belüli zöldfelület védelméről és folyamatos, szakszerű fenntartásáról az üzemeltetőnek zöldfelület fenntartási terv alapján a fajtavédelem szempontjait figyelembe véve kell gondoskodni.

25. §

K₁₀ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₁₀	5000	SZ	20	7,50	40

- 1.) Az építési övezetben a szennyvíztisztítással kapcsolatos építmények, kiszolgáló létesítmények és műtárgyak helyezhető el.
- 2.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- 4.) az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.

- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
Az építési övezet területén a telekhatárok mentén minimum 15,00 méteres sávban többszintes védőfásítást kell kialakítani a telep kezelőjének a használatbavételig.
Az építési övezet területén a tulajdonosnak a zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról gondoskodni kell.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a technológiához szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- 10.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen belül kell kialakítani.
- 11.) A telep védőtávolságán belül (300 m) lakóépület nem helyezhető el.
- 12.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló
 - hirdetőszekrény
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső, lejtő

26. §

K₁₁ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₁₁	5000	SZ	20	6,50	70

- 1.) Az építési övezetben a sporthorgászat funkciójával kapcsolatos építmények, kiszolgáló létesítmények (központi szolgáltató épület, szállás funkciójú épület, szociális épület, csónakkikötő) helyezhetők el.

- 2.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- 4.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %.
Az építési övezet területén a tulajdonosnak a zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról gondoskodni kell.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti üdülő területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló
 - hirdetőszekrény
 - kerti építmény (szökőkút, filagória, pergola, pihenés céljára szolgáló műtárgy, terepszintnél legfeljebb 1 m-re emelkedő nyitott terasz)
 - kerti víz-, fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső, lejtő
 - zászlótartó oszlop, maximum 4,0 méter magas

27. §

K₁₂ jelű építési övezet

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K₁₂	5000	SZ	20	7,50	60

- 1.) Az építési övezetben az idősek otthona rendeltetésének megfelelő építmények és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- 2.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
- 3.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- 4.) az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- 5.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m (az építménymagasság indokolt esetben ettől magasabb is lehet, de nem lehet több ennek másfélszeresénél).
- 6.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- 7.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
Az építési övezet területén a tulajdonosnak a zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról gondoskodni kell.
- 8.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti üdülő területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- 9.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célokból helyezhető el- az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- 10.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló
 - hirdetőszekrény
 - kerti építmény (szökőkút, filagória, pergola, pihenés céljára szolgáló műtárgy, terepszintnél legfeljebb 1 m-re emelkedő nyitott terasz)
 - kerti víz-, fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső, lejtő
 - zászlótartó oszlop, maximum 4,00 méter magas
- 11.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterület

28. §

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület a meglévő és tervezett országos és helyi közutak, a tervezett kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ_U** – jelű, a vasútterületet pedig **KÖ_K** – jelű övezetekbe sorolja.
 - a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
 - közlekedési építmények, továbbá
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény (pavilon)
 - igazgatási épületakkor, ha erre terület biztosítható, és az nincs zavaró hatással a környezetére, közlekedés biztonságára, továbbá ehhez a terület tulajdonosa és / vagy kezelője hozzájárul.
 - b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a (2) a.) – ban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Az utak szabályozási szélességén belül létesítményt elhelyezni csak a közlekedési úrszelvény megtartásával szabad.
E területsávba eső meglévő épületeken végezhető építési tevékenység az illetékes közlekedési felügyelet állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) A (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Tápiószelén az alábbiakra tagozódik:
 - a.) **KÖ_U – 1:** 311. számú országos főút települést érintő szakaszai
A védőtávolságon belül a beépítési határvonal 50 méter.
 - b.) **KÖ_U – 2:** 3118. jelű, 3119. jelű országos mellékút települést érintő területei.
 - c.) **KÖ_U – 3:** helyi gyűjtőutak területei.

- d.) **KÖ_U – 4:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén.
Tervezett építési területe: 12,00 - 14,00 méter.
- e.) **KÖ_U – 5:** Tervezett külterületi főfeltáró utak területei.
Tervezett építési területe: 12,00 méter.
- f.) **KÖ_U – 6:** Tervezett kerékpárutak területei.
Tervezett építési területe: 3,00 méter.
- g.) **KÖ_K – 1:** Budapest (Keleti) – Lökösháza nemzetközi vasúti fővonal települést érintő szakasza.
- h.) **KÖ_K - 2:** Iparvágány területe.

