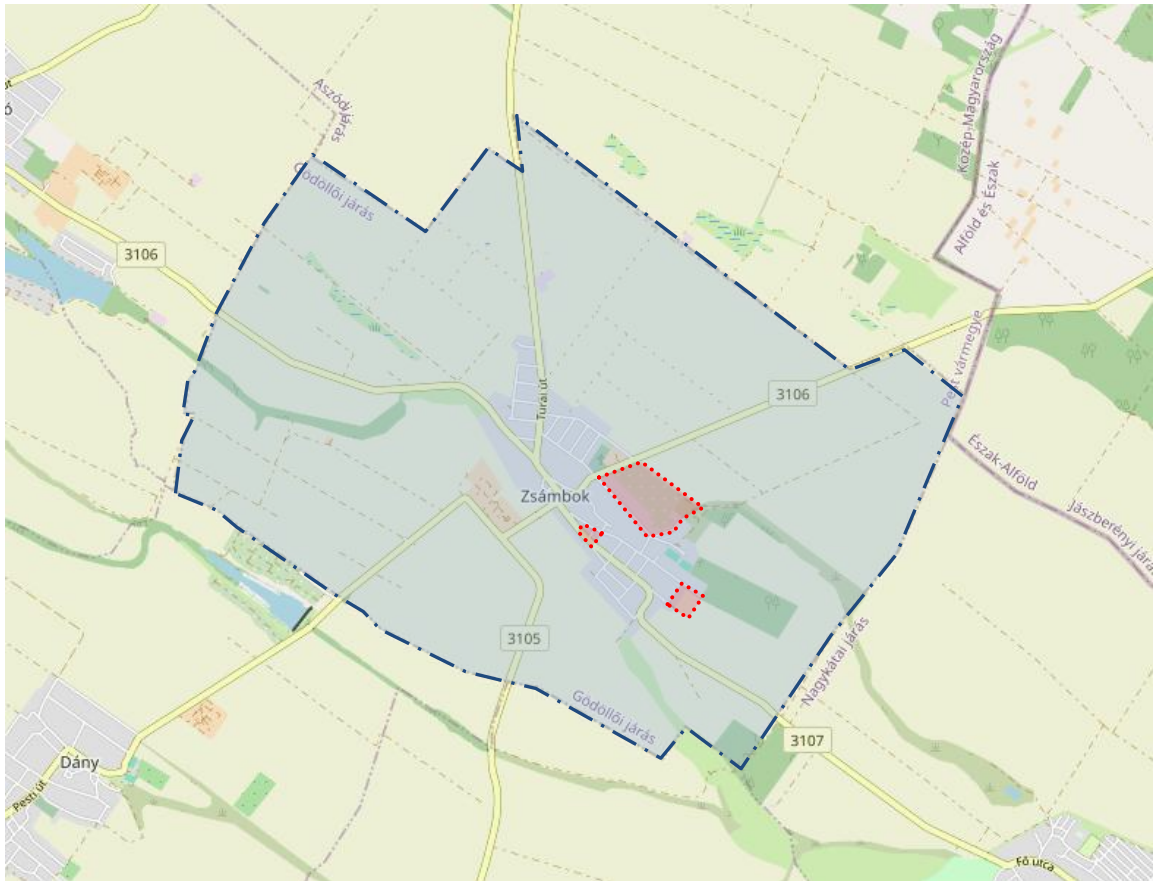


ZSÁMBOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA 3 TERÜLETRE VONATKOZÓAN



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. október

Mátyás-Varga Eszter egyéni vállalkozó
okl. építésmérnök, vezető településtervező
TT/1-01-4863, É-01-4863

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés: Mátyás-Varga Eszter

okl. építésmérnök,
vezető településtervező
TT/1 01-4863, É 01-4863

Tervlap szerkesztés: Mátyás-Varga Eszter

Mátyás-Varga Eszter egyéni vállalkozó
okl. építésmérnök, vezető településtervező
TT/1-01-4863, É-01-4863
1149 Budapest, Pillangó park 14/a
telepulestervezo.me@gmail.com

TARTALOM

Bevezetés, előzmények	4
Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok	7
Településszerkezet, területfelhasználási rendszer	7
A tervezési területek bemutatása	8
Településrendezési tervelőzmények	10
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	12
A módosítások ismertetése	16
Zöldfelületek, környezetvédelem.....	20
A terv hatása a biológiai aktivitásérték egyenlegre	21
Környezetvédelem.....	21
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	23
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	28

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz módosítás Zsámbok Község településrendezési eszközeinek részleges módosítására Zsámbok 3 különálló területére vonatkozóan, valamint a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítására vonatkozóan Zsámbok Község Önkormányzata megbízásából készül.

A módosítással érintett területek 3 helyen találhatók a belterületen. Ezen kívül a HÉSZ pontosítása és kisebb módosítása történik néhány pontban.

A módosítással érintett területek elhelyezkedését az alábbi légifotókon mutatjuk be:



A tervmódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése az alábbi kivonat alapján kimondja, hogy a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket határozatban kell meghozni.

(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Zsámbok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 42/2025. (VI. 16.) Kt. határozatában döntött a módosításról:

ZSÁMBOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

KIVONAT

Készült Zsámbok Község Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. június 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúan elfogadja az alábbi határozatot:

42/2025. (VI.16.) sz. önkormányzati határozat

Zsámbok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Zsámbok Község hatályos településrendezési eszközei, azaz

- Zsámbok Község Településszerkezeti Tervéről szóló 82/2020. (X.13.) ÖK. Határozata (TSZT); valamint
- Zsámbok község helyi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (X.14.) számú önkormányzati rendelete (HÉSZ)

módosítási eljárásának megindítását, elfogadva a módosítási tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát meghatározó - a határozat mellékletét képező - főépítési feljegyzést.

Határidő: folyamatos

Felelős: Holló Ilona polgármester

Zsámbok, 2025. október 22.

Holló Ilona sk.
polgármester

Nagyné dr. Szabó Judit sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hitelül:


Rádóczki László
előadó



A tervmódosításhoz kapcsolódóan a Környezeti Vizsgálattal kapcsolatos megkereső levelek az Önkormányzati hivatali kapun kerültek kiküldésre. A beérkezett vélemények alapján a Környezeti Vizsgálat készítése nem volt szükséges, az erről hozott KT. határozat a következő:

ZSÁMBOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

K I V O N A T

Készült Zsámbok Község Önkormányzati Képviselő-testületének 2026. július 02-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúan elfogadja az alábbi határozatot:

51/2026. (VII.02.) sz. önkormányzati határozat*Előzmények:*

Zsámbok Község Önkormányzata 2025. novemberében elindította a TRE módosítását, azonban a tervezési feladatok kiegészültek két újabb területtel ezért a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást újból lefolytattuk.

1. Zsámbok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi területek tekintetében:

- 1139/1-21 hrsz. ingatlanok területe,
- 731-736 hrsz. ingatlanok területe,
- Szent Imre utca – Szent László utca – Halász utca és a külterület közötti tömb területe,

valamint ezen kívül a Helyi építési szabályzat pontosítása és kisebb módosítására vonatkozó Településrendezési eszközök részleges módosításával kapcsolatban kezdeményezett előkészítő eljárást. Ennek eredménye alapján meghozza a Környezeti Vizsgálati (KV) eljárás lefolytatásának szükségessége ügyében előírt döntését, a KV-ról szóló 2/2005.(I.11.) kormányrendeletnek (továbbiakban: Kr.) megfelelően lefolytatott előzetes véleménykérdési eljárás eredményének figyelembevételével.

2. A Képviselő-testület a beérkezett válaszok alapján a várható környezeti hatások figyelembe vételével nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat munkarész elkészítését az érintett tervezési feladatokra vonatkozóan.

