



ZSÉDENY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Munkaszám: Rp.I.269-1

ZSÉDENY KÖZSÉG

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Zsédeny Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete a
Zsédeny Község Helyi Építési Szabályzatáról

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Kalmár Ágnes

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Szeredi Gábor

.....

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Pekkerné Szabó Piroska

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Ferenczi Huba

.....
Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedéscsillapító mérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Réder Tibor

.....
Tervezői névjegyzék szám: Kő-08-0133

Ügyvezető igazgató

Pekkerné Szabó Piroska

GYŐR, 2018.12. HÓ



ZSÉDENY KÖZSÉG

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Zsédény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2019. (IV. 3.) önkormányzati rendelete
Zsédény Község Helyi Építési Szabályzatáról

Tartalomjegyzék

Jóváhagyandó munkarész

Helyi Építési Szabályzat

Mellékletek:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Szabályozási és övezeti terv 1, jele: SZ-J1, munkaszáma: Rp.I. 264-2 |
| 2. számú melléklet: | Szabályozási és övezeti terv 2, jele: SZ-J2, munkaszáma: Rp.I. 264-2 |
| 3. számú melléklet: | A falusias lakóterület övezeti előírásai |
| 4. számú melléklet: | A településközpont vegyes terület övezeti előírásai |
| 5. számú melléklet: | A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai |
| 6. számú melléklet: | A mezőgazdasági üzemi terület övezeti előírásai |

Függelékek

- | | |
|--------------------|---|
| 1. számú függelék: | Mintakeresztsszelvények |
| 2. számú függelék: | Műemlékek megnevezése |
| 3. számú függelék: | Helyi védett épületek, építmények megnevezése |
| 4. számú függelék: | Régészeti lelőhelyek megnevezése |

Zsédény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
+/2019. (IV. 3.) önkormányzati rendelete
Zsédény Község Helyi Építési Szabályzatáról

Zsédény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet mellékletei

1. § Ezen rendelet mellékletei:

- a) A Szabályozási és övezeti terv 1 című rajzot az 1. melléklet tartalmazza (jele: SZ-J1, munkaszám: Rp.I. 264-2)
- b) A Szabályozási és övezeti terv 2 című rajzot a 2. melléklet tartalmazza (jele: SZ-J2, munkaszám: Rp.I. 264-2)
- c) A falusias lakóterület övezeti előírásait a 3. melléklet tartalmazza
- d) A településközpont vegyes terület övezeti előírásait a 4. melléklet tartalmazza
- e) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásait az 5. melléklet tartalmazza
- f) A mezőgazdasági üzemi terület övezeti előírásait a 6. melléklet tartalmazza

2. Értelmező rendelkezések

2. §

- 1. *Kialakult:* az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ hatályba lépése előtt; továbbá, ha annak megvalósíthatóságára érvényes építési engedéllyel rendelkezi, kialakultnak kell tekinteni.
- 2. *Mezőgazdasági épület:* a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó prérház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló épület.
- 3. *Nem zavaró hatású kisipari, kisüzemi építmény:* azok a létesítmények, melyeknek rendeltetéséből, üzemeléséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területfelhasználási egységekre (általában lakóterületre) megengedett határértéket.
- 4. *Szolgálati lakás:* a fő funkciót hordozó épületben a létesítmény tulajdonosa/üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás.
- 5. *Telekmélység* a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete

6. *Telekszélesség:* A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő és hátsókerti határvonala között.
3. § E rendelet alkalmazásában más jogszabály által elrendelt szabályozási elem:
- a) a helyi egyedi védett épület, építmény;
 - b) a régészeti lelőhely határa;
 - c) a műemlékek.

3. A telekalakítás általános szabályai

4. § A kialakult telekosztású tömbben a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

4. A telek beépítésének általános szabályai

5. § (1) Az előírtnál kisebb méretű, korábban, jelen rendelet hatályba lépését megelőzően kialakult telkeket be lehet építeni az építési övezetre vonatkozó beépítési szabályoknak megfelelően.
- (2) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (3) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- (4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.

5. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6. § (1) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építmény épületmagasságának, illetve a területre előírt megengedett legnagyobb épületmagasság mértékénél.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron kell elhelyezni.
- (3) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek épületmagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

6. Környezetvédelem

-
7. § (1) A település területén zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (2) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpór részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg: fák, bokrok esetén 100 pollen/m³, fűfélék esetén 30 pollen/m³.
- (3) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (5) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

7. Természetvédelem

8. § A mezőgazdasági utak, valamint vízfolyások (patak, csatorna, árok) – parti sávra vonatkozó előírások betartása mellett – külterületi szakaszai mentén egységes út-, illetve vízfolyáskísérő fásítást kell létrehozni.

8. A föld védelme

9. § (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag illetve veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetkárosító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani.
- (2) Építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A közigazgatási területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

9. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

10. § (1) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (2) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
- (3) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsonnába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsonna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

10. Zöldfelületek

11. § A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken dísfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell.
A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.

11. Védőtávolságok, védőterület, korlátozások

12. § (1) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten:
- a) 20 kV-os vezeték: 5,0-5,0 m.
 - b) 400kV-os vezeték 35,0-35,0 m.
- (2) A vízfolyások, csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0-6,0 m széles területsáv.
- (3) Az oktatási és egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (4) Külterületen a közút tengelyétől számított 50,0 méteren, főútvonal esetén 100,0 méteren belül építmények csak a külön jogszabályok szerint helyezhetők el.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

12. Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

13. § (1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
- a) beépített és beépítésre szánt terület,
 - b) beépítésre nem szánt terület,

(2) Beépítésre szánt terület (beépített, további beépítésre kijelölt)

a)	Lakóterület falusias	Lf
b)	Vegyes terület településközpont vegyes terület	Vt
c)	Gazdasági terület kereskedelem, szolgáltatás	Gksz
d)	Különleges terület mezőgazdasági üzemi terület	K ^{Mü}

(3) Beépítésre nem szánt terület

a)	Különleges terület temető kegyeleti park területe	K _b ^T K _b ^{KP}
b)	Közlekedési-, közműterület útterület közműterület	Köu Köm

c)	Zöldterület közkert	Z ^{Kk}
d)	Erdőterület gazdasági védelmi célú	Eg Ev
e)	Mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület kertes mezőgazdasági terület	Má Mk
f)	Vízgazdálkodási terület vízilétesítmény – árok	V

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

13. Lakóterület

14. § A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint: falusias lakóterület (Lf).

15. § (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) fő funkciót hordozó épületként
 - aa) lakóépület,
 - ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari és intézményi (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közbiztonsági) épület,
 - ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő *nem zavaró hatású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény,*
- b) fő funkciót kiegészítő épületként
 - ba) gépjármű és egyéb tároló (pajta, géptároló, terménytároló),
 - bb) pince,
 - bc) állattartó épület,
 - bd) kisipari, kisüzemi műhely,
 - be) sportépítmény.

- (2) A falusias lakóterületen az 500 m² –nél kisebb telkek esetén 1 lakás építhető, 500 m² –nél nagyobb telkek esetén legfeljebb 2 lakás, (egy épületben 2 lakás vagy két külön épületben 1-1 lakás.)
- (3) A falusias lakóterületen nem helyezhető el: üzemanyagtöltő.
- (4) A telkeken a *ba), bb), bc), bd)* pontokban felsorolt építmények csak az *aa), ab), ac)* pontban felsorolt építmények egyidejű építése vagy megléte esetén építhetők.
- (5) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az *aa), ab), ac)* pontban felsorolt épületek építhetők.

- (6) Önálló épületként az *ab*), *ac*) pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben az *ab*), *ac*) pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb az *ab*), *ac*) pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (7) A falusias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírások
- a) zajvédelmi besorolás: lakóterület,
 - b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés,
 - c) kötelező hulladékelszállítás,
 - d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
- (8) A falusias lakóterület övezeti előírásait a 3. számú melléklet tartalmazza.

