



---

**SZŐD KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**.../2016. (... ..) SZ ÖK. RENDELETE**  
**SZŐD KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

---

Szöd 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) és 16/A §. (1) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 108/2013. (XI. 07.) önkormányzati határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1. §

E rendelet megalkotására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2013. január 1. napján hatályos állapotán alapul.

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1. A rendelet hatálya, alkalmazása

### 2. §

- (1) E rendelet hatálya Szöd község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendelethez tartozó mellékletek:
  - a) 1. sz. melléklet SZ-1 Szöd Szabályozási Terv, szelvények SZT 1. – SZT 16. (M=1:2000)
- (3) Jelen rendelethez tartozó függelékek:
  - a) 1. sz. függelék Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek
  - b) 2. sz. függelék Építészeti értékvédelem
  - c) 3. sz. függelék A település területén található régészeti lelőhelyek

### 2. Értelmező rendelkezések

### 3. §

- (1) E rendelet alkalmazásában:
  - a) **Kialakult telek** (kialakult telekszélesség és telekméret): Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezen kívül nem végezhető. Telekhatár-rendezen esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
  - b) **Műemléki környezet:** a védetté nyilvánított műemlékekkel közvetlenül szomszédos ingatlanok, valamint műemlékekkel határos közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok
  - c) **Háromszintű növényzet:** gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen)
  - d) **Zavaró hatású tevékenység:** Mindazon tevékenység, amely jogszabály vagy a környezetvédelmi felügyelőség által előírt környezeti hatástanulmányhoz, telepengedélyhez kötött, vagy fémkereskedelmi engedélyköteles anyag kereskedelmével,

---

értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével, manipulálásával jár.

### 3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

#### 4. §

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
  - a) belterület határa;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) építési övezet, övezet határa és jele;
  - d) építési hely
  - e) telek be nem építhető része
  - f) vízrendezési szempontból kiemelt terület;
  - g) telken belül kötelezően fenntartandó zöldfelület;
  - h) a beültetési kötelezettséggel érintett terület határát,
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
  - a) közigazgatási határ;
  - b) védőtávolságok;
  - c) műemlék;
  - d) műemléki környezet;
  - e) régészeti terület;
  - f) helyi védett épület, műtárgy;
  - g) Országos ökológiai hálózat magterület;
  - h) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
  - i) Országos ökológiai hálózat pufferterület;
  - j) Tájképvédelmi terület;
  - k) Natura2000 terület;
  - l) helyi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék;
  - m) ex lege védett természeti érték;
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
  - a) fasor;
  - b) egyedi tájérték;
  - c) helyi védelemre javasolt épület, javasolt helyi értékvédelmi terület;
  - d) kerékpárút;
  - e) gyalogút;
  - f) javasolt telekhatár;
  - g) javasolt megszüntetés
- (4) Sajátos jogintézmények:
  - a) elővásárlási jog;
  - b) beültetési kötelezettség
  - c) telekalakítási terv készítésének kötelezettsége.

### 4. Belterülethatár módosítás

#### 5. §

- (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási Terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

## II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

**6. §** Közterület-alakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

### 5. Közterületek használata, létesítmények elhelyezésének feltételei

**7. §.**

- (1) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- a) Információs tábla, hirdető berendezés elhelyezése, 1,5 m<sup>2</sup> területnagyságig,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
  - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
  - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint),
  - g) zöldfelületek, fasorok,
  - h) közművek felépítményei,
  - i) árusító pavilon, mozgó árusítóhely létesítése,
  - g) szikkasztó árok (burkolt).
  - j) egyéb az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- (1) A közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások:
- a) A megengedett legnagyobb épületmagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m,
  - b) legnagyobb alapterület: 6,0 m<sup>2</sup>,
  - c) az építményt magastetős kialakítással (20-45°), épített és természeti környezetbeillő módon kell elhelyezni.
  - d) A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.
  - e) A megállók várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.

## III. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 6. Országos művi értékvédelem

**8. §**

- (1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) Műemlékek jegyzékét a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (3) A műemléki környezet lehatárolását a Szabályozási Terv, helyrajzi számos felsorolását a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (4) A műemléki környezetben az egyes épületek kialakításánál az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
- a) Lábazatképzés:
    - aa) kő, műkő alkalmazható,
    - ab) fém és fa nem alkalmazható.
  - b) Falfelületek:
    - ba) Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, fa vagy ezek kombinációja, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.

- bb) Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
- c) Tető:
  - ca) A tetőfedés anyaga cserép, sík pala, nád, zsindely lehet.
  - cb) Lakóépületen és lakóépülethez tartozó kereskedelmi létesítményeken nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

## **7. Régészeti lelőhelyek védelme**

### **9. §**

- (1) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.

