

TINNYE KÖZSÉG ÚJ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁBAN TERVEZETT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK, VALAMINT AZ EGYES ÖVEZETEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK FŐBB BEÉPÍTÉSI MUTATÓI:

Általános előírások

... §

(1) A beépítésre szánt területeken az épületek, építmények kialakítása során a vonatkozó építési övezeti előírások mellett a településkép védelméről szóló helyi rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(2) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.

(3) Az építési helyen kívül eső **meglévő épület**, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembevételével.

(4) Amennyiben az építési övezet **elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az övezeti előírások nem határozzák meg**, az alábbi értékeket kell figyelembe venni:

1. A túlnyomórészt már beépített területen az előkert méretét az övezetben meglévő előkertek vonalához kell igazítani.
2. A hátsókert mérete legalább 6 m, kivéve azon telkeket, ahol a telekmélység nem éri el a 18 m-t, ebben az esetben a hátsókert mérete amennyiben ez nem korlátozza a szomszédos ingatlan beépítését, az építési övezet által megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele.
3. Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár.
4. Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a falusias és kertvárosi lakóövezetekben az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.
5. Túlnyomóan beépített telektömb területén, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az irányadó oldal jogi határától számított max. 2 méterre lehet helyezni.
6. Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje az övezeti előírás szerinti épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.
7. Saroktelek oldalhatárosnál- nincs részlet-

(5) **Terepszint alatti beépítés** az övezet által előírt terepszint feletti beépítés mértékét (kivéve, ha az övezet ettől eltérően határozza meg) legfeljebb 5%-kal haladhatja meg úgy, hogy a beépítés az építési helytől az előkert és a hátsó kert felé, az előkerti telekhatárt legfeljebb 2 m-re közelítheti meg, kivéve táfalgarázs építése esetén.

(6) Beépítésre szánt területen nem építhető be az olyan apró telek, melyen az övezeti paraméterek betartásával 50 m²-nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

(7) Lakókocsi, üdülősátor, mobilház, konténer, vagy vontatmány belterületen állandó jelleggel nem helyezhető el, valamint gazdasági, mezőgazdasági területen is csak ott alkalmazható, ahol a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Nem vonatkozik ez a rendelkezés az önkormányzati engedéllyel szervezett piaci, valamint az alkalmi rendezvények esetére.

(8) Beépítésre szánt területen, az építési övezetek be nem épített telkein, jogszerű építési tevékenységhez szükséges, építési engedély nélkül létesíthető felvonulási épület építési helyen kívül – az elő és hátsókertben – is elhelyezhető, a jogi határtól számított 1,0 m elhagyásával, a jogszabályi előírásoknak megfelelően. Ezen épületet a főépület használatbavételi engedély megkéréséig, de az elhelyezéstől számított max. 3 éven belül el kell bontani.

(9) A vízfolyások menti zöldfolyosó folytonosságának biztosítása érdekében a Szabályozási terven „zöldfelületként megtartandó terület”-enként jelölt területeken a Szabályozási terven jelölt szélességű területsáv, továbbá a vízfolyásokkal, patakokkal közvetlenül határos lakótelkeken a vízfolyások mederélétől számított 10 m-en belüli területsáv kötelezően zöldfelületként tartandó meg, ahol építményt, szilárd burkolattal ellátott felületet (pl. parkoló, terasz) kialakítani nem lehet. A vízfolyásokat kísérő természetközeli növényzet megtartandó, újonnan kialakításra kerülő zöldfelületek esetén a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos növényfajok alkalmazandók.

Melléképületek, melléképítmények

.... §

(1) **Melléképület** elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

1. Melléképület az építési helyen belül, magastetős kialakítás esetén 5,5 m gerincmagassággal, lapostetős melléképület maximum 3,5 m magassággal létesíthető.
2. Melléképület utcai homlokvonala az építési hely hátsó részében, a hátsókert felé kerüljön elhelyezésre, kivéve, ha a telek alakja, mérete vagy az építési övezet előírása csak eltérő elhelyezést tesz lehetővé. Utóbbi – indokolt – esetben a főépület mellett is elhelyezhető, de max. a főépület utcai homlokvonaláig igazodóan.
3. Melléképület a főépülettel egyidőben vagy a főépület megléte esetén helyezhető el.
4. Melléképület csak szilárd alapozással, a főépület kialakításával összhangban alakítható ki, figyelembe véve a helyi településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet vonatkozó előírásait.
5. Állattartás célját szolgáló melléképület, melléképítmény az alábbiak együttes figyelembevételével létesíthető:
 - a) szomszédos ingatlan építési helyétől számított legalább 8 m távolságra,
 - b) szomszédos ingatlan jogi határától min. 3 m távolságra,
 - c) a főépület részleges takarásában,
 - d) ásott kúttól 15 m, fűrt kúttól min. 10 m távolságra, valamint
 - e) oktatási, nevelési, egészségügyi, vendéglátó intézmény és élelmiszerfeldolgozó ill. élelmiszert forgalmazó, raktározó kereskedelmi épülettől és természetes vízfelület (pl. patak) mederélétől min. 15 m távolságra helyezhető el.
6. Növényház (üvegház, fóliasátor):
 - a) hátsókertben is elhelyezhető,
 - b) oldalkertben a telek utcai határvonalától 15,0 m-en belül nem helyezhető el,
 - c) az b) pont szerinti elhelyezésnél a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságot kell tartani.

