

**Tinnye község Önkormányzatának 4/2002(VII.12.) számú rendelete  
a rendezési tervről szóló 3/2000(IV.28.) számú rendeletének módosításáról**

**TINNYE ÉSZAKI TERÜLETE  
05/36; 03/18; 05/3-15; 010/10**

**helyrajzi szám alatti telkek alkotta terület szabályozási terve**

Tinnye Község Képviselő-testülete az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény (továbbiakban: Étv), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendelet alkotja, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §.**

**A rendelet hatálya**

- (1) A jelen rendelet Tinnye 05/36; 03/18; 05/3-15; 010/10 helyrajzi számú területekre (a továbbiakban: a terület) terjed ki.
- (2) Jelen rendelet kizárólag a szabályozási tervekkel (1; 2; 3; 4 sz. melléklettel) együtt érvényes.

**2. §.**

**Az előírások alkalmazása**

Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint rendeltetést módosítani valamint ilyen célokra építésügyi hatósági engedélyt adni csak a jelen előírásoknak és a mellékletének megfelelően szabad. Az itt nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési követelmények (továbbiakban: OTÉK), a Helyi Építési Szabályzat, valamint az ide vonatkozó általános érvényű rendelkezések illetve a szakhatóságok előírásait kell figyelembe venni.

Az építési hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek körét a 46/1997(XII.29.) KTM rendelet 9. §. tartalmazza, a képviselőtestület ezt a kört nem kívánja bővíteni.

**3. §.**

**Szabályozási elemek**

- (1) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
  - a.) a szabályozási vonalakat,

- b.) az építési hely határát,
  - c.) az övezet jellemzőit,
  - d.) az építési övezetek határait,
  - e.) a zöldfelület kialakításának kötelező elemeit,
  - f.) a környezeti feltételeket,
  - g.) a telekalakításra vonatkozó szabályokat,
  - f.) ez építési vonalakat.
- (2) A 3. § (1) bekezdésében nem említett elemek irányadóak, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatóak.
- (3) Az építési övezetek elnevezését, jelölését az övezeti paraméterek változatlanul hagyásával Tinnye Község Önkormányzatának Polgármesteri hivatala saját hatáskörében egységes nyilvántartási rendszer érdekében megváltoztathatja.

#### **4. §.**

##### **A terület felhasználása**

Az 1.§. (1) bekezdés szerinti terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a.) beépítésre szánt területek
  - kertvárosias lakóterület - KEL
  - központi vegyes terület - KV
- b.) beépítésre nem szánt területek
  - közlekedési terület - K
  - zöldterület - KP
  - erdőterület - E

#### **5. §.**

##### **A belterületi határ módosítása**

Belterületbe kerül Tinnye 05/36; 03/18; 05/3-15; 010/10 helyrajzi számú területe, a Szabályozási tervek szerinti lehatárolással.

## **II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

#### **6. §.**

##### **A lakóterületre vonatkozó általános előírások**

- (1) A parkolást, gépkocsi tárolást a 11.§. (5) bekezdés előírásai alapján kell megoldani. A parkolókat, gépkocsi tárolókat lehetőleg az épületben vagy a terepszint alatt kell kialakítani.
- (2) Az egyes lakótelkek körül csak áttört kerítés építhető. Az épületek engedélyezési tervéhez a szükséges támfalak, kerítések terveit, továbbá a

tereprendezésre és a környezetalakításra vonatkozó terveket is el kell készíttetni.

- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (4) Amennyiben a domborzati viszonyok indokoltá teszik, és igény van rá, az övezetben az utcavonalon terepszint alatti építményként, a kerítéssel, támfallal egybeépítve, gépkocsi tároló építhető. A lakó és egyéb épület ekkor is csak az utcavonaltól illetve a szomszédos telekhatártól megállapított építési távolság megtartásával lehet elhelyezni.
- (5) Építési engedély akkor adható ki, ha a telek teljes közműellátottsággal rendelkezik, részletesebben lásd a 16.§.-nál.
- (6) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (7) Telken belül több lakóépület, vagy lakóépület csoport elhelyezése esetén, a közös használatú kertek engedélyezési terv részeként készülő kertészeti tervek alapján alakíthatók ki. (A kertészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, kitűzési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet (1996. évi LVIII. tv.).
- (8) Az övezeten belül, a Szabályozási terven „növénybeültetési kötelezettség”-gel jelölt részen (Jászfalura vezető út mentén 15m-es sáv) háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet telepítendő.
- (9) Az övezeten belül, a Szabályozási terven „megtartandó növényzet”-tel jelölt területen a meglévő növényállomány megtartandó, a területérészen belül épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (10) A terepszint alatti létesítmények (pl.: teljesen vagy részben földbe sülyesztett garázsok) felett legalább 0,4m vastagságú földfeltöltéssel tetőkert alakítandó ki. A tetőkert felületének legalább felét legalább kétszintű (gyep- és cserjeszint) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A tetőkert felülete a kötelező legkisebb zöldfelület számításba 50%-kal vehető figyelembe.
- (11) A gyepráccsal borított parkoló területe a kötelező zöldfelület számításba 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb burkolt felület – gyephézagos betonburkolat, kavics stb. – a kötelező legkisebb zöldfelület számításba nem vehető figyelembe.