## **IV. FEJEZET**

### **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **9. Táj- és természetvédelem**

### **10. §**

- (1) Az Országos védettségű természeti területen belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (2) Helyi védettségű természeti területen bármely tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a jegyző hozzájárulásával végezhető.
- (3) A Duna-Ipoly Nemzeti Park határától számított 50 m széles beültetési kötelezettségű védősáv alakítandó ki, a Szabályozási Terven jelöltek szerint. Ezen védősávban épület, építmény, út, nyomvonalas létesítmény, anyagnyerőhely és depónia nem létesíthető. Az eredeti terepadottságokat változatlan formában kell megőrizni.
- (4) A beültetési kötelezettségű védősávban kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növények ültethetők háromszintű növénytelepítéssel.
- (5) A 0260/1 hrsz-ú ingatlan beépítése, iparterületként történő használata kizárólag a védettség feloldása, a Duna-Ipoly Nemzeti Park határának módosítása után lehetséges.

### **11. §**

- (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 területek, ex lege védett természeti értékek, helyi jelentőségű védett természeti területek, tájképvédelmi területek, egyedi tájértékek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területen
  - a) extenzív jellegű, integrált, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
  - b) tájba illeszkedő épület helyezhető el.
- (3) A településen meglévő helyi jelentőségű védett természeti területeket és értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A helyi jelentőségű védett természeti területeken, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékek tekintetében a helyi természetvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

- 
- (5) A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül új épület, illetve a gyökérszót károsító építmény nem helyezhető el.

## **12. §**

- (1) Tájképvédelmi terület határa a Szabályozási Terven feltüntetésre került.
- (2) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.
- (3) Tájképvédelmi területen fóliasátor nem helyezhető el.

# **IV. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

## **10. A környezet védelmének általános előírásai**

### **13. §**

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - kizárja a környezetkárosítást,
  - következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Az újonnan kialakított utak mentén – a szabályozási terven kétoldali fasor telepítésére jelölt utcaszakaszokon kívül - min. egyoldali fasor telepítése kötelező.
- (4) A fasorok telepítésénél min. 2x iskolázott, faiskolában továbbnevelt, min. 16/18 cm törzskerületű, környezettűrő - lehetőleg őshonos - fákat kell telepíteni.

## **11. Talaj, talajvédelem**

### **14. §**

- (1) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágak megfelelően kell hasznosítani
- (2) A területen belül hulladékokat, anyagokat úgy kell szállítani, hogy a szállítás során talajszennyeződés ne következzen be.
- (3) A területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.
- (4) Földmozgatással járó munkavégzések esetén
- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni;
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel);
  - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni;
  - a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (5) A szennyezések és szennyezett talajok eltávolításáról a terület tulajdonosainak gondoskodni kell. Csatornák, vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

- 
- (6) Tereprendezések, építkezések során a kitermelt talaj minőségét vizsgálni kell.

## 12. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

### 15. §

- (1) Sződ a hatályos vonatkozó rendelet szerint a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő település.
- (2) A település területén a felszíni és felszín alatti vizek védelme miatt a szennyvizek csak zárt rendszerű csatornahálózaton keresztül távozhatnak.
- (3) A csatornahálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvíz vezethető. Szükség esetén a szennyvizeket előtisztítani kell.
- (4) A tiszta csapadékvíz nagy hányadának helyben tartása (beszivárogtatása) környezetvédelmi szempontból kívánatos. Ennek érdekében az elsődlegesen gyalogos közlekedésre szolgáló területeket (járdák, térburkolatok) vízáteresztő tulajdonságú burkolattal kell ellátni.
- (5) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után, kizárólag határérték alatti minőségben engedhetők a befogadóba. Szikkasztani csak tiszta csapadékvizet lehet.
- (6) Összefüggő parkoló területek víztelenítése csak olaj és zsírfogó műtárgyak közbeiktatásával alakítható ki. Jelentős nagyságú térburkolatok kialakítása esetén a térburkolatokról elvezetett esetlegesen szénhidrogénnel szennyeződhető csapadékvizek csak előtisztítás után engedhetők a befogadóba.
- (7) Szennyező hatású anyagok –hulladékok, kemikáliák, stb.- felszíni vagy felszín alatti vízkészletbe való határértéket meghaladó mértékű bejutását technológiai eszközökkel kell kizárni.
- (8) A terület felhasználás során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhessenek.
- (9) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység megfelelő műszaki védelem mellett folytatható.
- (10) A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak ellenőrzött körülmények között történhet, és úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

## 13. Levegőtisztaság-védelem

### 16.§

- (1) A vonatkozó magasabb szintű jogszabály szerint a település légszennyezettség tekintetében agglomeráció kategóriába van besorolva, ami kén-dioxid E, nitrogén-dioxid B, szén-monoxid D, szilárd (PM<sub>10</sub>) C, és a benzol E zónacsoportba tartozik.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi követelményekre az új létesítmények tervezésénél, a meglévő létesítmények átalakításánál figyelemmel kell lenni. A kialakított új létesítményekben csak gáztüzelésű vagy elektromos energia ellátással működő berendezések üzemeltethetők, szénhidrogén és szilárd halmazállapotú tüzelőanyag felhasználása nem megengedett.