- (7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (8) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (9) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15 - 15 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (10) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- (11) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni- Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.
- (12) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik kerékpársáv kialakítható.
- (13) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (14) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
- (15) Közműépítéseknél ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védő távolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (16) Vasúti közlekedési területen épület, építmény, műtárgy elhelyezéséhez a MÁV engedélye, hozzájárulása szükséges.

- (17) Vasútállomás területéről az iparterület felé kiinduló iparvágányt fent kell tartani.

Zöldterület

29. §

- (1) Zöldterület Tápiószelén a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark területek.
- (2) A meglévő és tervezett zöldterületeket a szabályozási terv **Z_{KP}** jelű övezetbe sorolja.
- a.) A **Z_{KP}** övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszószerek, sportolást szolgáló pályák, stb.)
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- e.) A tervezett Galamb utcai közpark csak részletes terv alapján, a mélyfekvésű terület feltöltése után alakítható ki.

Erdőterület

30. §

- (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

A. Gazdasági célú erdőterület

- (2) **E_G** jelű övezet: a közigazgatási területen erdőgazdálkodási célú erdőterületek
- a.) Az övezetben a 100.000 m² -t meghaladó területnagyságú telken terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % -os beépítettséggel.
- b.) Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén.

- c.) Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.
- d.) Erdőterületen építmény elhelyezéséhez az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyét kell beszerezni.
- e.) Az övezetben a szélrózsa által érintett területeken a szélrózsa hatásának csökkentése érdekében az erdőművelési ágban nyilvántartott földterületek művelési ága nem változtatható meg.

Mezőgazdasági terület

31. §

- (1) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészelei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- (3) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes anyag használatával. A beépítetlen és nem intenzív kertészeti művelés alatt álló földrészlet nem keríthető le.
- (4) Mezőgazdasági szántó területen lakóépület 6000 m² telekterület felett, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (5) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (6) Az épületek földszinti padlószintje maximum 70 cm -rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.
- (7) Az övezetben elhelyezhető építményeket tájba illően, hagyományos építőanyagok és építészeti formák alkalmazásával kell kialakítani. Hullámpala, fém, műanyaglemez sem oldalfalként, sem héjazatként nem alkalmazható.
- (8) Az övezetben birtokközpont alakítható ki a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (9) Az övezetben a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület védelme érdekében a meglévő, nagytáblás intenzív művelésű szántó területe nem parcellázható fel.
- (10) Az övezetben a szélrózsa által érintett területeken a szélrózsa hatásának csökkentése érdekében a szőlő-, gyümölcsös-, rét valamint legelő művelési ágban nyilvántartott területek művelési ága nem változtatható meg.

A. Általános mezőgazdasági terület

- (11) **M₄** jelű övezet: külterületi mezőgazdasági szántó művelési ág területei.
- a.) Az övezetben elhelyezhető tanyaépület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
 - b.) Az övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 30-45° közé essen.
 - c.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - d.) Az övezetben a kialakult hagyományokhoz illeszkedő tanyaépület építhető. Hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, cserépfedés,) felhasználásával, továbbá hagyományos építészeti formák alkalmazásával épüljön.
 - e.) A 6 000 m² -nél kisebb területű telken amennyiben meglévő beépítés van, akkor az fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés) nem engedélyezhető.
- (12) **M_{4öf}** jelű övezet: külterületi ökológiai hálózat övezetébe tartozó mezőgazdasági, zömében gyeplévesítési ág területei
- a.) Az övezetben a gyeplévesítési ág fenntartandó.
 - b.) Az övezetben építmény kizárólag a gyeplévesítési terület fenntartása érdekében helyezhető el, legfeljebb 10 ha nagyságú telken, maximum a terület 1,5 % -ának beépítésével és maximum bruttó 300 m² épület elhelyezésével.
 - c.) Az övezetben lakóépület nem létesíthető.
 - d.) Az övezetben lévő területek birtoktestbe bevonhatók, de birtokközpont rajtuk nem alakítható ki.

