

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

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

### **A RENDELET HATÁLYA**

- 1. § (1)** E rendelet Ladánybene közigazgatási területére terjed ki.
- (2)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletei alapján lehet.
- (3)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban:OTÉK) és a hatósági előírások az érvényesek.
- (4)** E rendelet -
  - <sup>2</sup>1.sz.mellékletét képezi az igazgatási terület 1:10.000 méretarányú (SZ-1) övezeti terve (továbbiakban igazgatási terület övezeti terv),
  - <sup>3</sup>2.sz mellékletét képezi a belterület és tanyasor 1:2.000 méretarányú (SZ-2 A,B) szabályozási terve (továbbiakban belterületi szabályozási terv)
- (5)** A rendelet hatálya alá tartozó terület környezetvédelmi szabályozása: az építési munkával érintett telkeken légszennyezettség határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

### **SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**

- 2.§ (1)** Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges:
  - beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
  - beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása
  - közterületek (utak) szabályozása
- (2)** Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédügyi illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:
  - telekhatár
  - védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározása. Mindezekhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges.

<sup>1</sup> Módosításokkal egységes szerkezetben      Hatályba lép: 2019. június 04.

<sup>2</sup> 6/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 2.§(1)a) pont módosította 2014. június 11.-ei hatállyal  
5/2019.(V.03.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította 2019. június 04. hatállyal.

11/2016.(VIII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklete módosította

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

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

## BELTERÜLETI HATÁRVONAL

### 43. § -

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

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

---

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

# BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## Általános előírások

### Telekalakítás

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

### Járművek elhelyezése

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

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

### Területfelhasználás

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

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

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

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

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

## Épületek, építmények elhelyezése

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

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

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

**a ) baromfi**

csibe mélyalommal 15 db/m<sup>2</sup>

tojótyúk mélyalommal 5 db/m<sup>2</sup>

tojótyúk ketrecben 10 db/m<sup>2</sup>

kacsa, liba 2 - 3 db/m<sup>2</sup>

**b ) szarvasmarha**

tehén kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m<sup>2</sup>/ db

tehén kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

növendék kötött tartásban 3 m<sup>2</sup>/ db

növendék kötetlen tartásban 4 m<sup>2</sup>/ db

- 4 -

borjú közös rekeszben 2-5m<sup>2</sup>/db

bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m<sup>2</sup>/ db

bika kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

bika kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

**c ) ló**

kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

zárt, kötetlen tartásban 12 m<sup>2</sup>/ db

kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

**d ) juh**

0,6-1 m<sup>2</sup>/ db

**e ) sertés**

koca ellető fekvőrész 2,2 m<sup>2</sup>/ db

malac bújójó 1,3 m<sup>2</sup>/ db

koca szállás kocasüldő 1,6m<sup>2</sup>/ db, ill. koca 2,25m<sup>2</sup>/ db.

kifutó 4 m<sup>2</sup>/ db

hízó 1,5 m<sup>2</sup>/ db

(4) Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:

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

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

## Lakóterületre vonatkozó előírások

### Általános előírás

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

### Falusias lakóterület

**10.§ (1)** Falusias belterületi lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével -

lakóépület és/vagy

-kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület

-szálláshely szolgáltató épület

-kézműipari építmény

-helyi igazgatási , egyházi , oktatási, közművelődési, kulturális, egészségügyi , szociális épület

-sportépítmény

egyéb - a terület alaprendeltetését nem zavaró- üzemi és tároló építmény<sup>7</sup>

elhelyezhető:

(2) Falusias lakóterület általános előírásai

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

b) Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.

c) Elhelyezhető gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató célú épület-kivéve termelőegység, üzem- az adott övezetben kialakítható telek maximális beépítettség mértékéig.

d) Telekalakítás az övezetre vonatkozó maximális beépítettség mértékét betartandóan.

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

a) kistelkes beépítés övezete (Lf-1)

b) nagytelkes beépítés övezete (Lf-2)

c) középtelkes beépítés övezete (Lf-3)

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

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

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

## Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

- (4) (Lf-1) Kistelkes beépítés övezete**
- a) Telek: szélessége: min. 16,0 m  
területe: kialakult állapot szerint, min. 600 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítés módja: kialakult állapot ill. oldalhatáron álló építési hely szerint.
  - c) Beépítettség: max 30%
  - d) Az előkert az utcaszakaszon kialakult állapot szerinti.
  - e) Építménymagasság: max 4,5 m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
  - f) Zöldfelület: min 40%
  - g) A \*-gal jelölt övezetben elárúsítóhely pavilonjellegű épület elhelyezhető.
- (5) (Lf-2) Nagytelkes beépítés övezete**
- a) Telek: szélessége: min.20,0 m  
mélysége: min 40,0m  
területe: kialakult állapot szerint, min. 900 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítés módja: :kialakult állapot ill. oldalhatáron álló építési hely szerint.
  - c) Beépítettség: max 30 %
  - d) Építménymagasság: max 4,5 m,  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: max 3,6m
  - e) Zöldfelület: min 40%
  - f) Előkert új beépítésnél 5,0 m, foghíj beépítésnél az utcaszakaszon kialakult állapot szerint utca szakaszonként megállapítandó.
- <sup>9</sup>**(6) (Lf-3) Középtelkes beépítés övezete**
- a) Telek: min. 720 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint
  - c) Beépítettség: max 30%
  - d) Építménymagasság: max 4,5 m
  - e) Zöldfelület: min 40%

