HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ZSÁMBOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 16/2020. (X.14.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Zsámbok Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjában, valamint 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017. (VII.19.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:.

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

1. A rendelet hatálya, alkalmazása
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
   d) 4. számú: Elővásárlási jog bejegyzése
(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 közútjainak tervezési osztályba sorolása.
(4) Az e rendeletben szabályozott eljárásokban, azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket e rendelet nem szabályoz
   a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény,
   b) az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény,
   c) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet és
   d) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet szabályait 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) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.

2. *Alaprajzilag pontszerű építmény*: olyan épület vagy 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. *Fekvőtelek:* a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek vagy azon építési

telek, amely homlokvonala a telek hosszabbik oldala.
5. *Pavilon:* Kerti ház, árusító fülke, kisebb kerti épület.
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

Közterület alakítására vonatkozó általános előírások

4. Közterületen lévő építmény elhelyezése

4. §

(1) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:
a) Megengedett legnagyobb épületmagasság pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület nettó 3 m^2. 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 belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

Az épített környezet 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.

A táj és természeti környezet védelmére 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 megóvásával összhangban legyen.

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 újrahasznosításig,
   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 közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztározóból 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 rágyatároló 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.
(6) Az országos vízminőség-védelmi területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbiak szerint lehet elhelyezni:

a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korróziónak 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 csurgalékvizének 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, alagcsövezett 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.

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.

Közművek előírásai

13. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

13. §

(1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
(2) Új közforgalom előtt megnyitott út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell.
a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
b) a meglevő 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 szakszerűen kell megoldani,

c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (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) a közterület alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, úgy, hogy

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 csapadékcsatorna 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 tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

(2) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzivíztároló 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) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak 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 utcafontjain 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 csapadékvízelvezető-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) 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.

17. Villamosenergia ellátás

17. §

(1) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatesteket lehet elhelyezni.

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 nagysága már beépült területek környezetében a kialakult állapotnak megfelelő, új beépítésű területeken az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol az egyes építési övezetek előírásai másként rendelkeznek.
(4) A település területén a templom körüli utcákban, az Erzsébet téren, a Bajza Lenke téren és a Kisdiófa utcában alakítható ki nyúlványos telek, amennyiben a telek szélessége eléri a 18 métert.

19. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

19. §

(1) Telekhatár mentén kialakítandó védőzöldsáv a sáv teljes hosszának 15%-áig megszakítható, kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából.
(2) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényzet fenntartását.

20. Állattartó építmények

20. §

Állattartó építmény létesítésekor e rendeletben meghatározott legkisebb megengedett telepítési távolságot és az állattartáshoz minimálisan szükséges terület meghatározást is figyelembe kell venni, a vonatkozó jogszabályokban és jelen rendelet 3. sz. mellékletében meghatározottak szerint.

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.

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) fekvőtelkek legkisebb mélysége 20 méter lehet.

(3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, kivéve ahol az egyes építési övezetek előírásai másként rendelkeznek.

(4) Két- vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,5 m, és legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni.

(6) A hátsókert felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50,0 m-re lehet.

(7) Az övezetekben a meglévő kerti építmények megtarthatók, felújíthatók.

(8) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
   a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
      aa) közműcsatlakozási műtárgy.
   b) Egyéb építmény csak a szomszédos ingatlan beépítését nem korlátozó módon helyezhető el.
   c) Az alábbi létesítmények az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
      ca) közműpótló műtárgy
      cb) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
      cc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
      cd) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
   d) Mezőgazdasági építmény az utcai telekhatártól legalább 20 méterre helyezhető el.
   e) Gépkocsitároló, garázs az utcafronti kerítéstől legalább 20 méterre helyezhető el abban az esetben, ha nem az épülettömeg mögött helyezkedik el.

(9) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 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 legalább 8,0 m-re építhető.

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 (m2)	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) lakóépületet,
b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
c) igazgatási, iroda rendeltetést,
d) szállás jellegű rendeltetést,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari rendeltetést,
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

24. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

24. §

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

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
a) legfeljebb egylakásos lakóépületet,
b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
c) igazgatási, iroda rendeltetést,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
e) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
ea) állattartó építmény legfeljebb 20 m2-en,
eb) 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 (m2)	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:
a) legfeljebb kétlakásos vagy két egylakásos lakóépületet,
b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
c) igazgatási, iroda rendeltetést,
d) szállás jellegű rendeltetést,
e) kézműipari rendeltetést,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
g) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
   ga) állattartó építmény legfeljebb 45 m2-en,
   gb) terménytároló építmény legfeljebb 20 m2-en helyezhető el.