B. Kertes mezőgazdasági terület

- (13) **M_K** jelű övezet Tápíószele külterületén lévő kertes mezőgazdasági területek.
- a.) Az övezetben a 720 m² -t meghaladó, de 1500 m² területet el nem érő területű telken maximum 3 % os beépítettséggel a tárolás célját szolgáló, legfeljebb egy gazdasági épület építhető, maximum 3,00 m építménymagassággal.
 - b.) Az övezetben a jelenlegi művelési ág nem változtatható meg.

c) Az övezetben lakóépület nem építhető.

Vízgazdálkodási terület

32. §

- (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) Az övezetben a vízfolyások (Hajta- és Tápió valamint a kisebb csatornák) medre, partja, hullámtere, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások természeti területen kívüli szakaszainak parttól mért 10 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként (rét, legelő) alakítható ki. A természetszerű szakaszok ezen kívül nádasként, galériaerőként is fenntarthatók. Ezen területen létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén a természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (5) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:
 - (6) **V_v** jelű övezet: a vízmű területe.
 - a) Az övezetben a vízbeszerzéshez szükséges építmények helyezhetők el.
 - b) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (belső védőterület) mindenfajta tevékenység tilos.
 - (7) **V** jelű övezet: a csatornák területei.
 - a.) Az öntöző és belvízcsatornák parttól mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként, rétként, legelőként alakítható ki.
 - b.) Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban meghatározottak alapján lehet.
 - c.) Az övezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság / hatóság engedélye alapján végezhető.

III. fejezet

MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

33. §

A műemlék, és a település épített művi értékeinek védelme.

- (1) A település és környékének műemlékére, látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) A műemlékekkel és azok közvetlen környezetével kapcsolatban területfelhasználás, építési munkák engedélyezésével, ezen építmények ellenőrzésénél a vonatkozó országos rendelkezéseket kell alkalmazni.
 - a.) A műemléket – azok jellemző adatait ismertető táblával meg kell jelölni.
(Erről az illetékes szervek – KöH, a műemlék tulajdonosa, stb. gondoskodik)
 - b.) Ezen építményeket érintő, illetve azok közvetlen környezetében a műemlék külső megjelenését, érvényre jutását befolyásoló- egyébként bejelentés alapján végezhető – építési munka csak építési engedély alapján végezhető.
Az egyébként bejelentés nélkül végezhető építési munkákat is bejelentéshez kell kötni.
 - c.) Műemlék épületekkel kapcsolatos építési ügyekben a KÖH az építési hatóság, míg a műemléki környezetben lévő épületek építési ügyeiben szakhatóságként működik közre.
- (3) Egyedi művi védelem: az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védelemre tervezett épületek jellemző adatait a helyi értékvédelmi vizsgálat tartalmazza.
- (4) A helyi védelemre javasolt épületekről az önkormányzati értékvédelmi rendelet rendelkezik.

34. §

Természet és tájvédelem

- (1) A természet és tájvédelmi területeket a védett és védelemre tervezett természeti területek alkotják.
Védett természeti terület Tápiószelén a NATURA 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, valamint országos jelentőségű védett természeti emlékként ex – lege védett kunhalmok és szikes tó.
(SZ – 1 jelű szabályozási tervlap alapján.)

- (2) Országos jelentőségű védett természeti területet, Országos jelentőségű védett természeti értéket, valamint NATURA 2000 területet érintő minden beruházáshoz a Közép-Duna völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, mint elsőfokú természetvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (3) Az ökológiai hálózat övezetében tartozó területen a természetvédelem érdekeit figyelembe véve a gyep művelési ág fenntartandó.
- (4) Látványtakaró fásítást kell telepíteni, illetve a meglévőt kiegészíteni, ami egyben véderdőként is funkcionál:
 - iparterületek térségében
 - külterületi majorok körül

A védőfásítást a telep tulajdonosainak a tevékenység megkezdéséig kell elvégezniük.