Határidő: azonnal

Felelős: Holló Ilona polgármester

Zsámbok, 2026. július 9.

Holló Ilona sk.
polgármester

Nagyné dr. Szabó Judit sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hitelül:


Rádóczi Lászlóné
előadó



TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

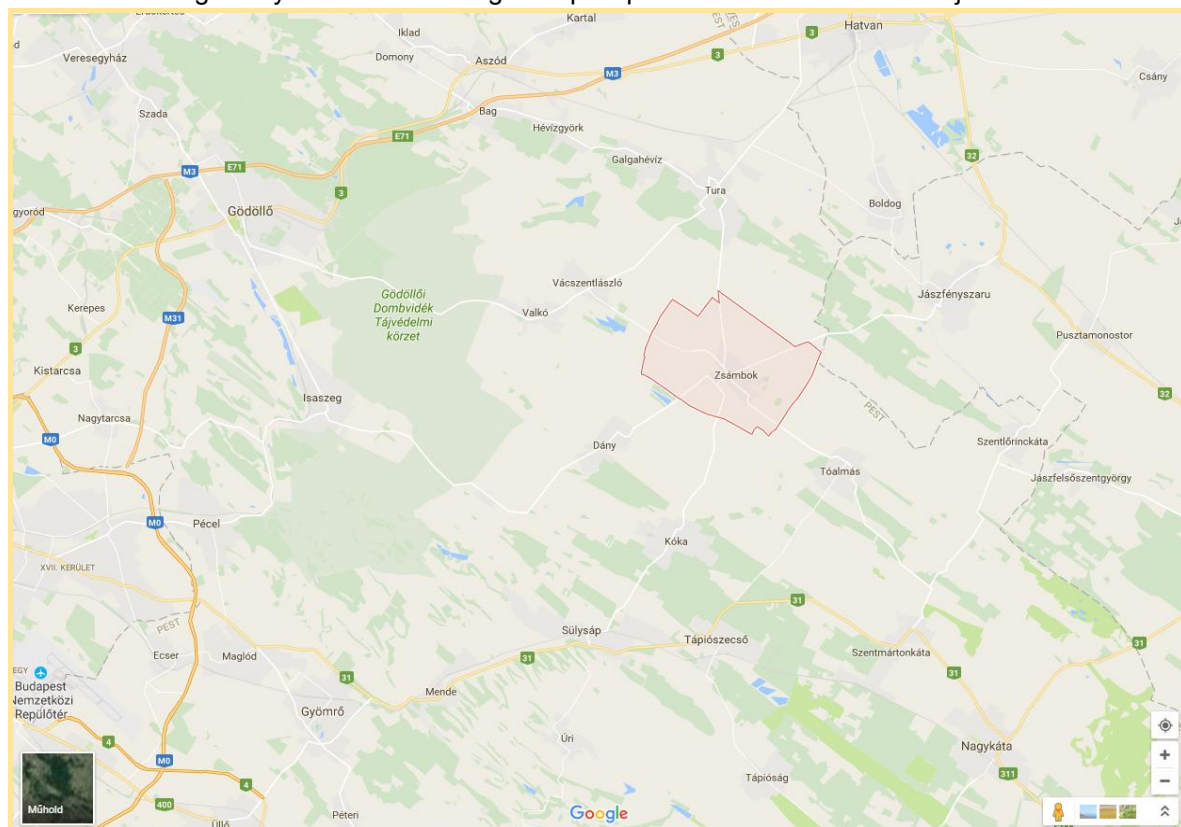
Zsámbok Pest vármegye keleti részén, a Gödöllői dombvidék keleti peremén, Budapesttől mintegy 50 km-re fekvő kb. 2500 fős település. Zsámbok a Tápióság, a Galga-vidék, a Jászság és a Gödöllői dombság térségének határán helyezkedik el. E speciális fekvés számos kiaknázható előnyt hordoz Zsámbok vonatkozásában

Zsámbok Budapest felől a 3. sz. főúton, Gödöllőn és Vác-szentlászlón át, vagy Aszódon és Turán át közelíthető meg legegyszerűbben. A község előnyös helyzetben van, mivel közúton több irányból is jól megközelíthető, az összes szomszédos településsel közvetlen közúti kapcsolata van: Vác-szentlászló, Tura, Jászfényszaru, Tóalmás, Kóka és Dány felé is közúti kapcsolata van Zsámboknak. A település a megyehatáron található, északon Turával, keleten a Szolnok megyei Jászfényszarúval, délkeleten Tóalmással, délen Kókéval, délnyugaton Dánnyal, nyugaton pedig Vác-szentlászlóval határos.

A község vasútvonallal nem rendelkezik. A térség lakosai számára a Budapest – Gödöllő – Hatvan és a Budapest - Nagykáta - Szolnok vasútvonal jelenti a főváros egyszerűbb megközelítését.

A közeli Gödöllő illetve a főváros, Budapest is jól megközelíthető menetrendszerinti autóbusszal. Ezen kívül a szomszédos települések közül Turára, Jászfényszarura indulnak buszjáratok, de járatok közlekednek Jászberénybe és Szolnokra is.

Zsámbok község elhelyezkedését a Google-maps lépték nélküli kivonatán mutatjuk be:



TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A TELEPÜLÉS SZERKEZETÉT MEGHATÁROZÓ FŐ ELEMÉK:

- A település beépítésre szánt területe/belterülete, mely nagyrészt lakóterület.

- A 3106 j., a 3105 j., 3102 j. és 3107 j. utak
- Nagy kiterjedésű lakóterületek
- Szolgáltatási és intézményi funkciót befogadó településközponti vegyes területek
- Kereskedelmi és szolgáltató funkciójú gazdasági területek
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek
- Belterületi közparkok és egyéb zöldterületek hiánya
- A külterületek meghatározó területhasználatai, a mezőgazdasági területek
- Külterületi, jó földminőségű mezőgazdasági területek elhelyezkedése
- A közigazgatási területet kettészelő Hajta-patak

A település belterületének központi részén, a József Attila út, Szent Imre út és Kossuth Lajos út találkozásánál található a település központja, nagyrészt ezen a területen és közvetlen környezetében helyezkednek el a település központi igazgatási, oktatási és egészségügyi intézményei.

A központi belterületen belül a temető, valamint a sportpálya a különleges területfelhasználási kategóriába tartoznak.

Az igazgatási területen a központi belterület keleti szélén, a Deák Ferenc és Vásártér utca közötti területen található a korábbi Tsz-major telephely.

A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) gyengén ellátott. A zöldterületi, zöldfelületi adottságokat javítja, hogy a településre jellemző falusias családiházias beépítés miatt az egyéni rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A külterület nagyobb hányadát mezőgazdasági területek teszik ki, melyek egy része, főként a gyp-nádas területek a Hajta-patak mentén természetvédelmi oltalom alatt állnak.

A külterületen a mezőgazdasági területekhez viszonyítva az erdőterületek alacsony aránya a meghatározó, ami messze az országos átlag alatti, település igen kevés erdőterülettel rendelkezik, melyek közül a legjelentősebb a belterület közelében található, délkeleti irányban.

A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Az 1. sz. terület a 1139/1-21 hrsz. ingatlanok területe, amely Zsámbok dél-keleti részén található, a belterület keleti szélén helyezkedik el és a módosítás területileg egy tömb területére vonatkozik a Deák Ferenc utca és a Kossuth Lajos utca vége között.

A terület a belterület keleti szélén található, jelenleg még beépítetlen terület, azonban a hatályos szerkezeti és szabályozási tervben már falusias lakóterületként szerepel a terület. A tömb területén belül a 2020-ban jóváhagyott Településrendezési eszközök készítése során a tervlapokon az itt lévő lakóutca nem a megfelelő helyre került a terven. A 1139/1 hrsz. területen már akkor is épület állt, amit azonban az alaptérkép akkor nem tartalmazott, ezért az út nem a megfelelő helyre került. Ezért szükséges a tömbre vonatkozó módosítás.

