

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

ZSÁMBOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (...) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Zsámbok Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló (.....) számú határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Zsámbok Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendelet csak mellékleteivel együtt érvényes:
 - a) 1. számú: SZT-1: Szabályozási terv (belterület, M=1:4.000
 - b) 2. számú SZT-2: Szabályozási terv (külterület), M=1:7000
 - c) 3. számú: Állattartó építmények elhelyezésének szabályai
- (3) Jelen rendelet függelékei:
 - a) 1. számú: A település országos védettségű épületei és műemléki környezetük,
 - b) 2. számú: Az azonosított régészeti lelőhelyek listája
 - c) 3. számú: Természetvédelem alatt álló területek listája
 - d) 4. számú: A település meglévő és tervezett gyűjtőútjainak listája
 - e) 5. számú: A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- (4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel, valamint a helyi településképi rendeletben foglalt követelményekkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyári konyha, stb.) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.
2. Alaprajzilag pontszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.
3. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
4. Zavaró hatású tevékenység: A falusias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

5. átépítés: az épületek épületmagasságát, tetőhajlásszögét, burkolati anyagait valamint fő szerkezeti elemeit megváltoztató építési tevékenység.

6. Kézműipari rendeltetésű építmény: Olyan építmény, ahol nem gépi technológiával állítanak elő termékeket, ahol a kézi munka a jellemző.

3. Szabályozás eszközei

3. §

- (1) A szabályozás alapelemei:
 - a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,
- (2) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
 - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
 - b) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
 - c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - d) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása
 - e) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet lehatárolása
 - f) Országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolása és helye (ex lege természetvédelmi terület)
- (3) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:
 - a) Kötelező szabályozási elemek:
 - aa) közigazgatási határ
 - ab) belterületi határ
 - ac) szabályozási vonal
 - ad) övezethatár
 - ae) beépítésre szánt terület határa
 - af) építési övezet, övezet jele
 - ag) védőterület határa
 - ah) műemlék
 - ai) műemléki környezet határa
 - aj) régészeti lelőhely határa
 - ak) ex lege természetvédelmi terület határa
 - al) ökológiai hálózat övezeteinek határa
 - am) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet határa
 - b) Irányadó szabályozási elemek:
 - ba) kerékpárút

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó általános előírások

4. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

4.

- (1) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:
 - a) Megengedett legnagyobb épületmagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 3 m². A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.
- (2) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

5. Belterületbe vonandó területek szabályozása

5. §

- (1) A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti tervi és a belterületi szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. Művi értékek védelmének általános előírásai

6. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményeket és műemléki környezetüket az SZT-1 jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A helyi védettséggel érintett területek, építmények esetén a külön vonatkozó önkormányzati rendelet állapítja meg a rendelkezéseket és követelményeket.

7. Régészeti lelőhelyek védelme

7. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a 2. sz. függelék tartalmazza.

IV. Fejezet

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. A természeti értékvédelem általános előírásai

8.

- (1) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
 - a) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó,);
 - b) Országos jelentőségű ex-lege védett természeti terület (földvár).
- (2) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez – történetileg kialakult szerkezetéhez, használatához és hagyományaihoz - is igazodjon.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

9. Földvédelem

9. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasonosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

10. A vizek védelmének általános előírásai

10. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése

- után engedhetők a befogadóba.
- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető
- (4) A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.
- (5) A vízminőségvédelmi területen belül:
- a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztálótelep nem létesíthető.
- b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyező anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- c) a 250 m²-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (6) A országos vízminőség-védelmi területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:
- a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózióknak ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
- b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: Istállótrágya tárolása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
- c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvízének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
- e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
- ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
- eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.
- Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagsóvezett mezőgazdasági tábla szélén.
- f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

11. §

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést az önkormányzat települési szilárd hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló rendeletének megfelelően kell végezni.
- (2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. Telekalakítás

12. §

- (1) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

VII. Fejezet Közművek előírásai

13. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

13. §

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) a településképi megjelenésre,
 - b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakemberrel kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt felszín közeli csapadékcsontra építésével kell megoldani.
- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:
 - aa) a villamos-energia ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
 - ba) a villamos-energia ellátás,
 - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