## 7. §.

### Szabadonálló beépítésű, kertvárosias lakóterület

#### KEL-SZ/1500

- (1) A kertvárosias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény és sportlétesítmény helyezhető el.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél (m)	max.be. arány (%)	min.zöld. arány (%)	beépít. mód	max. szintter.	max. építm.m. (m)
KEL-SZ/1500	1500	25*	15	60	SZ	0,4	6,0

SZ: szabadonálló beépítési mód

\* Nem téglalap alakú telkek esetében az minimális átlagos telekszélesség

- (3) Az előkertek 5 m (lejtős területen az utca hegy felőli oldalán 6 m), az oldalkertek legalább 5 m, a hátsókertek legalább 20 m (a \*-gal jelölt helyeken 10 m) méretűek legyenek. A tervezett épületek csak magastetővel, illetve alacsonyhajlású magastetővel engedélyezhetők.
- (4) A tervezett funkciókat egy építési egységben kell elhelyezni, különálló épület (garázs, műhely, stb.) nem építhető. A lakóépületek földszintjén maximum 50 m<sup>2</sup>-es kereskedelmi-, szolgáltató egység létesítése engedélyezhető a szakhatósági előírások betartásával.
- (5) Ahol a szabályozási tervlapon kötelező építési vonal van jelölve, ott a lakó és egyéb épületek homlokzatát vagy ennek egy szakaszát ezen a vonalon kell elhelyezni.

## 8.§.

### Csoportos beépítésű kertvárosias lakóterület

#### KEL-CS/20 000

- (1) A kertvárosias lakóterületen lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény és sportlétesítmény helyezhető el.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél (m)	max.be. arány (%)	min.zöld. arány (%)	beépít. mód	max. szintter.	max. építm.m. (m)
KEL-CS/20000	20000	100	15	60	SZ, I, Z	0,4	7,5

CS: csoportos beépítési mód

- (3) Az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál a szabályozási tervlapon feltüntetett értékeket kell figyelembe venni (15 m - 50 m). Az elhelyezendő épületek csak magastetővel, illetve alacsonyhajlású magastetővel engedélyezhetők.
- (4) Egy telken belül maximum 40 lakás építhető, és csoportházak, lakóépületek csak beépítési terv, és az egész épületegyüttesre vonatkozó engedélyezési terv alapján hagyhatók jóvá.
- (5) Az épületeket telken belül, vegyes beépítési módon, egymáshoz képest szabadonállóan, ikresen és zárt sorúan is el lehet helyezni, az OTÉK előírásainak betartásával.

## 9. §.

### Központi vegyes terület

#### KV-SZ/1500

- (1) A központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban központi kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, valamint egyéb szórakoztató, kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportlétesítmény helyezhető el. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (2) A központi vegyes terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél (m)	max.be. arány (%)	min.zöld. arány (%)	beépít. mód	max. szintter.	max. építm.m. (m)
KV-SZ/1500	1500	25	25	60	SZ	0,6	7,5

SZ: szabadonálló beépítési mód,

- (3) Az épületegyüttest az utcák felől 5 m-es előkerttel és legalább 20 m-es hátsókerttel kell elhelyezni. Az elhelyezendő épületek csak magastetővel, illetve alacsonyhajlású magastetővel engedélyezhetők.

- (4) Ahol a szabályozási tervlapon kötelező építési vonal van jelölve, ott a lakó és egyéb épületek homlokzatát vagy ennek egy szakaszát ezen a vonalon kell elhelyezni.
- (5) A parkolásra vonatkozó előírásokat a 11.§. tartalmazza.
- (6) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (7) Intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertészeti terveknek kell tartalmazniuk. (A kertészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, kitűzési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet (1996. évi LVIII. tv.).

## **10.§.**

### **Lakóterületen és központi vegyes területen biztosítandó környezeti feltételek**

- (1) A levegő terhelését okozó létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (2) A (II. 14.) Korm. rend. szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység (Korm. rend. 2.sz. melléklet) kizárólag akkor engedélyezhető, ha védőövezetük lakóterületet, üdülőterületeket, rekreációs célú különleges területeket és vegyes területet nem érint. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
- (3) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.
- (4) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
- (5) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (6) A felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt engedéllyel folytathatók. Az övezet területe a Korm. rendelet szerinti „B” érzékeny besorolású terület.
- (7) Új lakó- és vegyesterületek kizárólag a csatornahálózat kiépítése után alakíthatók ki.

- (8) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek és csapadékvizek befogadóba, közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket és csapadékvizeket befogadóba, közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
- (9) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (10) Lakó- és vegyesterületeken nem folytatható olyan tevékenység, amely során a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek.
- (11) Lakó- és vegyesterületeken veszélyes hulladékok nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (12) A kereskedelmi- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) az 50dB-t, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) a 40dB-t nem haladhatja meg.