## 14. Zaj és rezgésvédelem

### 17. §

- (1) A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.
- (2) Üzemi eredetű zajterhelési határérték:
  - a) kertvárosias lakóterületen nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

- 
- b) településközpont vegyes területen nappal 55 dB, éjjel 45 dB.
- (3) A védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.

### **15. A hulladék kezelése és tárolása**

#### **18. §**

- (1) A területen keletkező kommunális és házi hulladékokat a településen megszervezett hulladék elszállításnál használt edényzetben és az edényzetek részére kialakított tárolóban kell tárolni az elszállításig.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott telephelyen történhet.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni.
- (4) A területfeltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal lehet végezni.
- (5) A hulladékok kizárólag olyan szervezetnek adható át, akinek annak átvételére és ártalmatlanítására illetve hasznosítására érvényes hatósági engedélye van.

## **VI. FEJEZET VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **16. Katasztrófavédelem**

#### **19. §**

- (1) A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.

### **17. Védőterületek, védőtávolságok**

#### **20. §**

- (1) A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - d) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő,
  - g) természetközeli folyó és állóvizek.

## **VII. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

### **18. Elővásárlási jog**

- 21. §** A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási Terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.



---

## 19. Beültetési kötelezettség

### 22. §

- (1) A település területén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási Terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.
- (2) A beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállomány telepítéséről kell gondoskodni.
- (3) A háromszintű növényállomány kialakítása a területen honos fajok felhasználásával történhet.

## 20. A telekalakítás általános szabályai

### 23. §

- (1) A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) A telekalakítás során több telek összevonható, ebben az esetben az építési hely a keletkezett új telken az építési övezetnek megfelelő elő-, oldal- és hátsókert megtartásával határozandó meg.
- (3) A település területén kialakítható új építési telkek hosszúsága, ill. a hosszabbik oldala min. 35 m, minimális szélessége:
  - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 m,,
  - b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m lehet.

## VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

### 21. Közművek általános előírásai

### 24. §

- (1) Közműpótló szennyvízelvezetés, szikkasztás átmenetileg sem létesíthető, az ingatlanok szennyvize csak közüzemi csatornára köthető.
- (2) Az épületek, burkolt felületek csapadékvíz elvezetését saját ingatlanon belül kell megoldani úgy, hogy a csapadékvíz sem a saját, sem egyéb ingatlanok létesítményeit ne veszélyeztesse, ne károsítsa.
- (3) A burkolt közlekedési felületekről a csapadékvizet a meglévő és tervezett vízelvezető rendszeren kell elvezetni.
- (4) A közművek kiépítéséhez szükséges műtárgyak lehetőség szerint térszint alattiak legyenek, a vezetékek földben haladjanak megfelelő védelemmel ellátva.
- (5) Közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabály előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető, amennyiben ez nem teljesülne, a csatornára való csatlakozás előtt előkezelő berendezést kell elhelyezni.
- (6) A közműbekötéseket telkenként, közterületről külön-külön kell kialakítani, és a mérést lakásonként külön kell megoldani.
- (7) A meglévő közművek átépítésekor, kiváltásakor feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (8) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozó védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (9) A meglévő és a tervezett közcélú, települési vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb

---

ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

- (10) Közterületen új közművezeteket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kifeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (11) Jelen rendeletben, illetve a szabályozási tervben az egyes területekre előírt kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítendő területeken a terület fejlesztője és a települési önkormányzat közötti megállapodás szerint kell megvalósítani.
- (12) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (13) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (14) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (15) Közmű csatlakozási műtárgy vagy közművezeték kerítésen nem helyezhető el.
- (16) Csapadékvíz szennyvízcsatornába nem köthető be. Szennyezett csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj-iszapfogókon való előkezelést követően vezethetők a fogadóba.

## **22. Vízellátás**

### **25. §**

- (1) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.

## **23. Csatornázás**

### **26. §**

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
  - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (2) A térség fejlesztése során a területen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) Zárt, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízvezetéssel együtt építhető.
  - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén és külterületen.