14. Vízellátás

14. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igényét az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint kell biztosítani.
- (2) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (4) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

15. Csatornázás

15. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem megengedett.
 - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, illetve az adottságok figyelembevételével a rendeleteknek megfelelő közműpótló, zárt tározó, vagy egyedi biológiai szennyvíztisztító kisberendezés építésével lehet.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Zárt felszín közeli, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal rendelkező beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználási területek kialakítása illetve rekonstrukciója esetén
 - c) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt területfelhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.
- (4) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.
- (5) A csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (6) A csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról az építési telkek homlokzati szakaszán az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető-hálózatba, illetve befogadóba.
- (9) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
 - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő nem közterület mentén húzódó belvízcsatornák, árokrendszerek partéleitől 3-3 m, a már beépült helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - b) Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő folyóvizek partéleitől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

16. Földgázellátás

16. §

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

17. Villamosenergia ellátás

17. §

- (1) A településen új villamosenergia (közép- és kifesztültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját Vt területfelhasználású területek közterületein térszín alatt földkábelbe fektetve javasolt megvalósítani.
- (2) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatesteket lehet elhelyezni.

VIII. Fejezet Építés általános szabályai

18. Általános építési előírások

18. §

- (1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 - a) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
 - b) Új beépítésű területeken az előkert mérete 5 méter.
- (3) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

19. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

19. §

- (1) Telekhatár mentén kialakítandó védőzöldsáv esetén a sáv teljes hosszának 15%-ig megszakítható, pl. kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A védőzöldsáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.
- (2) Belterületen fakivágás az önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényzet fenntartását.
- (5) Külterületi védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

20. Állattartó építmények

20. §

- (1) Az egyéb szabályok figyelembevételével csak a falusias lakó-, az e célra kijelölt különleges területi-, az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el:
 - a) haszonállattartás céljára szolgáló épület,
 - b) és az ehhez kapcsolódó építmények (karám, trágyatároló, stb.).

IX. Fejezet

21. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

21. §

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolása: Zsámbok a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.
- (2) A település külön előírásban meghatározott – fenti - katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az

országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

X. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

22. A lakóterületek övezeteinek (Lk, Lf) általános előírásai

22. §

- (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.
- (2) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter, legkisebb mélysége 35 m.
 - b) A már beépült területeken kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
 - c) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
- (3) Ha egy adott építési telek az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető épületek egyikének alapterülete sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.
- (4) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.
- (5) Az övezetekben a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmény csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan, az építési helyen belül, a beépítési módnak megfelelően helyezhető el.
- (6) Két- vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,5 m, és legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni.
- (8) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények és létesítmények helyezhetők el:
 - a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
 - aa) gépkocsi tároló,
 - ab) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ac) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ae) kerti építmény
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - c) Mezőgazdasági építmény az utcafronti kerítéstől legalább 20 méterre helyezhető el.
 - d) Fóliasátor az oldalhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (9) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (10) Az állattartás céljára szolgáló épületek kizárólag az utcai telekhatártól minimum 20 méterre, a lakóépület mögött helyezhető el. Épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re építhető.
- (11) A település lakóterületein üzemanyagotöltő nem létesíthető.

23. A kisvárosias lakóterület övezetének (Lk) részletes előírásai

23. §

- (1) Az **Lk** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	1500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	8,0

- | | |
|--|--------|
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -:
- kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - igazgatási, iroda rendeltetést,
 - szállás jellegű rendeltetést,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari rendeltetést,
 - sport rendeltetést is tartalmazhat.

24. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

24. §

- (3) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 350 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- legfeljebb egylakásos lakóépületet,
 - kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - igazgatási, iroda rendeltetést,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
 - mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
 - állattartó építmény legfeljebb 20 m²-en,
 - terménytároló építmény legfeljebb 10 m²-en helyezhető el.