### **III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

#### **11. §.**

#### **Közlekedési területek és létesítmények**

#### **K**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési, és a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság előírásai szerint, és hozzájárulásával történhet.
- (3) A 11107sz. út tervezési területtel határos szakasza mellett új telekhatár és kerítés az út tengelyétől 15 méterre, épület 30 méterre lehet.
- (4) Belterületbe vonás esetén az útterület belterületbe vonása csak a lakott területi forgalomszabályozás (közvilágítás, járda) egyidejű bevezetése mellett, és a közútkezelő hozzájárulásával történhet.
- (5) A kiszolgáló közutak szabályozási szélessége 16 méter.
- (6) Az OTÉK előírásainak megfelelő parkoló-mennyiséget telken belül kell biztosítani.

## 12.§.

### Zöldterületek

#### KP

- (1) A Szabályozási terven zöldterületként (KP) lehatárolt területen a pihenést szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, köztéri műalkotások, szobrok, ívó-, ill. díszkutak stb. ) helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen épületek nem helyezhetők el.
- (3) A zöldterület legalább 90%-át növényzettel borítottan kell kialakítani.
- (4) Zöldterület kizárólag kertészeti kiviteli terv alapján alakítható ki. (A kertészeti kiviteli terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, kitűzési tervet és költségvetési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet (1996. évi LVIII. tv.).

## 13.§.

### Erdőterület

#### E

- (1) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (2) A Szabályozási terven erdőterületként lehatárolt területen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények,) helyezhetők el, amelyek az erdőt rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (3) Erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi azt szükségessé.

## V. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

### 14.§.

#### Feltétel teljesítéséhez kötött építés

- (1) Az 11107-es sz. út mellett lévő hulladéklerakóhely 1000 m-es körzete a külterületi szabályozási terven a feltétel teljesítéséhez kötött építési terület alá esik. A tervezési területünk egy része ebbe beletartozik. Mivel a hulladéklerakóhely megszüntetése megtörtént, ez a tilalom megszűnt.



## 15.§.

### Régészeti lelőhelyek védelme

- (1) A Jászfaluba vezető út mindkét oldalán feltehetőleg régészeti lelőhelyek vannak. Amennyiben a jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.

## 16.§.

### Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműhálózatok és létesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Épületek építésére a teljes közműellátás (villamosenergia ellátás, vízellátás, közcsatornás szenny- és csapadékvíz elvezetés, földgázellátás és távközlés) biztosítása esetén adható engedély.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig az összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (6) A tervezési területen vállalkozásként csak olyan tevékenység engedélyezhető, amelynél a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége a közcsatornára való rákötési előírásoknak megfelelő. Ettől eltérő vállalkozás csak úgy engedélyezhető, ha a keletkező szennyvíz előtisztítását is megoldják saját telken belül és a csak így előtisztított szennyvizet lehet a közcsatornába beengedni.
- (7) Meredek domboldairól lezúduló vizeket szükség esetén övások létesítésével kell elvezetni a beépítésre szánt terület védelme érdekében.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) A tervezési területeken a középfeszültségű hálózat föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, de a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatok, valamint a távközlési hálózat területgazdálkodási szempontból, az arculatformálás érdekében, az utca-bútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

17.§.

**Tájbaillesztési előírások**


- (1) A táji adottságok megőrzése és az erózió elleni védelem miatt az övezetben a tereprendezés során 2m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 2 m-nél magasabb feltöltések, bevágások a rézsűk megosztásával (több rézsű kialakításával) alakíthatók ki.
- (2) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.
- (3) A Szabályozási terven erdőterületként, ill. lakóterületen belül megtartandó növényzetként jelölt területeken levő növényzet védelméről, gondozásáról a tulajdonos gondoskodni köteles.
- (4) Új utak kétoldali zöldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. Az utak használatbavételi engedélye kizárólag akkor adható meg, ha az útmenti zöldsáv telepítése megtörtént.
- (5) A parkolók mind közterületen, mind magántulajdonú telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1db, kétszer iskolázott fa ültetendő.
- (6) Az alkalmazásra javasolt növényfajok listáját az 4.sz. melléklet tartalmazza.

**VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

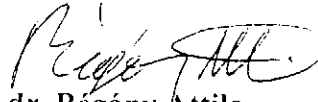
18. §.

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyek esetén kell alkalmazni. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidőben a hatályos településrendezési terv és az önkormányzati rendelettel jóváhagyott települési helyi építési szabályzat e területre vonatkozó valamennyi szabályozási eleme érvényét veszti.

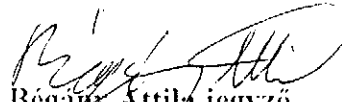
Tinnye, 2002. július 12.

  
dr. Bak Ferenc  
polgármester



  
dr. Bégány Attila  
jegyző

Kihirdetve: 2002. augusztus 1.

  
dr. Bégány Attila jegyző