A terület környezetét és beépítését az alábbi google úrfelvétel mutatja be:



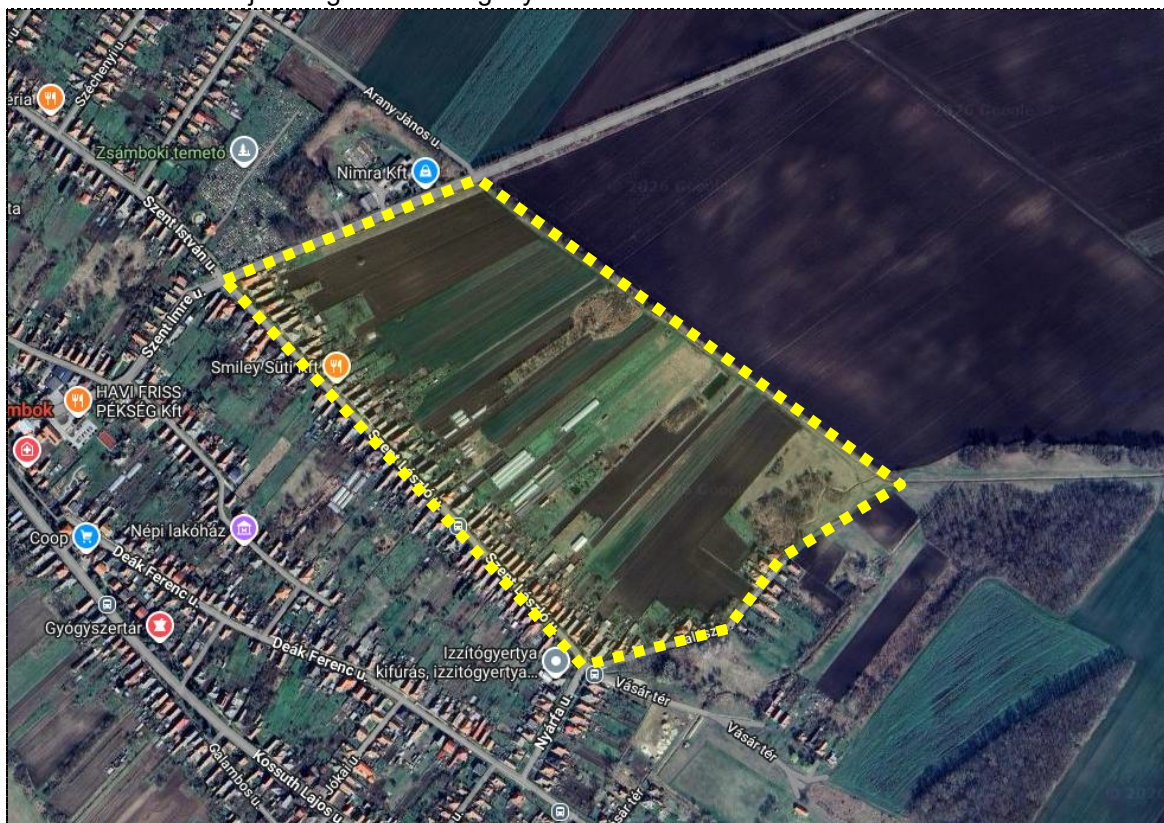
A 2. sz. terület a 731-736 hrsz. ingatlanok területe, amely Zsámbok központjában található a Polgármesteri Hivatal melletti központi területen a Deák Ferenc utca és a Kossuth Lajos utca között, és a módosítás területileg csak néhány ingatlan területére vonatkozik. A terület környezetét és beépítését az alábbi google úrfelvétel mutatja be:



A területen belül az itt lévő élelmiszerüzlet és mellette lévő kisebb épületek miatt az övezeti paraméterek módosítása szükséges. Ezért a terület a Vt-2 övezet helyett a Vt-3 övezetbe kerül majd.

A 3. sz. terület a Szent Imre utca – Szent László utca – Halász utca és a külterület közötti tömb területe, amely Zsámbok belterületének észak-keleti szélén található, és a módosítás az egész tömb területére vonatkozik.

Ezen a területen a szabályozási vonalak törlése szükséges. A tömbbelsőben a hatályos szabályozási terven lévő belső feltárás, belső szabályozási vonalak törlése szükséges, mivel a területek feltárására jelenleg már nincs igény.



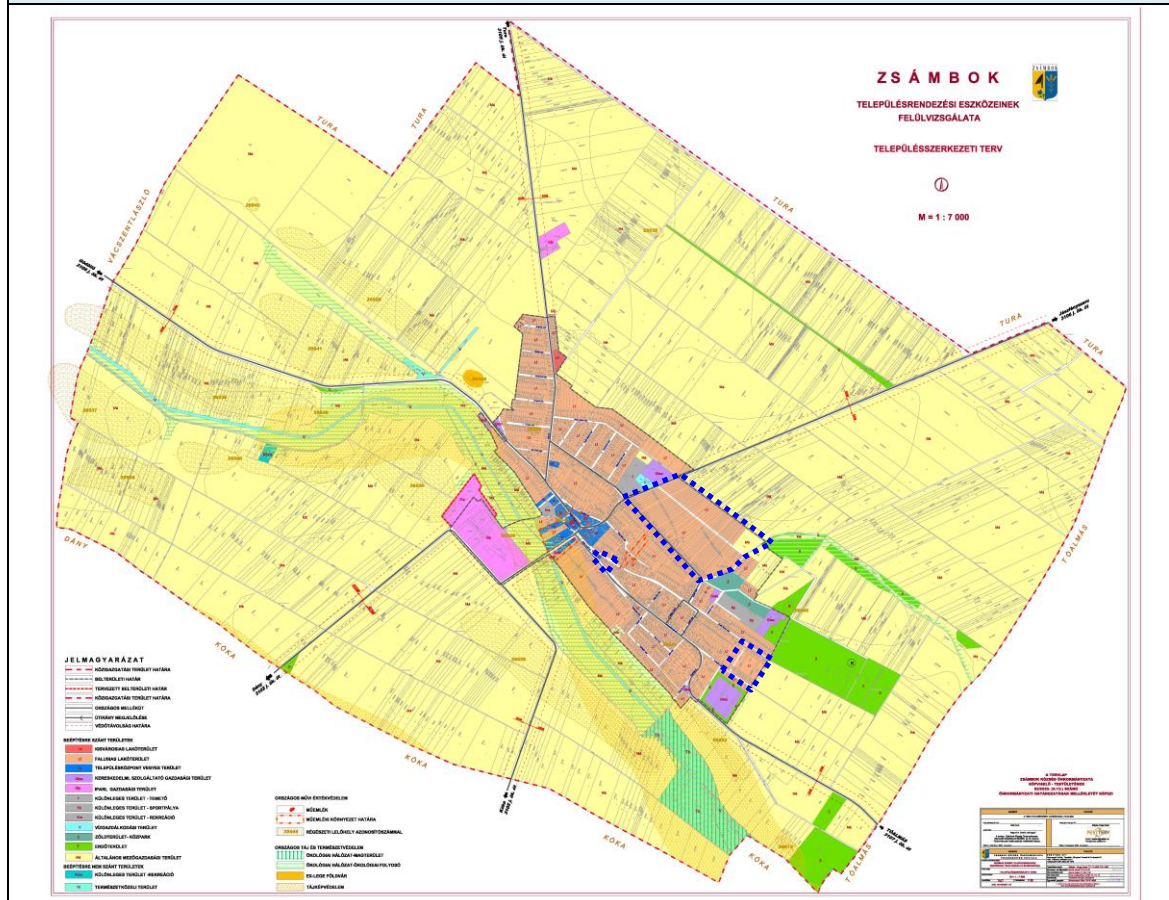
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A település területére vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