25. §

- (1) **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 700 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 25 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- legfeljebb kétlakásos (vagy két egylakásos) lakóépületet,
 - kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - igazgatási, iroda rendeltetést,
 - szállás jellegű rendeltetést,
 - kézműipari rendeltetést,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
 - mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
 - állattartó építmény legfeljebb 45 m²-en,
 - terménytároló építmény legfeljebb 20 m²-en helyezhető el.

26. §

- (1) **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|-------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 1000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |

- | | | |
|----|--|----------------------|
| d) | A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| e) | A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| g) | Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| h) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| i) | A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- legfeljebb kétlakásos (vagy két egylakásos) lakóépületet,
 - kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - igazgatási, iroda rendeltetést,
 - szállás jellegű rendeltetést,
 - kézműipari rendeltetést,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
 - mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
 - állattartó építmény legfeljebb 136 m²-en,
 - terménytároló építmény legfeljebb 64 m²-en helyezhető el.

25. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

27. §

- (1) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- gépkocsitároló.
 - közműcsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény.
- (2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- közműpótló műtárgy,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (3) Az előkert mélysége:
- új beépítés esetén 5 és 8 m között lehet,
 - a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
- (4) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

26. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

28. §

- (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | | |
|----|---|----------------------|
| a) | Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) | A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 600 |
| c) | A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) | A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| e) | A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,0 |
| g) | Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| h) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| i) | A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül -:
- igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület létesíthető.

29. §

- (1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 8,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakóépület lehet legfeljebb 1 lakással, valamint
 - igazgatási,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport
- rendeltesítést tartalmazhat.
- (3) Az övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

27. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai**30. §**

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) és az ipari-gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az építési övezetekben olyan kereskedelmi-szolgáltató, ipari-gazdasági és mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a lakó-, vegyes és üdülőterületekkel szomszédos telekhatáron nem haladják meg a lakóövezetekre előírt környezeti határértékeket.
- (3) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) A Gip építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 db lakás,
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - Üzemanyagtöltő.
- (6) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- (7) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (8) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- (9) A gazdasági területek építési övezeteiben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okokból szükséges létesítmények,

alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni. A pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett épületmagasság kétszerese lehet.

- (10) A gazdasági övezetekben a lakó- és vegyes területek felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (11) A építési övezetekben a Gip jelű övezetek kivételével haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

28. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

31. §

- (1) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| h) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezet területén a lakó- és vegyes terület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

32. §

- (1) A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| h) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezet területén a lakó- és vegyes terület felőli telekhatár mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

33. §

- (1) A **Gip** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 8,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 35 |
| h) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezet területén a lakó- és vegyes terület felőli telekhatár mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

34. §

- (1) A **Gip-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 10,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| h) A közműellátás mértéke: | teljes |

35. §

- (2) A **Gip-km** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |

29. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai**36. §**

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp), és a temető (Kt) területe tartozik.
- (2) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.
- (3) Az övezetekben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

30. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai**37. §**

- (1) A **Ksp** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 2000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 80 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben sportolási célú építmények valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület) helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

38. §

- (1) A **Kt** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 10.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 10,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 5,5 m, templom és temetőkápolna esetén 10,0 m.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-csatlakozási és -pótló műtárgy,
 - hulladéktartály, -tároló,
 - önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
 - kerti építmény a tűzrakóhely, játszó- és sportszerek kivételével,

- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, kegyeleti műtárgy (szobor, kereszt, emlékoszlop, plasztika, stb.).
- (5) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható.
- (6) A temető telekhatára mentén többszintes növényzetből álló növényzét sáv létesítendő.

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

31. Közlekedési területek általános előírásai

39. §

- (1) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.
- (3) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
 - a) Országos mellékutak mentén 50-50 m.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
 - a) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
 - b) 10-nél kevesebb telek megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.
- (6) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül lehet kialakítani.
- (7) Új nem közfunkciójú építési munkák esetében a létesítendő parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a valósítható meg új közterületi felszíni parkoló kiépítésével.

32. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

40. §

- (1) **KÖu** övezet előírásai:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5,0
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

33. Zöldterületek általános előírásai

41. §

- (1) A zöldterületi övezetekben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) A zöldterületek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.

42.

- (1) A **Zkp** jelű zöldterületi közpark övezet előírásai:

a) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	3.000
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
d) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
- (2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a) A terület fenntartásához szükséges épület

- b) játékot, sportot, pihenést és vendéglátást szolgáló építmény

34. Az erdő övezetek általános előírásai

43. §

- (1) Az erdő övezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az erdő övezetekben kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés, valamint indokolt esetben köztárgyak.

35. Az Ev jelű erdő övezet

44. §

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

36. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

45. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépület helyezhetők el, továbbá a birtokközpont telkén mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület is elhelyezhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperülettel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az épületek a közterülettel határos telekhatártól legalább 10 méterre, a szomszédos telekhatártól minimum 5 méterre és a hátsó telekhatártól minimum 6 méterre helyezhetők el.
- (4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (5) Országos ökológiai hálózat magterület, ökofolyosó; országos, vagy helyi jelentőségű természetvédelmi terület által érintett mezőgazdasági területek telkei nem építhetők be.
- (6) Az övezetben a gyepterületek kivételével szélkerék létesíthető a vonatkozó telepítési előírások betartásával.
- (7) A szélkerék magassága az egyes övezetekben meghatározott legnagyobb épületmagasság maximum másfélszerese lehet, azonban ha tájképileg értékes látványt takar, akkor nem telepíthető.
- (8) Az épületek földszinti padlószintje maximum 75 cm-rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.

37. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

46. §

- (1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.
- (2) Az övezet telkei csak oly módon keríthetők le, hogy a védett kisállat-fajok számára az átjárás biztosított legyen.

38. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet

47. §

- (1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²)	100.000
c) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
d) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²)	10.000
e) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
f) A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	25.000

- g) A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
- (4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység esetén vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek.
- (5) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (pl. silók) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (6) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei, valamint a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.
- (7) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület nem vehető használatba.
- (8) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény.
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (9) A 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 25.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.
- (10) Az övezetbe tartozó természeti értékvédelem alatt álló gyep (rét, legelő), erdő, vagy nádas művelési ágú alrészletei nem építhetők be, azokon melléképítmény sem helyezhető el.

39. A V jelű vízgazdálkodási övezet

(a vízfolyások, mesterséges tavak meder és part területe)

48. §

- (1) A V jelű övezet előírásai: a jelentősebb belvízelvezető-, öntözőcsatornák területei. Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei, és vízbeszerzési, vízmű területek, vízgazdálkodási üzemi területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők,

XII. Fejezet

40. Záró rendelkezések

49. §

- (1) Ez a rendelet 2018. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Hatályát veszti a rendelet.
- (2) Ez a rendelet Zsámbok község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel, valamint a község honlapján való közzététel útján kerül kihirdetésre.

Nagyné Dr. Szabó Judit
jegyző

Holló Ilona
polgármester

Zsámbok, 2018.

ZSÁMBOK KÖZSÉG .../2018.(.....) SZ. RENDELETÉNEK MELLÉKLETEI

1. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT-1 Szabályozási tervlap

2. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT-2 Szabályozási tervlap

3. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez:

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

Fogalom-meghatározások

1. Védőzöld:	a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
2. Haszonállat:	A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
3. Mezőgazdasági haszonállat:	A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
4. Nagytestű állatok:	ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
5. Közepes testű állat:	juh, kecske, sertés, birka, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
6. Kistestű állat:	házinyúl, baromfi, szőrméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
7. Baromfi:	tyúkfélék, kacska, liba, pulyka, aranyfácán, ezüstoffácán, díszkacska, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas,
8. Szőrméjükért tenyésztett faj:	növényevő prémesállatok: hosszúfarkú csincsilla, angóranó, nutria; húsevő prémesállatok: prémgörény, amerikai nyérc, ezüstróka, sarki róka
9. Kedvtelésből tartott állat:	kutya, macska, díszállatok, valamint a nem CITES (a nem őshonos és védett állatok forgalmazásához kötött Washingtoni egyezmény) engedélyköteles kis hobbi állat

Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-100 állatig	100-500 állatig	501-1000 állatig	1001-4000 állatig	1-5 állatig	6-10 állatig	11-50 állatig
Lakó, vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	10	15	20
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert,	20	20	20	20	20	20	50

védett rétegtől külterületen							
Fúrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetékktől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3
Külterületi pihenő épülettől	8	8	10	15	10	15	20

FÜGGELÉKEK

1. sz. függelék a .../.....(... ...) önkormányzati rendelethez

ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK

törzsszám	azonosító	cím	név	Helyrajzi szám
7526	7629	Felszabadulás tér	Római katolikus templom	1094
7527	7630	Erzsébet tér	Nepomuki Szent János-szobor	1094
9193	7627	Bajza Lenke tér 1.	Lakóház és gazdasági épület	1076/1, 1076/2
10611	7628	Nagydiófa utca 33.	Lakóház	689

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK:

törzsszám	azonosító	név	Helyrajzi szám
9193	29786	Lakóház és gazdasági épület ex-lege műemléki környezete	015/2, 1067, 1068, 1075, 1083, 1095, 727, 729, 1081
10611	29787	Lakóház ex-lege műemléki környezete	560, 559, 720, 685, 687, 688, 690
7526	29788	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	1067, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1092, 1095, 1096, 1097, 1098, 515, 519, 520, 727, 729, 518, 517, 516

2. sz. függelék a .../.....(... ...) önkormányzati rendelethez

AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK ZSÁMBOK TERÜLETÉN:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
26527	79	Kórós	0363/1
26533	80	Kórós	0366/13, 0366/11, 0366/8, 0359, 0358/5, 0358/6
26534	81	Nagy-Székes-dűlő	0371/38, 0371/39, 0371/40, 0371/41, 0371/42, 0210/13, 0210/14
26531	1	Belterület	1075, 1076/1, 1094, 729, 1068, 1067, 717, 727, 1098, 1101, 722/3, 722/2, 726/1, 1095, 1102, 1104/1, 1093, 1086, 1085, 1088, 1087, 1092, 1100, 1097, 1083, 1078, 1084, 519, 520, 1096, 1103, 1104/2, 1108, 515, 514, 1107, 1104/3, 1091, 1136
26532	2	Kereszt-dűlő	07/1, 07/2, 07/3, 07/4, 07/5, 07/6, 894, 1007, 1003, 897, 895, 896, 900, 898, 1008/1, 899, 1004, 1005, 1008/2, 1010, 1012/3, 1011, 1006
26544	3	Zsámbok 39. lelőhely	36, 37, 62, 61, 45, 40, 39, 38, 60
26522	4	Kerek-halom	097/6
26523	5	Böggő-völgy	094/51, 094/52, 094/53, 094/54, 094/55, 094/56, 097/10, 094/84, 094/67, 094/68, 094/83, 097/11, 094/73, 094/69, 094/70, 094/71, 094/72, 094/82, 094/81, 094/65, 094/64, 094/63, 094/62, 094/61, 094/60, 092/3, 094/74, 094/75, 093/1, 094/80, 094/79, 094/76, 094/77, 094/78, 094/57, 094/58, 094/59
26524	7	Dányi útra-dűlő és a Malomároki-dűlő találkozása	018/13, 018/14, 018/15, 018/16, 018/17, 026/6, 026/7, 029, 030/1, 030/3, 030/2, 030/5, 030/4, 030/6, 030/9, 030/8, 030/7, 030/10, 030/11, 025, 026/1, 026/2, 026/3, 026/4, 026/5, 018/1, 018/2, 018/4, 018/5, 018/3, 018/6, 018/7, 018/8, 018/9, 018/10, 018/11, 018/12
26525	8	Tó-dűlő	023, 1078, 1080, 1079/3, 044/1, 043
26526	9	Tófüle-dűlő	053/4, 053/5, 053/6, 053/7, 053/8, 053/9, 053/2, 053/3, 055/3, 054/1, 055/4, 055/5, 055/6, 055/7, 053/1, 054/2, 055/12, 055/11, 055/10, 055/8, 055/9