35. §

Régészeti örökség

- (1) Régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken a mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható. Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince – és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (3) A kunhalmok területén és 30m -es körzetében mindennemű talajforgatással járó tevékenység tilos.
- (4) 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 feltárássra a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (5) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani.
- (6) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területeken földmunkák során váratlan régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

IV. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

36. §

Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai

Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

37. §

Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése

- (1) Mellékrendeltetésű épület önállóan, főrendeltetésű épület nélkül nem építhető.
- (2) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával, úgy, hogy az a kialakult utcaképbe illeszthető legyen.
- (3) Magas talajvízszint állásos belvízzel veszélyeztetett, mélyfekvésű területen építkezni kizárólag vízszintezési munkák után, talajmechanikai szakvélemény alapján, és abban foglaltak betartásával szabad.

38. §

Az építmény és a telekhatár közötti távolság

- (1) Az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével, 0,00 m előkert esetén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén – amennyiben az épített épület körüli járdát kíván létesíteni – az építmény elhelyezése az oldalhatártól minimum 1,00 m – re kerüljön.

39. §

Építmény elhelyezése közterületen

- (1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.
- (2) Közterületen elhelyezendő építmények tekintetében jelen rendelet 28. §. (2) bekezdését figyelembe kell venni.

40. §

Környezetvédelem

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) A környezetvédelmi előírások a:
 - levegőtisztaság, - védelem,
 - zaj- és rezgésvédelem,
 - föld- és vízvédelem, témakörére terjednek ki.
- (3) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
 - a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
 - megelőzze a környezetszennyezést
 - kizárja a környezetkárosítást.
- (4) Roncsolt (volt vályogvető gödrök) és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani, és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.

41. §

Talaj (föld) védelem

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a hatályos jogszabály alapján a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszos feltalaj védelmével, a letermelés a deponálás és a felhasználás módjával. Amennyiben a beépítendő terület nagysága meghaladja a 400 m²-t, az építési dokumentációt humuszmentési talajtani szakvéleményre alapozottan kell készíteni.
- (3) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

42. §

Építési tilalmak és korlátozások

Tápiószele közigazgatási területén, a belterületen az SZ – 2 jelű tervlapon jelölt területre építési tilalom kerül elrendelésre.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

43. §

Hatályba lépés

- (1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv 2008. év június hó 1. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni. E rendelet hatálybalépése előtt benyújtott, de még be nem fejezett ügyek esetén jelen rendeletben foglaltakat nem kell alkalmazni.

Tápiószele, 2008. május 14.

K o v á c s Ferenc s.k.
polgármester

T ó t h Julianna s.k.
jegyző

Záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Tápiószele, 2008. május 19.

T ó t h Julianna s.k.
jegyző

FOGALOM MEGHATÁROZÁS

Lakózóna: az építési telken belül a főrendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló terület.

Tápiószele védelemre tervezett művi értékei

1. Viczián-kúria	Tápiószele, Vörösmarty út 19.	hrs: 2099/18
2. Szelényi-kúria	Tápiószele, külterület	
3. Viczián (Elek)-kúria	Tápiószele, Farmosi út 10.	hrs:1058
4. Dubraviczky-kúria	Tápiószele, Rákóczi út	hrs: 1463
5. Rákóczi-lak	Tápiószele, Rákóczi út 30	hrs:2126/6
6. Református templom	Tápiószele, Széchenyi út	hrs:863/1
7. Egykori kúriaépület	Tápiószele, Nagy Lajos út	hrs:1651
8. Római katolikus plébánia	Tápiószele, Széchenyi út	hrs:83/19
9. Tájház	Tápiószele, Ceglédi út	hrs:221
10. Egykori kúriaépület	Tápiószele, Széchenyi út	hrs. 2406
11. Út menti kereszt	Tápiószele, Rákóczi út	
12. Út menti kőkereszt	Tápiószele, Kossuth Lajos út	hrs.991
13. Kőkereszt	Tápiószele, Szent István tér	hrs:1
14. Hősök szobra	Tápiószele, Bartók Béla út	
15. Víztorony	Tápiószele, Györgyei út mellett	

Tápiószele védelemre tervezett természeti értékei

1. Agrobotanikai Kutatóintézet parkja	Tápiószele, külterület	
2. Blaskovich Múzeum parkja	Tápiószele, Múzeum utca 13.	hrs:2271
3. Viczián-kúria (villa) parkja	Tápiószele, Vörösmarty út 19.	hrs:2099/18
4. Népkert	Tápiószele	
5. Fehér gólya tanösvény	Tápiószele	