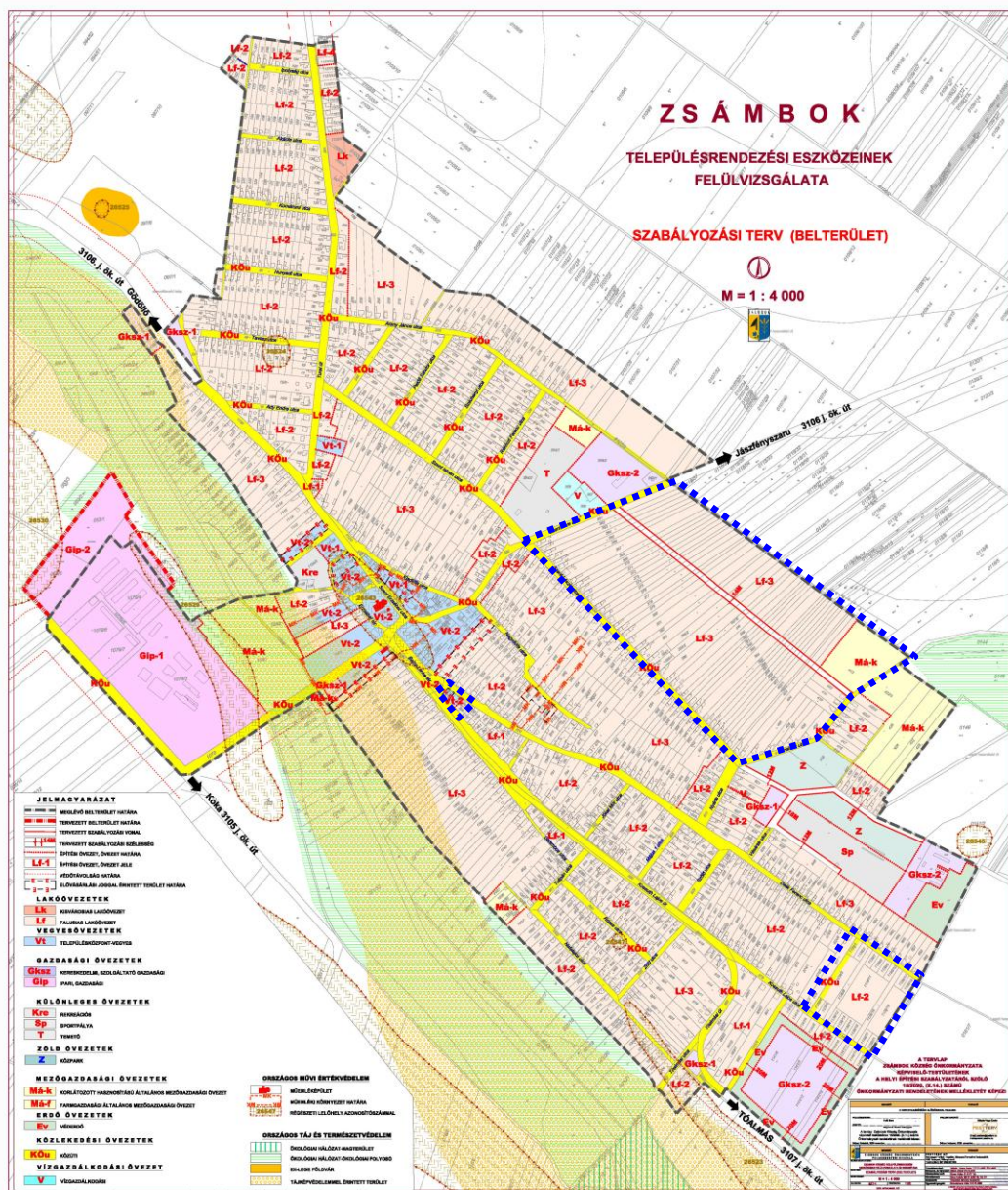
- A 82/2020. (X. 13.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 16/2020. (X. 14.) sz. önk. rendelet Zsámbok Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a termódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

Zsámbok község hatályos Településszerkezeti terve



Zsámbok község hatályos belterületi szabályozási terve:



A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest vármegye Területrendezési Terve (PMTrT)

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési területek feltüntetésével,
melyek a települési térségen belül találhatók

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és
egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák:

- Erdőgazdálkodási térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Vizgazdálkodási térség
 - Települési térség
- Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér (meglévő)
 - Országos kerékpárút
 - Országos kikötő (meglévő)
 - Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

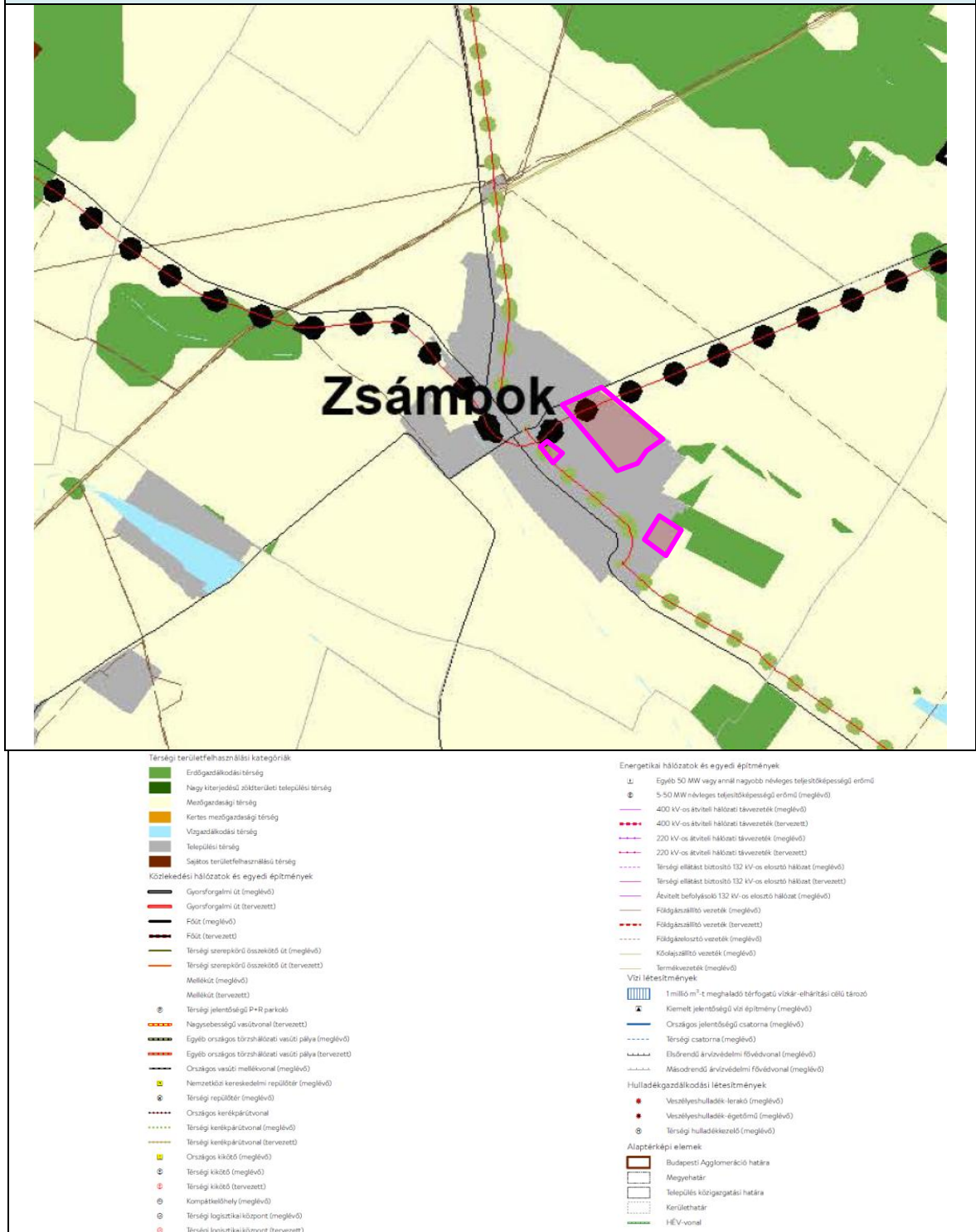
Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
 - VTT-tározó (tervezett)
 - Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
 - Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
 - Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
- Hulladékgazdálkodási létesítmények
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
 - Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
 - Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa

Kiemelt térségi terv (PMTrT)

A tervezési területek Pest Vármegye Területrendezési Tervében a települési térségben találhatók:

Kivonat Pest Vármegye területrendezési tervéből, a szerkezeti terv kivonata a tervezési területekkel



Az MaTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Zsámbok, valamint a tervezési területek érintettsége.

**Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei
és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek,
valamint Pest Vármegye területrendezési tervének övezeti érintettsége**

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
	a település közigazgatási területét	jelen módosítással érintett területet
országos területfelhasználási kategóriák		
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	-	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat, magterület	X	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	X	-
országos ökológiai hálózat, puffertérület	-	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
erdők övezete	X	-
tájképvédelmi terület övezete	X	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	X	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	X	X
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-	-
honvédelmi és katonai célú terület	-	-

PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
	település területe	tervezési területek
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák		
települési térség	X	X
sajátos területfelhasználású térség	-	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	-	-
térségi övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
tanyás területek övezete	-	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-
kertes mezőgazdasági területek övezete	-	-
klimaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-	-

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Zsámbok közigazgatási területét az MaTrT szerint nyolc, a PMTrT szerint egy térségi övezet érinti:

Az MaTrT Zsámbok területét is érintő övezetei:

- országos ökológiai hálózat magterület övezete
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete

A PMTrT Zsámbok területét is érintő övezete:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Ezek közül a tervezési területeket csak a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó

egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

A MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Zsámbok jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Zsámbok község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

A javasolt változások bemutatása

1. sz. terület:

A jelenlegi termódosítás célja az, hogy a tervezési területen lévő közlekedési terület a megfelelő helyre kerüljön.

A 2020-ban jóváhagyott Településrendezési eszközök készítése során az itt lévő lakóutca rossz helyre került a tervlapokon. A 1139/1 hrsz. területen már akkor is épület állt, amit azonban az alaptérkép nem tartalmazott, ezért az út nem a megfelelő helyre került. Ezért szükséges a terven ennek módosítása. Ezért a KÖu jelű közlekedési övezetből Lf falusias lakóterületbe és övezetbe és falusias lakóterületből KÖu jelű közlekedési területbe és övezetbe szükséges átsorolni a területeket. Mivel a két terület mérete pontosan megegyezik, így ez tulajdonképpen csak egy területcserét jelent.

A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D § (4) c) pontja szerint nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésnek:

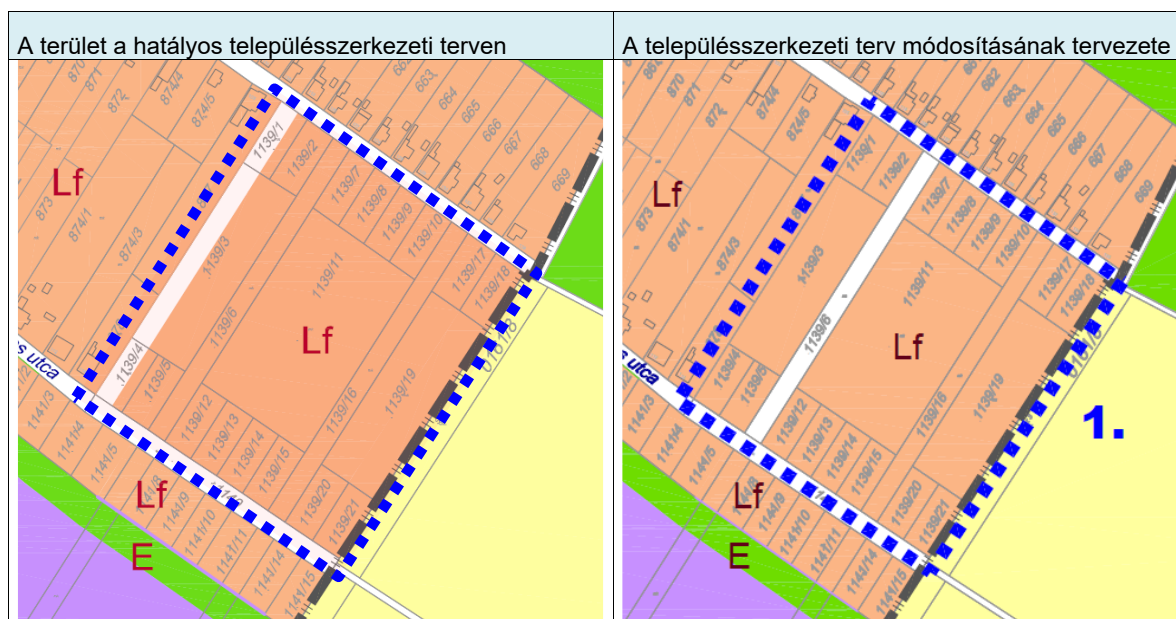
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

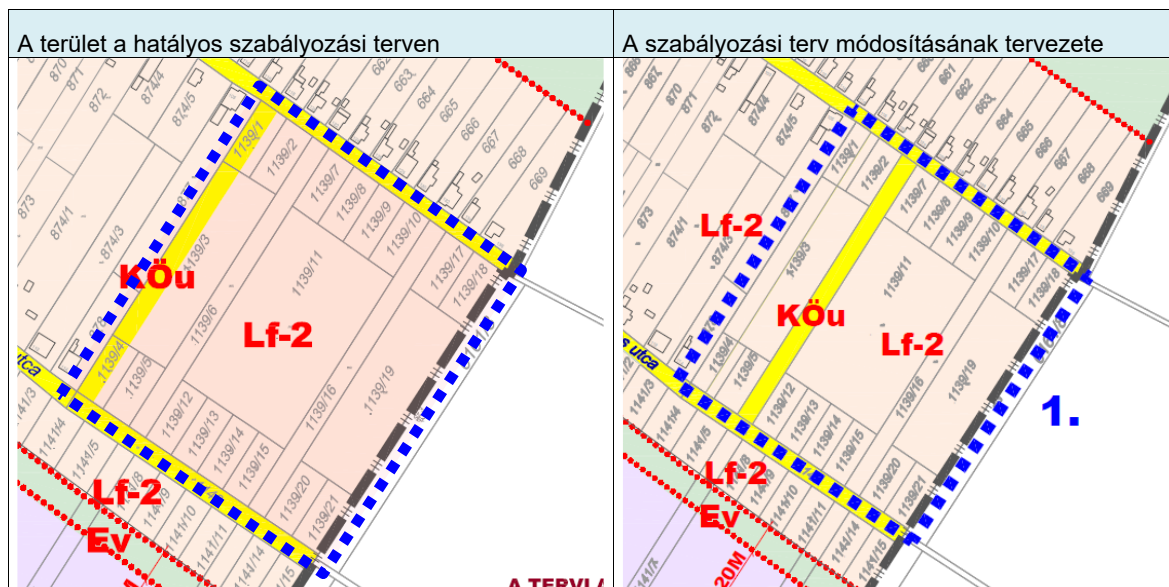
a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b)* ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága,

c)* a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

Az érintett területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervi módosítás:



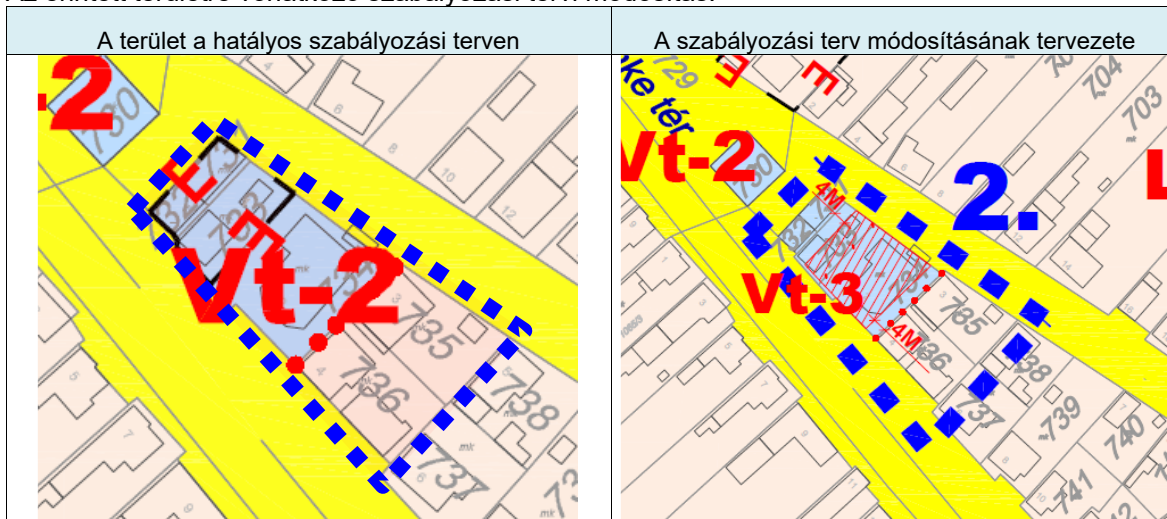


2. sz. terület:

A jelenlegi tervmódosítás során egy új településközponti vegyes övezet kerül kijelölésre a területen, az érintett falusias lakóterületen pedig az építési hely előírásai változnak, rajzi vagy csak szöveges előírásban. **A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik.**



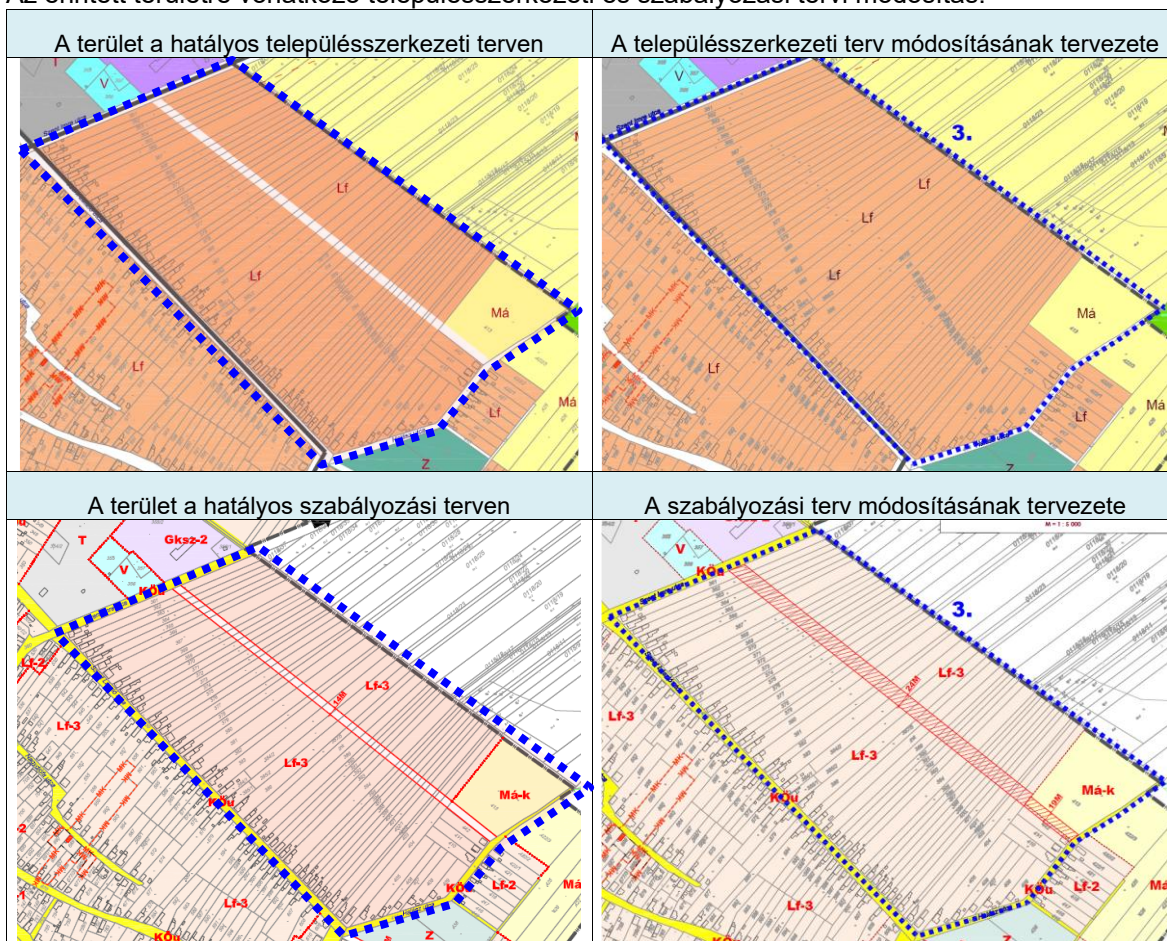
Az érintett területre vonatkozó szabályozási tervi módosítás:



3. sz. terület:

A jelenlegi tervmódosítás során a tömb területén belül a szabályozási vonal törlése szükséges, mivel a területek feltárására jelenleg már nincs igény. Ezzel együtt a szabályozási vonalak törlése után a területen egy nem beépíthető terület rész kerül kijelölésre, ha esetleg a későbbiekben mégis szükség lenne a tömb feltárására és az út szabályozására. A be nem építhető terület szélessége a korábbi út szélessége plusz két oldalon 5-5 méter.

Az érintett területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervi módosítás:



A módosítás során szintén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D § (4) c) pontja szerint nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésnek:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága,

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

A változások területi adatai:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	1139/1,3,4 hrsz.	0,24 ha	KÖu	Lf
	1139/6 hrsz.	0,24 ha	Lf	KÖu
2	731-734 hrsz.	0,1 ha	Vt-2	Vt-3
3	361-412 hrsz.	0,98 ha	KÖu	Lf

A helyi építési szabályzat módosítása

A helyi építési szabályzat annyiban változik, hogy több pontban pontosításra kerül, valamint ezen kívül a tervezési területekre vonatkozóan a szabályozási terv módosul.

A HÉSZ módosításának tervezete a jóváhagyandó munkarészekben kerül bemutatásra.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési területek belterületen találhatók, jelenleg hatályos településrendezési besorolásuk szerint nagyrészt beépítésre szánt területeken. A területek Pest Vármegye területrendezési tervében a települési térségben találhatók.

A tervezési területet érintő kisebb módosítások tájszerkezeti szempontból és a tájhasználat változására nincsenek jelentős hatással, védett tájelemekre és a táji szempontból meghatározó

tájhasználatokra nincsenek hatással. Össztelepülési szinten a tervezett változásoknak nincs tájszerkezeti hatása.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján kijelölt „tájképvédelmi területek övezetének” tájképi védelme a területeket nem érinti.