14. Vegyes terület

16. § (1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint: településközpont vegyes (Vt).
- (2) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (3) A településközpont vegyes terület övezeti előírásait a 4. számú melléklet tartalmazza.

15. Gazdasági terület

17. § A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint: kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz).
18. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen
- a) elhelyezhető:
 - aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára *szolgáló 1 db lakás* helyezhető el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el
 - ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - ad) úti kiszolgáláshoz kapcsolódó (üzemanyagtöltő állomás, szerelés-javítás-karbantartás, szociális, fedett parkoló) épületek,
 - ae) kereskedelemhez, szolgáltatáshoz kapcsolódó épületek,
 - af) szállítmányozáshoz, raktározáshoz kapcsolódó épületek, logisztikai park 3 ha felett
 - ag) szállásférőhely-szolgáltatáshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó épületek,
 - ah) sportépítmény,
 - (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen előírt maximális épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 2%-át.
 - (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti előírásait az 5. számú melléklet tartalmazza.

16. Különleges terület

19. § A különleges terület építési övezetei: mezőgazdasági üzemi terület $K^{Mü}$

20. § (1) A mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos termelő, tároló és állattartó, terméktároló és feldolgozó, valamint az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális épületek építhetők.

- (2) Az övezeti határok mellett legalább 8,0m széles, háromszintes, legalább 75% fedettségű, a tájra jellemző fafajokból álló fásítást kell a tulajdonosnak (használónak) létrehozni.
- (3) A mezőgazdasági üzemi terület övezeti előírásait a 6. számú melléklet tartalmazza.

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

17. Különleges beépítésre nem szánt terület

21. § A különleges beépítésre nem szánt terület övezetei:

- | | | |
|----|----------------|----------|
| a) | temető | K^I |
| b) | kegyeleti park | K^{kp} |

22. § (1) A **temető területen** sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

- | | | |
|----|--|----------------|
| a) | beépítési mód: | szabadon álló, |
| b) | megengedett legnagyobb beépítettség: | 2%, |
| c) | kialakítandó zöldfelület minimuma: | kialakult |
| d) | megengedett legnagyobb épületmagasság: | 6,0 m, |
| e) | építési hely határai: | kialakult |

(2) A temető telkét el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékekkel,
 b) szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetékekkel,
 c) szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

23 § A **kegyeleti park területén** új sírhely nem alakítható ki.

18. Közlekedési-, közműterület

24. § (1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint:

- | | | |
|----|--------------|---------|
| a) | közúterület | $Köu$. |
| b) | közműterület | $Köm$. |

(2) A közlekedési területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

- a) A kialakítandó szabályozási szélességet számadat jelöli,
 b) a meglévő/megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”.

(3) A közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

- | | | |
|----|------------------|--------------|
| a) | főút | $Köu^F$ |
| b) | településközi út | $Köu^I$, |
| c) | kiszolgáló út | $Köu$, |
| d) | mezőgazdasági út | $Köu^{Mg}$, |

- (4) Közműterületek a Köm. jellel jelzett területek (szennyvízátemelők területe).

19. Mezőgazdasági terület

25. § A mezőgazdasági terület sajátos használat szerint: általános mezőgazdasági területek: Má.