(2) Beépítésre szánt terület építési övezetének telkein az övezeti előírások elsődleges figyelembevételével az alábbi **melléképítmények** helyezhetők el:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. közműpótló műtárgy,
3. hulladéktartály-tároló a kerítéssel egybeépítve, kivétel vezetékjoggal érintett terület,
4. épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,

5. kerti építmény,
6. húsfüstölő, jég és zöldségverem,
7. állatól, trágyatároló és állatkifutó a 27. § (1) bek. 5. pontja és a 7. sz. függelék figyelembevételével,
8. komposztáló,
9. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (külön állóan, legfeljebb 6,0 m magas, építményen elhelyezve legfeljebb 3,0 m magas),
10. az 1.-8. pontok szerinti melléképítmények telkenkénti összes alapterülete a 60 m²-t nem haladhatja meg.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt melléképítmények közül 5., 6., 7., 8., 9., és 10. pontok szerinti melléképítmények előkertben nem helyezhetők el.

(4) Oldalhatáros beépítési mód esetén a melléképítményeket az építési helyen belül, az irányadó oldal jogi határától számított 1 méterre kell elhelyezni.

(5) A település területén sátor, jurta, konténer és lakókocsi nem helyezhető el –kivéve:

1. rekreációs területfelhasználás övezeteiben,
2. önkormányzati rendezvényen (választási rendezvény, ünnepi vásár stb),
3. 180 napnál nem hosszabb ideig fennállóan a település egész közigazgatási területén.

....

Építési övezetek és övezetek beépítési paramétereit meghatározó táblázatok

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Lke-O/1	O	30	40	720	20	5,5	Makkfaliget
2.	Lke-Sz/1	Sz	20	50	1200	25	6,0	Királyvölgy
3.	Lke-Sz/2	Sz	15	60	1500	30	6,0	Királyvölgy
4.	Lke-Sz/3	Sz	15	60	2000	30	6,0	Mediterrán völgy
5.	Lke-Sz/4	Sz	15	60	20000	-	7,5	Királyvölgy nagytelkes

Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Lf-O/1	O	30	30	720	14	5,5	Ófalu
2.	Lf-O/2	O	30	40	720	18	5,5	Újonnan beépülő utcák (Honfoglalás, Ady, Damjanich)
3.	Lf-O/3	O	30	40	600	14	4,5	volt hétvégi házas
4.	Lf-O/4	O	30	60	2000	16	5,5	Rákóczi utca nagy telkei
5.	Lf-SZ/1	SZ	30	40	720	18	5,5	Zsidó temető alatt és Ady utcai temető mellett

Településközpont vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Vt-SZ/1	SZ	20	60	1500	20	6,0	Királyvölgy
2.	Vt-SZ/2	SZ	25	60	1500	20	7,5	Királyvölgy
2.	Vt-SZ/3	SZ	40	35	1500	18	6,0	tenispálya, panzió és kocsmá
3.	Vt-SZ/4	SZ	40	30	2000	18	7,5	Hivatallal szembeni terület
5.	Vt-O/1	O	40	30	720	14?	5,5	Élelmiszerbolt Bajcsy 13-23. és művelődési ház mögötti tömb

Intézményi vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Vi-SZ/1	SZ	25	30	1000	-	K	templomok
2.	Vi-SZ/2	SZ	40	20	3000	20	6,0	Bajcsy utca óvoda, iskola
3.	Vi-O/1	O	40	30	1200	K	6,0	Hivatal környezete
4.	Vi-O/2	O	40	40	1200	16	6,0	orvosi rendelő, szolgálati lakások, parókia és a mellette lévő közösségi épület
9.	Vi-O/3	O	40	30	800	-	6,0	művelődési ház

* A telekhatárrendezés kivételével.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Gksz-SZ/1	SZ	25	50	3000	30	7,5	Makkfaligettel szemben – volt Ig/Mű
2.	Gksz-SZ/2	SZ	40	30	3000	35	7,5	Holofon
3.	Gksz-SZ/3	SZ	40	35	3000	30	6,0	Pilisjászfalusi út mellett

Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	K-Rek/1	SZ	20	50	K	K	6,0	Garanci tó – étterem telke (036/2)
2.	K-Rek/2	SZ	10	40	30000	25	6,0	tartalék fejlesztési terület
3.	K-Sp	O	20	50	-	-	6,0	Sportpálya

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	KÖu							

Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	A telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás, megjegyzés
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Zkk/1	-	-	-	-	-	
2.	Zkp/1	SZ	2	3000	30	4,5	A zöldfelület 35%-át fás növényállomány fedi.

Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	A telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás, megjegyzés
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Ev/1	SZ	0,5	-	-	4,5	
2.	Ee/1	SZ	0,5	100000	-	4,5	

Általános mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	A telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás, megjegyzés
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Má/1	SZ	1	50000	50	5,5*	
2.	Má/2	SZ	1	20000	30	5,5	

*: Amennyiben a technológia megkívánja, a megadott építménymagasság a gazdasági építményekben elhelyezett technológia ill. az önálló technológiai építmények - silótorony, víztorony - által igényelt mértékben túlléphető.

Tájpgazdálkodási mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	A telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás, megjegyzés
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Mt/1	SZ	1	100000	50	5,5	

Vízgazdálkodási területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	A telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás, megjegyzés
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	V/1	-	-	-	-	-	vízfolyások, árkok
2	V/2	-	-	-	-	-	Garancsi-tó

Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	A telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók	Egyéb előírás, megjegyzés
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	Kb-Te/1	SZ	2	-	-	5,5	temetők
2.	Kb-Te/2	-	-	-	K	-	izraelita temető (kegyeleti park)
3.	Kb-Te/3	-	-	-	-	-	kolera temető (kegyeleti park)
4.	Kb-En/1	SZ	2	-	-	4,5	napelempark 033/10-13 hrsz.