(3) Az építési övezeten belül a Kossuth Lajos utca északi oldalán a 830-878 hrsz. ingatlanok területén az oldalkert mérete 3 méter.

26. §

(1) **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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:
a) legfeljebb kétlakásos, vagy két egylakásos lakóépület lehet,
b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
c) igazgatási, iroda rendeltetést,
d) szállás jellegű rendeltetést,
e) kézműipari rendeltetést,
f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
g) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
   ga) állattartó építmény legfeljebb 136 m2-en,
   gb) terménytároló építmény legfeljebb 64 m2-en helyezhető el.

27. §

(1) **Lf-4** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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:
a) legfeljebb kétlakásos vagy két egylakásos lakóépületet,
b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
c) igazgatási, iroda rendeltetést,
d) szállás jellegű rendeltetést,
e) kézműipari rendeltetést,
f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
g) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat, amelyen belül
   ga) állattartó építmény legfeljebb 45 m2-en,
   gb) terménytároló építmény legfeljebb 20 m2-en helyezhető el.

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

28. §

(1) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
b) kerti építmények,
c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.
d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

29. §

(1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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 -:
a) igazgatási épület,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület létesíthető.

30. §

(1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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) lakóépület lehet legfeljebb 1 lakással, valamint
b) igazgatási,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) sport
rendeltetést tartalmazhat.

26. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

31. §

(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 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(4) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
b) 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 jelű építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
a) gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,

b) az ipari területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el,
c) közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.

(6) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
a) Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
b) közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.

(7) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
c) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) kerti építmény,
e) trágyatároló, komposztáló,
f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
g) 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 négyszerese lehet.

(10) A gazdasági övezetekben a lakó- és vegyes területek felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(11) A gazdasági területeken a telephely bejáratához porta épület építési helyen kívül elhelyezhető.

27. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

32. §

(1) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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 (%)	20
h) A közműellátás mértéke:	teljes

33. §

(1) A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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.

34. §

(1) A **Gip-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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 telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

35. §

(1) A **Gip-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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 (%)	25
h) A közműellátás mértéke:	teljes

36. §

(2) A **Gip-km** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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 (%)	25
i) A közműellátás mértéke:	teljes

28. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

37. §

(1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Sp), a rekreációs terület (Kre) és a temető (Kt) területe tartozik.

(2) Az építési övezetek területén az előkert nagysága 5 méter.

(3) Az építési övezetekben az oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

29. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

38. §

(1) Az **Sp** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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:

a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
d) kerti építmény,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

39. §

(1) A **Kre** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Szabadonálló

b)	A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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 és rekreációs célú építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátóépület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási létesítmények).

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
d) kerti építmény,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

40. §

(1) A **Kt** jelű építési övezet előírásai:

a)	Beépítési mód	Szabadonálló
b)	A kialakítható legkisebb telekméret (m2)	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:
a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
b) hulladéktartály, -tároló,
c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
d) kerti építmény a tűzrakóhely, játszó- és sportszerek kivételével,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, kegyeleti műtárgy (szobor, kereszt, emlékoszlop, plasztika).

(5) A temető telekhatára mentén növényzetből álló növénysáv létesítendő.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

30. Közlekedési területek általános előírásai

41. §

(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.

31. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

42. §

(1) **KÖu** övezet előírásai:
a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
b) 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.

32. Zöldterületek általános előírásai

43. §

(1) A zöldterületi övezetekben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér), 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.

44. §

(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

33. Az erdő övezetek általános előírásai

45. §

(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.

34. Az Ev jelű erdő övezet

46. §

(1) Az övezet telkei nem építhetők be.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

35. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

47. §

(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, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető 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 övezetekben a gyepterületek kivételével szélkerék létesíthető a vonatkozó telepítési előírások betartásával.
(7) A szélkerék magassága az egyes övezetekben meghatározott legnagyobb épületmagasság legfeljebb 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.

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

48. §

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

37.Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet

49. §

(1) Övezeti paraméterek:
a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m2) 100.000
b) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%) 1,0
c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m2) 10.000
d) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 15,0
e) A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek legkisebb területe (m2) 25.000
f) A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m^2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
(3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-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 (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) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
(8) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
f) állat ól, állatkifutó,
g) trágyatároló, komposztáló,
h) folyadék- és gáztároló,
i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(9) A 100.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 25.000 m^2-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.