### Vegyes terület Településközpont vegyes terület

- 11.§ (1)** A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés övezete.
- (2)** A településközponti vegyes terület: **(Vt)** központi övezetbe sorolt
- <sup>10</sup>**(3) (Vt) Központi övezet**
- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével az OTÉK 17.§(2) bekezdésben foglaltakon túl lakás legfeljebb 4 lakóegységgel.
  - b) Telek: min 600m<sup>2</sup>
  - c) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint, kötelező építési vonal nincs,  
oldalkert: min 4,0m
  - d) Beépítettség: max 45%
  - e) Építménymagasság: maximum 7,5m,
  - f) Zöldfelület: min 30%
  - g) Telekösszevonás az övezeti előírások figyelembevételével nem korlátozott.
  - h) \*-gal jelölt alövezetben az építménymagasság max. 7,5 m lehet.

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

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

## Gazdasági területek

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

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 13.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető az OTÉK 19.§(2)-(3) bekezdésben foglaltakon túl az állattartó építmények kivételével mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület:  
-szolgálati lakás  
-igazgatási és egyéb irodaépület .  
<sup>11</sup>-üzemanyagtöltő a (Gksz-k) és (Gksz-é) építési övezet kivételével  
-sportépítmény  
kivételesen -egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
- egyéb közösségi szórakoztató épület

- (2) Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai:  
a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.  
b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

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

1. (Gksz) általános
2. ( Gksz-k)központi
3. (Gksz-é) élelmiszeripari építési övezetekbe soroltak.

#### (4) (Gksz) általános övezet

- a) Telek: területe: min 1000m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 25 %

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

- a) Telek: területe: min 1000m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: oldalhatáronálló
- c) Beépítettség: max 45%
- d) Építménymagasság: max 7,5 m
- e) Zöldfelület: min 25 %, amelynek legalább fele a telekhatárok mentén a szomszédos lakótelkek védelmét szolgáló háromszintű növényzettel valószínűsíthető meg.
- f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.
- g) Építészeti és funkcionális külön előírások

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

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

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

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

**<sup>14</sup>(6) (Gksz-é) élelmiszeripari övezet**

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

### **Ipari terület**

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

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

(2) Ipari terület általános előírásai:

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

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

**(4) (Gip) általános övezet**

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

### **Különleges terület**

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

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

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

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

## Temető

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

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

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

(4) A temető területi szabályozására az alábbiak vonatkoznak:

sírok mérete (hossz. x szélesség):

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

kettős - min 1,9 x 2,1 m

kripta mérete (hossz. x szélesség):

egyes - min 1,5 x 2,5 m

többes - min 1,5 koporsónként x 2,5 m

sírok távolsága : min 0,6m

sírsorok távolsága: min 1,0m

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

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

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

## Sportterület

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

(2) A területen: -sportépítmény és szociális helyiségei

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

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

(4) A terület körbe fásítandó.

## Szabadidős terület

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

(2) A területen új telekosztás nem lehetséges.

(3) A területen :-sportépítmény

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

---

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

(4) Beépítettség: max 10 %

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

-Építménymagasság: max. 4,5 m

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

### **Közmű elhelyezés területe**

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

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

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

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

### **Honvédelmi terület**

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

(2) A területen új telekosztás nem lehetséges.

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

(4) Beépítettség: max 10 %

### **Piac**

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

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

(3) Beépítés módja:

a) szabadonálló

b) előkert: 5m

c) oldalkert: 5m

(4) Beépítettség: max. 40 %

(5) Építménymagasság: max. 7,5 m

(6) Zöldfelület: min 40%

---

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

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

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

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

### **Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési terület**

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

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

**(3)** Közlekedési -, és közműterület általános előírásai

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

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

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

### **Közlekedési-, és közműterület részletes övezeti előírásai**

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

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

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

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

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

### **Zöldterület**

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

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

### **Mezőgazdasági terület és erdőterület közös előírásai**

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

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

### **Erdőterület**

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

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

---

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

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

## Mezőgazdasági terület

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

### Mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

#### **(4) (Má-1) általános övezet**

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

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

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

**ab)** mezőgazdasági építmények

- állattartó épületek
- növénytermesztés épületei

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

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

**ad)** -tanya

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **(6) Tanyasor övezet (Má-3)**

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

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

A kialakítható telekszélessége: 18,0 m.