A tervezési területeket nem érintik az országos ökológiai hálózat övezetei sem.

A TERV HATÁSA A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGRE

A területek biológiai aktivitásértékének számítási módjáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A területi mérleg adatok szerint a BAé az alábbiak szerint alakul:

	terület (ha)	Meglevő területfelhasználás	BAé szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1a	0,24	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,43
1b	0,24	KÖu	0,6	Lf	2,4	+0,43
3	0,98	KÖu	0,6	Lf	2,4	+1,76
Összesen:						+1,76

A számítások alapján a BAÉ változásának összege pozitív, a települési szintű BAé növekszik.

KÖRNYEZETVÉDELME

A módosítások nem járnak a környezet veszélyeztetésével.

A tervmódosítás által bekövetkező területfelhasználás, illetve annak kisebb változása nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

A javasolt területfelhasználások és építési övezetek: Lf (falusias lakóterület és övezet), Vt-3 (településközponti vegyes övezet), KÖu (közlekedési terület és övezet).

A tervmódosítás környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő hatással nem jár, a területek használata nem jár a környezet veszélyeztetésével.

A talaj és a föld védelme

A területeken a talaj és a föld védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

Az 1. és 3. sz. területek érintik a vízminőségvédelmi terület övezetét, azonban arra nincsenek káros hatással.

A levegő védelme

A tevékenységek a környezetet nem veszélyeztetik.

A zajok és rezgések elleni védelem

A módosítás következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változás, mely a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést észrevehetően befolyásolná.

Hulladékgazdálkodás

A területek be vannak a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe.

Összességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi, a környezeti hatás nem jelentős.

A tervmódosítás környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő hatással nem jár, a módosítás nem jár a környezet veszélyeztetésével.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
- jóváhagyandó munkarész -

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat javaslata:

ZSÁMBOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2026. (.....) ÖK. HATÁROZATA
82/2020. (X. 13.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Zsámbok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 82/2020. (X. 13.) Ök. határozattal elfogadott Zsámbok Község Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja:

- (1) A határozat hatálya területi értelemben Zsámbok Község igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 82/2020. (X. 13.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M1 jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
- (2) A biológiai aktivitásérték egyenlege
A biológiai aktivitás érték számítása alapján a BAÉ pont 1,76 ponttal növekszik. A terv megfelel az előírásoknak.
- (3) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az 1. melléklet 1. pontja szerint.

Ez a határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti tervlap módosítások 2026. lépnek hatályba.

Határidő: azonnal

Nagyné dr. Szabó Judit
jegyző

Holló Ilona
polgármester

1. melléklet

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	1139/1,3,4 hrsz.	0,24 ha	KÖu	Lf
	1139/6 hrsz.	0,24 ha	Lf	KÖu
3	361-412 hrsz.	0,98 ha	KÖu	Lf

2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével való összhang igazolása:
Az OTTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Zsámbok, valamint a tervezési területek érintettsége.

3. A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata:



A Zsámbok közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat az alátámasztó munkarész tartalmazza.

Az MaTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Zsámbok, valamint a tervezési területek érintettsége:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Zsámbok közigazgatási területét az MaTrT szerint nyolc, a PMTrT szerint egy térségi övezet érinti:

Az MaTrT Zsámbok területét is érintő övezetei:

- országos ökológiai hálózat magterület övezete
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete

A PMTrT Zsámbok területét is érintő övezete:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Ezek közül a tervezési területeket csak a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTRT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása:

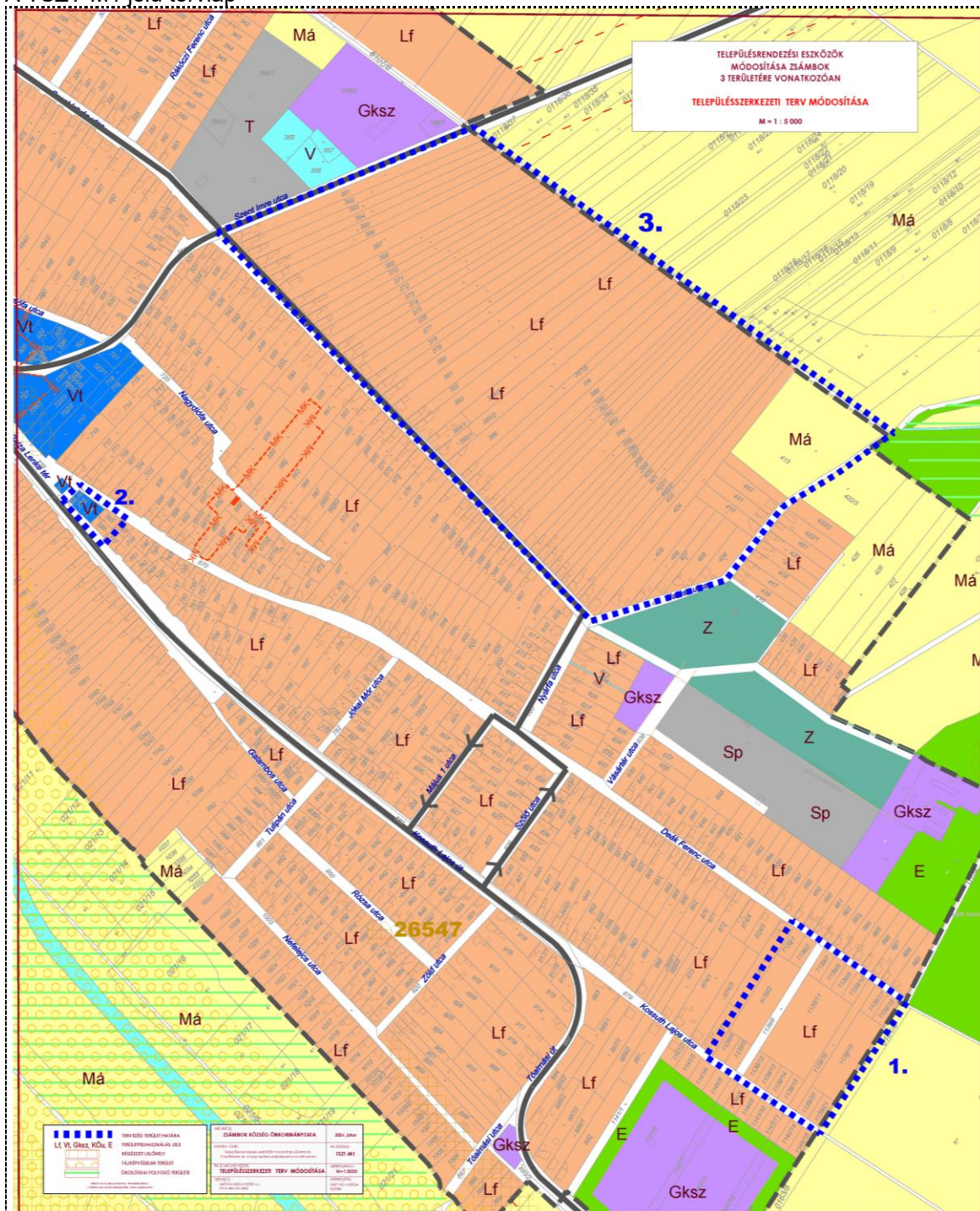
A területi mérleg adatok szerint a BAé az alábbiak szerint alakul:

	terület (ha)	Meglevő területfelhasználás	BAé szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1a	0,24	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,43
1b	0,24	KÖu	0,6	Lf	2,4	+0,43
3	0,98	KÖu	0,6	Lf	2,4	+1,76
Összesen:						+1,76

A számítások alapján a BAÉ változásának összege pozitív, a települési szintű BAé növekszik.