26. § Általános mezőgazdasági terület - Má, jelű övezet

- a) Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál.
A területen az 10.000 m²-t meghaladó nagyságú területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények, géptároló szín, a megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület építhető, a terület legfeljebb 3%-os beépítésével.
- b) Az ottgazdálkodáshoz szükséges legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető. A lakóépület beépített területe nem haladhatja meg a 250 m²-t.
- c) Lakóépület legalább 300 m² összes alapterületű, az a) pontban felsorolt építmények egyidejű építése, vagy megléte esetén építhető.
- d) Megengedett legnagyobb épületmagasság:
 - da) 7,5 m - a mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek, terménytárolók esetén,
 - db) 4,5 m - egyéb *mezőgazdasági épületek*, lakóépület esetén.
- e) Az épületeket a telekhatároktól legalább 10,0 m-re, a közlekedési területek határától legalább 20,0 m-re kell elhelyezni.
- f) Az övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el, ha
 - fa) a villamosenergia (közüzemi, vagy helyi) ellátás biztosított,
 - fb) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz (közműves, vagy saját kútról táplált) – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
 - fc) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
 - fd) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - fe) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított,
 - ff) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészeket gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők).
- g) A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani.

27. § Kertes mezőgazdasági terület - Mk, jelű övezet

- a) A kertes mezőgazdasági területen, a 2000m²-t meghaladó területen a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0m
- d) Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- e) Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 80 %
- f) Építési hely: minden telekhatártól 6,0m

20. Erdőterület**28. § (1) Az erdő területfelhasználási célja szerint:**

- a) védelmi Ev,
- b) gazdasági Eg,

(2) A védelmi erdőben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,

21. Zöldterület

29. § (1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

(2) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a következő:

- a) közkert esetében) Z^{Kk},
- aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
- ab) a legkisebb zöldfelület: 70%.

(3) A **közkert** területén kerti építmények, szobrok, köztéri alkotások helyezhetők el.
A zöldfelület minden megkezdett 100 m²-én legalább 1-1 nagyméretű díszfa telepítése kötelező.

22. Vízgazdálkodási terület

30. § (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J2 terven V jellel jelölt területek.

(2) A folyóvizek, állóvizek, holtágak medrében és a meghatározott parti sávjában, továbbá hullámtereken kizárólag a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabálynak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

23. Közműellátás

31. § (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

- a) térszín alatt:
 - aa) ivóvíz vezeték,

-
- ab)* szennyvíz vezeték,
 - ac)* gázvezeték,
 - ad)* távbeszélő földkábel,
 - ae)* villamos energia vezeték,
 - af)* telefon vezeték,
 - ag)* kábel TV vezeték,
 - ah)* nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok,
 - b)* térszín felett:
 - ba)* villamos energia vezeték,
 - bb)* telefon vezeték,
 - bc)* kábel TV vezeték.
- (2) A település közigazgatási területén megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell.
- (3) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- (4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (6) A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.
- (7) A település központjában illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
- (8) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén, illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
- (9) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendőek.
- (10) Az ivóvízhálózaton keresztül minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (11) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése valósítható meg.
- (12) A teljes közművel nem rendelkező gazdasági területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel is meg lehet oldani.
- (13) Az új kialakítású lakóterületeken a terület beépítéséhez szükséges közműveket ki kell építeni, illetve a járdát, az útfelületet portalanított kivitelben kell megépíteni a lakóterületi beépítések használatba vételi engedélyének kiadásáig.
-

*V. FEJEZET**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK***24. Hatályba léptető rendelkezések**

32. § Ez a rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

33. § Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 6/2005 (V.26.) számú önkormányzati rendelet.


Bogár László
polgármester




dr. Holló András
jegyző

Z á r a d é k:

A rendelet 2019. 04. 03. napján kihirdetésre került.


dr. Holló András
jegyző



1. melléklet a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

Szabályozási és övezeti terv 1. (beépítésre szánt terület) SZ-J1 M 1:2000

2. melléklet a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

Szabályozási és övezeti terv 2. (beépítésre nem szánt terület) SZ-J2 M 1:10 000

3. melléklet a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

A falusias lakóterület övezeti előírásai

Építési övezet jele		Lf 1	O	30/50	Lf 2	O	30/50
			4,5	600		4,5	1000
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló			oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%			30%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%			50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5m			4,5m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	-			-		
	telekmélység	-			-		
	telekterület	600m ²			1000 m ²		
Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult kialakult 10,0 m			kialakult, vagy SZ-J1 terv szerint kialakult, vagy SZ-J1 terv szerint 20,0m, vagy SZ-J1 terv szerint		