38. A V jelű vízgazdálkodási övezet
(a vízfolyások, mesterséges tavak meder és part területe)

50. §

(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) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

39. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb) övezeteinek általános előírásai

51. §

(1) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteibe a sport-rekreációs célú területek (Kbre) tartoznak.

(2) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezetekben a melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

40. A Kbre jelű rekreációs övezet

52. §

(1) Az övezet főbb építési paraméterei:

a) Az építési telek legkisebb területe (m2)	5.000
b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	5
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	5
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
e) Az épület legmagasabb pontja (m)	10,0
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	75
g) A közműellátás mértéke:	részleges

(2) Az övezetben sportolási és rekreációs, kulturális, kereskedelmi szállásférőhelyek és szolgáltatási, vendéglátási épületek, valamint ezen funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az ingatlanok területén a telekhatártól számított 5 méteren belül épület nem helyezhető el.

(4) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs – sport funkciójával összhangban helyezhető el, a szomszédos területek rendeltetésszerű használatának zavarása nélkül.

(5) A területen kerítés, belső kerítés, szabad lépcső, előlépcső, terasz, továbbá a kerti építmények és köztárgyak valamennyi fajtája elhelyezhető. Építhető továbbá valamennyi melléképítmény siló és trágyatároló kivételével.

(6) Az övezet területén a meglévő növényállomány fennmaradása biztosítandó.

(7) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (sportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek) alakítandók ki – legalább a telekterület 75%-án.

41. A természetközeli területek (Tk) előírásai

53. §

(1) A természetközeli területek övezetébe az országos ökológiai hálózat magterületi övezetébe tartozó és ex lege védelem alatt álló lápterület területe tartozik, használatuk ennek megfelelően biztosítandó, a vonatkozó kezelési és fenntartási terv szerint.

(2) Az övezetben épület és egyéb építmény nem helyezhető el, zöldfelületi fedettsége a meglévő állapotnak megfelelően tartandó fenn.

42. Záró rendelkezések

54. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Hatályát veszti a 12/2005. (XI.30.) önkormányzati rendelet.

Nagyné Dr. Szabó Judit
címzetes főjegyző

Holló Ilona
polgármester

Záradék:
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51.§ (2) bek. alapján a rendelet 2020. október 14. napján kihirdetésre került.

Nagyné dr. Szabó Judit
címzetes főjegyző

ZSÁMBOKI POLGÁRMESTERI HIVATAL 5. Pest megye

ZSÁMBOK KÖZSÉG 16/2020.(X.14.) SZ. RENDELETÉNEK MELLÉKLETEI

1. melléklet a 16./2020. (X.14.) önkormányzati rendelethez

SZT-1 Szabályozási tervlap

2. melléklet a 16/2020. (X.14.) önkormányzati rendelethez

SZT-2 Szabályozási tervlap

3. melléklet a 16/2020. (X.14.) önkormányzati rendelethez:

Az állattartó építmények védőtávolsági igényei méterben meghatározva

	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, védett rétegtől külterületen	20	20	20	20	20	20	50
Fúrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetéktől	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

4. melléklet a 16/2020. (X.14.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat elővásárlási jogot jegyez be az alábbi ingatlanok területére:

helyrajzi szám	megnevezése	hasznosítási cél
1075	lakóház, udvar	Lapu IstvánnéTájház területének bővítése
714,716,722/1,722/2, 722/3, 723,724,725/2	lakóház, udvar	Bajza Lenke Általános Iskola, a sport és szabadidőpark területének bővítése
733	lakóház, udvar	Polgármesteri hivatal területének bővítése
515,	lakóház, udvar	Kacó Napköziotthonos Óvoda területének bővítése
685, 690	lakóház, udvar	Zsámbok, Nagydiófa u. 33.sz. alatt fekvő műemlék épület ingatlan bővítése
1103,	lakóház, udvar	József Attila Közösségi Színtérnek helyet adó ingatlan bővítése

FÜGGELÉKEK

1. sz. függelék a 16/2020. (X.14.) 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 16/2020. (X.14.) 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	Bőgő-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	Tóföle-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
26529	15	Hosszú-mezsgye	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
26530	16	Köpűs-kút	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
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	Tóföle-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 16/2020. (X.14.) önkormányzati rendelethez

A Természetvédelem alatt álló területek listája

Ex lege védett területek

4. sz. függelék a 16/2020. (X.14.) 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	B.VI.d.B.	