2. melléklet

A TSZT-M1 jelű tervlap



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

Zsámbok Község Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) önkormányzati rendelete

Zsámbok község helyi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (X.14.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] Zsámbok Község Önkormányzata a részletes megalapozó munkát és helyzetértékelést követően a hatályos építési szabályzatát módosítja, melynek célja, hogy a 42/2025. (VI.16.) sz. önkormányzati határozat szerinti módosítási igények a településrendezési eszközökön, településképi rendeletben átvezetésre kerüljenek.

[2] Zsámbok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti és a 69. § (1) bekezdés c) pontjának cc) alpontja eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 2. § 6. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A rendelet alkalmazásában:)

„6. Kézműipari rendeltetésű építmény: Olyan építmény amelyben legfeljebb 5 fő foglalkoztatásával a termék előállítása kézi munkával, vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezeti hatása nem haladja meg a háztartási tevékenységek környezetre gyakorolt hatását.”

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 7. ponttal egészül ki:

(A rendelet alkalmazásában:)

„7. Telek be nem építhető része: a telek SZT-n lehatárolt azon része, amelyen építmények közül kizárólag út, kerítés és közműépítmények helyezhetők el. Az ezzel határolt, vagy elválasztott telekrészekon külön-külön is teljesülnie kell az övezeti előírásoknak.”

2. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:)

„a) A már beépült 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.”

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az oldalkert és hátsókert mérete és kialakítása tekintetében a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.”

3. §

A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 lakóterületek övezeteinek területén, egyéb előírás hiányában egy telken egy főépítmény helyezhető el.

(3) Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, ill. egyéb, az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(4) 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.

(5) Az övezetek telkein az építési hely az a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet előírásainak megfelelően alakítandó ki, kivéve ahol az egyes építési övezetek előírásai másként rendelkeznek.

(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, 16 m-nél szélesebb telkek esetén legalább 1,0 m távolságra kell elhelyezni.

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

(9) Az általános előírásokban szereplő előkerti méret építési határvonala egyben építési vonalnak is tekintendő.

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

(11) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) Közműcsatlakozási műtárgy a telken belül bárhol elhelyezhető.
- 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.

(12) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.

(13) 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 szomszédos lakóépülettől legalább 8,0 m-re építhető.

(14) Lakóterületen, a kialakult beépítést figyelembe vevő, kizárólag a tulajdonviszonyok rendezése érdekében szükséges telekhatár-rendelet során, amennyiben az ingatlannyilvántartásban szereplő meglévő épület telekhatáron áthúzódik, az előírt minimális telekmérettől, hátsó- és oldalkerti mérettől el szabad térni. Ebben az esetben akár tört vonalú telekhatár is létrehozható, a hátsó- és oldalkerti méret 0,0 m lehet, a beépítettség mértéke pedig a telkekre előírt legnagyobb beépítettséget - a meglévő, és az ingatlannyilvántartásban is szereplő épületekkel számított kialakult beépítettség mértékéig - túllépheti. Meglévő épület bontása, bővítése, vagy új épület létesítése esetén az épületeket az általános előírásokban meghatározott építési határvonalakon belül kell elhelyezni.

(15) *Zsámbok Község közigazgatási területén a lakóterületeken és a településközpont területein telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenység nem folytatható, kivéve azon telepengedély, vagy telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek, amelyek gyakorlását az arra jogosult személy e rendelet hatályba lépését megelőzően megkezdte és folyamatosan gyakorolta, valamint e rendeletben meghatározottak. A telep bejelentést már meglévő lakófunkció megtartása mellett lehet tudomásul venni."*

4. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

j) *megengedett szintszám: pince+földszint+tetőtér*

A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetben a vonatkozó jogszabályban megengedett rendeltetések közül elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) igazgatási, iroda rendeltetés,
- d) szállás jellegű rendeltetés,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés tartalmazhat, valamint
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari rendeltetés,
- g) sport rendeltetés,

5. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(Az Lf-1 jelű építési övezet előírásai:)

„j) Megengedett szintszám: pince+földszint+tetőtér”

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetben a vonatkozó jogszabályban megengedett rendeltetések közül elhelyezhető:

- a) legfeljebb egy lakásos lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) igazgatási, iroda rendeltetés,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- e) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amelyen belül
 - ea) állattartó építmény legfeljebb 20 m²-en,
 - eb) terménytároló építmény legfeljebb 10 m²-en helyezhető el.”

(3) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Egy telken kizárólag egy darab önálló rendeltetési egység (lakás, ill. egyéb, az övezetben megengedett funkció) létesíthető.”

6. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lf-2 jelű építési övezet előírásai:)

„b) A kialakítható legkisebb telekméret (m²) 650”

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(Lf-2 jelű építési övezet előírásai:)

„j) Megengedett szintszám: pince+földszint+tetőtér”

(3) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az építési övezetben a vonatkozó jogszabályban megengedett rendeltetések közül elhelyezhető:

(4) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(Az építési övezetben elhelyezhető épület:)

„h) Gépjárműjavítás, -karbantartás szakágazat alá tartozó tevékenység(ek) közül az alábbi célú rendeltetés:

ha) Személygépkocsi általános karbantartás, -javítás (övtj: 452001)

hb) Gépjármű részegység és alkatrész javítás (övtj: 452008)”

7. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(Lf-3 jelű építési övezet előírásai:)

„j) Megengedett szintszám: pince+földszint+tetőtér”

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(Az építési övezetben elhelyezhető épület:)

„h) Gépjárműjavítás, -karbantartás szakágazat alá tartozó tevékenység(ek) közül az alábbi célú rendeltetés:

ha) Személygépkocsi általános karbantartás, -javítás (övtj: 452001)

hb) Gépjármű részegység és alkatrész javítás (övtj: 452008)”

8. §

A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(Lf-4 jelű építési övezet előírásai:)

„j) Megengedett szintszám: pince+földszint+tetőtér”

9. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(A Vt-1 jelű építési övezet előírásai:)

„j) Megengedett szintszám: pince+földszint+tetőtér”

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Közintézményi funkció esetén egy telken több főépület is elhelyezhető, a megengedett szintszám: pince+földszint+emelet+tetőtér.”

10. §

A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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) 5,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság közintézményi funkciójú épület esetén (m) 8,0
- h) Az épület legmagasabb pontja (m) 9,5
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) A Vt-2 építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület lehet legfeljebb 1 lakással, valamint
- b) igazgatási,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Vt-3-as jelű építési övezet előírásai:

1. Beépítési mód Szabadonálló
2. A kialakítható legkisebb telekméret (m²) 1500
3. A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 80
4. A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80
5. A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
6. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
7. Az épület legmagasabb pontja (m) 9,5
8. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
9. A közműellátás mértéke: teljes

(4) Az építési övezetben a vonatkozó jogszabályban megengedett rendeltetések közül elhelyezhető:

1. lakóépület lehet legfeljebb 1 lakással,
2. kereskedelmi, szolgáltató, irodai,
3. igazgatási, kulturális, közösségi szórakoztató,
4. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
5. sportrendeltetést
6. vendéglátó, szállás rendeltetést tartalmazhat.

11. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 31. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gip jelű építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:)

„b) a gazdasági területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy darab, szolgálati lakás kialakítható.

(2) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 31. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Gip-km építési övezetben a vonatkozó jogszabályban megengedett rendeltetések közül az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.”

12. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 49. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(6) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei, valamint a rendeltetésszerű használatához szükséges építmények helyezhetők el, azonban a vonatkozó jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén egy darab egy lakásos 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.

13. §

(1) A ZSÁMBOK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 16/2020. (X. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A HÉSZ mellékletét képező SZT-1 szabályozási tervlap normatartalma e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás tervezési területeire vonatkozóan.

14. §

Ez a rendelet-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1_MOD_2026.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

SZT-1 MOD 2026 jelű tervlap