Építési övezet jele		Lf 3	O	30/50	Lf 4	O	30/50
			4,5	K		4,5	16/40/800
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló			oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%			30%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%			50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5m			4,5m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	-			16m		
	telekmélység	-			40m		
	telekterület	kialakult			800m ²		
Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult kialakult kialakult			5m 6m 6m		

Építési övezet jele		Lf 5	O	30/50
		4,5		600
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i>	-		
	<i>telekmélység</i>	-		
	telekterület	600 m ²		
Építési hely határai	előkert	5m		
	oldalkert	6m		
	hátsókert	6m		

4. melléklet a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

A településközpont vegyes terület övezeti előírásai

Építési övezet jele		Vt	SZ	15/50
		6,0		2000
Építési hely	beépítési mód	szabadon álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	15%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i>	-		
	<i>telekmélység</i>	-		
	telekterület	2000m ²		
Építési hely határai	előkert	SZ-J1 terv szerint		
	oldalkert	SZ-J1 terv szerint		
	hátsókert	SZ-J1 terv szerint		

5. melléklet a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai

Építési övezet jele		Gksz	SZ	30/50
		6,0		2000
Építési hely	beépítési mód	szabadon álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési:			
	telekszélesség	-		
	telekmélység	-		
	telekterület	2000m ²		
Építési hely határai	előkert	6 m		
	oldalkert	6m		
	hátsókert	6m		

6. melléklet a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

A mezőgazdasági üzemi terület övezeti előírásai

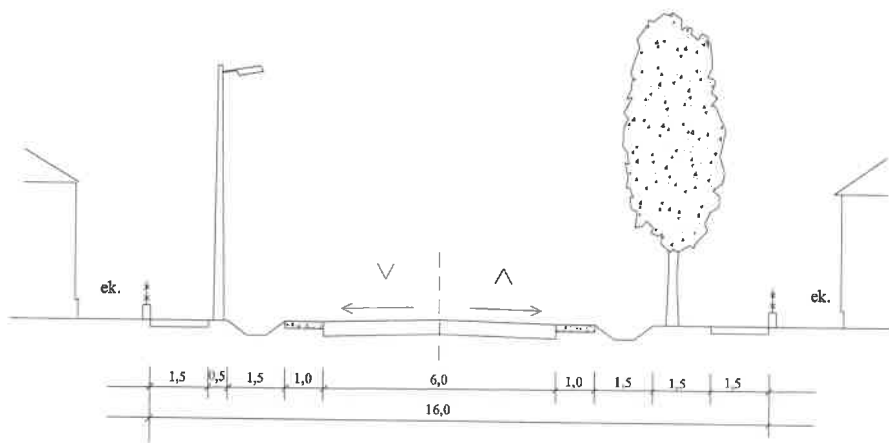
Építési övezet jele		KMü	SZ	30/50
			12	2000
Építési hely	beépítési mód	szabadon álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	12m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési:			
	telekszélesség	-		
	telekmélység	-		
	telekterület	2000m ²		
Építési hely határai	előkert	10 m		
	oldalkert	10 m		
	hátsókert	10 m		

Építési övezet jele		KMü 1	SZ	40/50
			12	2000
Építési hely	beépítési mód	szabadon álló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	40%		
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%		
Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	12m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési:			
	telekszélesség	-		
	telekmélység	-		
	telekterület	2000m ²		
Építési hely határai	előkert	8 m		
	oldalkert	8 m		
	hátsókert	8 m		