26528	14	Nagy-halom	0109/18, 0103/34, 0103/33, 0104
			076/48, 076/49, 076/50, 076/51, 076/52, 076/53, 076/54, 076/55, 076/56, 076/57, 076/58, 076/59, 076/60, 076/61, 078, 076/47, 076/10, 076/11, 076/12, 076/13, 076/14, 076/15, 076/16, 076/17, 076/18, 076/19, 076/20, 076/21, 076/22, 076/23, 076/24, 076/25, 076/26, 076/27, 076/28, 076/29, 076/30, 076/31, 076/32, 076/33, 076/34, 076/35, 076/36, 076/37, 076/38, 076/39, 076/40, 076/41, 076/42, 076/43, 076/44, 076/45, 076/46, 076/3, 076/4, 076/5, 076/6, 076/7, 076/8, 076/9, 076/2, 037, 039, 038
26529	15	Hosszú-mezsgye	066/38, 069/3, 069/7, 069/6, 070, 069/5, 066/27, 066/28, 066/29, 066/30, 066/31, 066/32, 066/33, 066/34, 066/35, 066/36, 066/37, 066/39, 066/2, 065, 058/2, 033/1, 033/2
26530	16	Köpűs-kút	066/38, 066/20, 066/19, 066/21, 066/22, 066/23, 066/24, 066/16, 066/17, 066/18, 066/15, 066/25, 066/26, 066/27, 066/28, 066/29, 066/30, 066/31, 066/32, 066/33, 066/34, 066/35, 066/36, 066/37, 066/12, 066/13, 066/14, 058/2, 066/9, 066/10, 066/11
26535	17	Köpűs-kút	066/38, 066/20, 066/19, 066/21, 066/22, 066/23, 066/24, 066/16, 066/17, 066/18, 066/15, 066/25, 066/26, 066/27, 066/28, 066/29, 066/30, 066/31, 066/32, 066/33, 066/34, 066/35, 066/36, 066/37, 066/12, 066/13, 066/14, 058/2, 066/9, 066/10, 066/11
26536	18	Köpűs-kút	057/34, 069/1, 068, 057/4, 057/5
26537	19	Tófüle-dűlő	056, 055/15, 055/16, 055/1, 057/34, 055/14, 057/33, 057/31, 057/32, 057/8, 057/7, 057/6
26538	20	Bőgő-völgy	085/12, 085/17, 084, 085/16, 085/13, 085/14, 085/4, 085/5, 085/6, 087/5, 087/1, 085/15, 085/3, 085/1, 085/2, 082/11, 082/8, 082/9, 082/10, 083, 085/7, 085/8, 085/11, 085/9, 085/10
26539	21	Kerek-part	090
26540	22	MRT 28/22. lh.	046/1, 1092, 044/1, 075/1, 044/2
26541	24	Községi legelő	0151/2, 0152
26542	25	Zsámbok 41. lelőhely	075/1, 051/1, 052/2, 071, 051/3, 053/12
26543	26	Rózsa u. 9.	950, 960, 961, 962
26545	27	Serkés-dűlő	07/16, 07/11, 07/12, 07/14, 07/15, 07/13
26546	79	Kórós	0363/1
26547	80	Kórós	0366/13, 0366/11, 0366/8, 0359, 0358/5, 0358/6
59612	81	Nagy-Székes-dűlő	0371/38, 0371/39, 0371/40, 0371/41, 0371/42, 0210/13, 0210/14

3. sz. függelék a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

A Természetvédelem alatt álló területek listája

Ex lege védett területek

4. számú függelék a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

A település meglévő és tervezett gyűjtőútjainak listája

5. sz. függelék a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

3102 j. út	külterületen belterületen	K.V.A. B.IV.b.C.
3105 j. út		
3106 j. út		
3107 j. út		
Szt. István utca – Szt. László utca		B.V.c.B.
Nyírfa utca – Május 1 utca/Szőlő utca		
Kiszolgáló utak		