- cb) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint

## **Vízgazdálkodási terület**

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

- (2) Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak.

## **TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

### **Országos jelentőségű települési értékvédelem**

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

<sup>22</sup> <sup>23</sup> <sup>24</sup> **b)** Nyilvántartott régészeti lelőhelyek a következők:

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

<sup>25</sup>**bb)** Templom-dűlő (hrsz: 022/28, 022/29, 032, 022/86, 022/46, 022/85, 022/42, 022/47, 022/43, 026/41, 026/66, 026/44, 026/45, 026/48, 026/47, 023/75, 026/55, 026/56, 026/58, 026/33, 026/61, 026/60, 026/64, 026/63, 026/53, 026/54, 022/53, 022/52, 023/58, 023/71, 023/74, 023/61, 023/46, 023/45, 023/47, 023/48, 025, 022/44, 022/48, 022/50, 022/49, 022/51, 022/41, 022/39, 022/38, 023/64, 022/40, 023/62, 023/63, 022/23, 022/37, 022/30, 022/32, 022/33, 022/31, 022/79, 022/80, 022/81, 022/82, 022/83, 023/50, 023/49, 023/51, 026/46, 026/50, 026/51, 026/49, 023/65, 023/66, 023/24, 023/69, 023/23, 023/70, 023/59, 023/57, 026/27, 026/28, 026/62, 026/65, 026/52, 0710/39) KÖH azonosító szám: 27561

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

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

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

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

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

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

<sup>24</sup> bg) és bh) alpontokat 5/2019.(V.03.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. június 04.

<sup>25</sup>5/2019. (V.03.) önkormányzati rendelet 1.§ módosította Hatályba lép: 2019. június 04.

- bf)** Hosszúszerék (hrsz: 02/2, 03/57, 03/56, 03/54, 03/55, 0142/18, 0142/17, 0142/16, 0142/15, 0142/14, 067, 066/18, KÖH azonosító szám: 87041)
- bg)** Csíkos-tó-dűlő (hrsz: 019/51, 019/64, 019/69, 019/66)  
KÖH azonosító szám: 92029
- bh)** Mogyorós dűlő, Kalmár tanya ÉNY (hrsz: 020/65 hrsz)  
KÖH azonosító szám: 92031

- c)** Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni.
- d)** Mély fekvésű jellemzően gyep művelési ágú természetvédelmi mezőgazdasági vagy erdő területek, SZ-1 terven jelöltek szerint.

<sup>26</sup>29.§-

### KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 30. § (1)** A közterület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület-felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2)** Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.
- (3)** Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:  
telekhatártól, épülettől
- |                  |          |
|------------------|----------|
| kiskoronájú fa:  | min 2,0m |
| középkoronájú fa | min2,5m  |
| nagykoronájú fa  | min3,5m  |

### VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLET ELŐÍRÁSAI

- 32.§ (1)** A természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.
- (2)** Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- a)** állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min. 15,0 m-re, társulati csatornánál partéltől 4,0 m szabadon hagyandó, állandó épület min. 10,0 m-re.
- b)** Közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges:  
országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m.
- c)** távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően: földgáz távvezeték ( NA 150 ) 60 -63 bar , 20 -20 m  
elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m  
25 -30 kV 5 - 5m  
vízműkutak-hatósági előírások szerint.
- d)** közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint  
gázvezeték MSZ 7487 szerint

<sup>26</sup> 11/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 21.§-a hatályon kívül helyezte 2017. december 29-től.

- e) nagy és kifeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.
- (3) Nagylétszámú állattartás védőterülete szakhatósági állásfoglalás szerint jelölhető ki és saját telken belül biztosítandó. A védő terület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

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

- a) helyi közút céljára való lejegyzés
- b) útépítési és közművesítési hozzájárulás
- <sup>27</sup>c) településrendezési kötelezések, amely beültetési kötelezettség

**(2) Helyi közút céljára való lejegyzés**

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

**(3) Útépítési és közművesítési hozzájárulás:**

A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

<sup>28</sup>(4) -

- (5) a) Beültetési kötelezettség** vonatkozik az **(SZ-2a,b)** szabályozási terven jelölt telekrészekre.
- b)** Beültetési kötelezettségű telekrészeken fásított parkoló elhelyezhető.

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

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

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

<sup>27</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 7.§(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. október 23.

<sup>28</sup> 10/2013.(IX.23.) önkormányzati rendelet 7.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. október 23.-ával

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

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

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

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

**Kardos Attila sk.**  
polgármester

**Szadvári Erika sk.**  
jegyző

#### <sup>29</sup>Függelékek

1. Övezeti összesítő táblázat
2. Jegyző által engedélyezhető kutak talpmélysége
3. -
4. -
5. Közlekedési területek minta keresztmetszévei m=1:200

<sup>30</sup>6. Vízgazdálkodási területek (Csatornák)

---

<sup>29</sup> 11/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 21.§-a hatályon kívül helyezte 2017. december 29-től

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