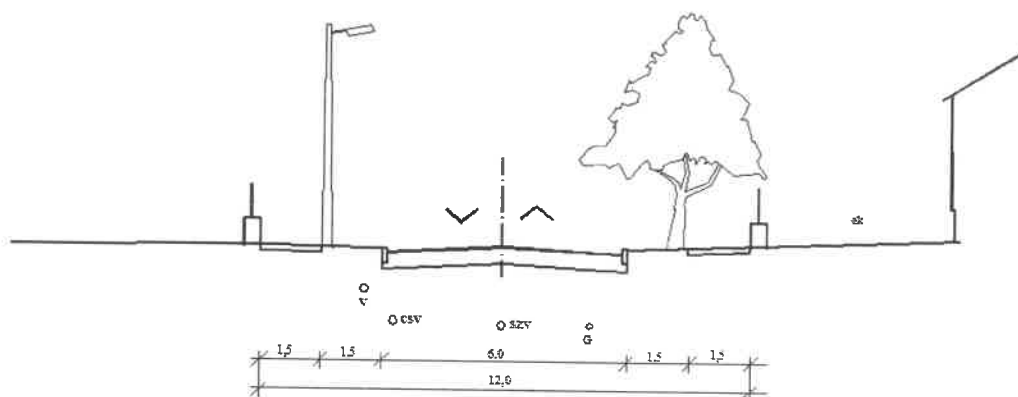
1. függelék a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

Mintakeresztmetszelvek

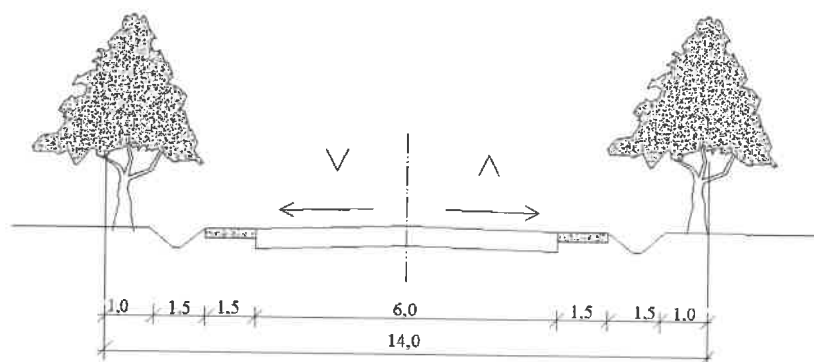
1. Tervezett kiszolgáló út kétoldali beépítéssel



2. Tervezett kiszolgáló út egyoldali beépítéssel



3. Településközi út



2. függelék a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

Műemlékek megnevezése

1. műemlék. Panzió, volt Maróthy-kúria, Rákóczi Ferenc utca 31. (törzsszám: 10164), általános műemléki védelem

Helyrajzi számok: 161, 160/2

2. műemlék. kert (törzsszám: 10164), általános műemléki védelem

Helyrajzi számok: 161, 160/2

3. függelék a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

Helyi védett épületek, építmények megnevezése

Sorszám	Helyszín	Helyrszji szám	Védendő érték
Épületek:			
1.	Imaház, Rákóczi u. 33.	162	tömegalakítás, homlokzatok
2.	Harangláb, Rákóczi utca	118	teljes körű
3.	Templom	115	teljes körű
4.	Kápolna	116	teljes körű
Síremlékek			
1.	Benke Zsigmond	116	teljes körű
2.	Ismeretlen	116	teljes körű

4. függelék a 3/2019. (IV.3.) rendelethez

Régészeti lelőhelyek

1. lelőhely. Hideg tag (azonosító: 30014)

Helyrajzi számok: 029/3, 029/2, 016, 023, 029/1, 058

2. lelőhely. Gyepdűlő (azonosító: 42806)

Helyrajzi számok: 02/10, 02/11

3. lelőhely. Szent Márton templom (azonosító: 68717)

Helyrajzi számok: 058, 026/5, 026/2, 115, 118, 120/5, 117, 111, 113, 112, 109, 108/2, 110, 116, 108/1, 114, 105, 103

[illegible]

Záldony Károly Ötvenévesének Képviselet-irattitka.....code:kiv:ek 2. színi mellette

[illegible]