- 
- (4) 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. Amennyiben a felszíni vizek befogadóig történő elvezetésére nem kerül sor, úgy azt saját területen kell elszikkasztani.
  - (5) 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 összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogyó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

## **24. Földgázellátás**

### **27. §**

- (1) A területet 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 engedélyezhető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető amennyiben nem helyezhető el terepszint alatt.

## **25. Villamosenergia ellátás**

### **28. §**

- (1) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett a szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni. A meglévő nagyfeszültségű 220 és 240 kV-os villamoshálózatok mellett a szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (2) Oszloptrafót a területen nem lehet elhelyezni.
- (3) A településen új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve kell megvalósítani.
- (4) Új közvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (5) 12 m út szélességig egyoldali közvilágítást kell alkalmazni.

## **26. Távközlés**

### **29. §**

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani föld alatti (földkábel, aléptítmény), kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (3) Hírközlési antennák a fő rálátási irányokban nem károsíthatják sem a településképet, sem a tájképet.

## IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 27. Építés általános feltételei

#### 30. §

- (1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének módja és mértéke:
- |     |   |                            |
|-----|---|----------------------------|
| a)  | lakóövezetek:                               | teljes közművesítettség    |
| b)  | településközpont vegyes övezetek:           | teljes közművesítettség    |
| c)  | gazdasági övezetek                          |                            |
| ca) | kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet: | teljes közművesítettség    |
| cb) | ipari gazdasági övezetek:                   | teljes közművesítettség    |
| d)  | különleges területe                         |                            |
| da) | mezőgazdasági üzemi terület                 | részleges közművesítettség |
| db) | temető terület                              | részleges közművesítettség |
| dc) | sportolási célú terület                     | teljes közművesítettség    |
| de) | szennyvíztisztító területe                  | teljes közművesítettség    |
- (2) Lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége alapján kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint:
- a) 2 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsitároló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken
- b) 3-6 lakásos épületben: ha a lakások 50 %-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken.
- (3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és épülettel, vagy építési jogosultsággal rendelkező építési telken is létesíthető épület az építési övezet előírásaiban foglalt mértékig, ha az összes alábbi előírás betartható:
- a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel.
- b) a településképi illeszkedés biztosított,
- c) a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított
- d) a gépkocsi elhelyezés telken belül biztosítható
- e) a HÉSZ-ben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtották.
- (4) A lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 40 m<sup>2</sup>-nél.
- (5) Minden lakáshoz - épületen belül - legalább egy min. 4,0 m<sup>2</sup> alapterületű, nem élelmiszer tárolására szolgáló helyiséget kell létesíteni.
- (6) Lakott belterületen szélkerék nem helyezhető el.

### 28. Általános építészeti előírások

#### 31. §

- (1) Az épületek utcai homlokzatán parabolaantenna és klímaberendezés kültéri egysége, valamint szélkerék nem helyezhető el.
- (2) Az épületek magastetősek lehetnek 25-45° közötti hajlásszöggel, kétszintes tetőtér nem alakítható ki.
- (3) A tető héjalása hullámprofilú nem lehet.
- (4) Külső falon szerelt kémény vagy szellőzőcsatorna nem helyezhető el, új épület létesítése esetén a tüzelőberendezések füstgázát kéményen a tetősík fölé kell kivezetni.

## 29. Tereprendezés, rézsú, támfal, kerítés

### 32. §

- (1) Homlokvonalai kerítés
  - a) saroktelkek esetén 5-5 m hosszban csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet,
  - b) tömör kerítés kialakítása esetén 2,0 m-es szakaszonként megtörve (pl. pillérezve) készüljön, min. 2.0 méterenként 0,5 m<sup>2</sup> –ként átlátható legyen, anyaga téglá, kő, fa, acél lehet,
- (2) Az utcafronti kerítés max. 1,8 m magas lehet
- (3) A nem homlokvonalai kerítések magassága legfeljebb 2,0 m lehet, a kerítések legalább 50%-os áttörtséggel készülhetnek max. 50 cm magas tömör lábazattal.

## 30. Beépítési mód, építési hely

### 33. §

- (1) Lakótelken lakókocsi és konténer csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (2) Házi komposztáló a telekhatártól 3 m-re helyezhető el úgy, hogy magassága ne haladja meg a kerítés magasságát. Zárt edényzetben a telken bárhol elhelyezhető.
- (3) Az építési telkek zöldfelületéből min 20 % összefüggően alakítandó ki.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen földalatti építmény más telek vagy közterület alá nem nyúlhat, a földalatti építményrész nem lehet nagyobb, mint az övezetre megengedett beépítési legnagyobb értéke + 10%. Az elő- és oldalkertek előírásai a földalatti építményekre is vonatkoznak.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az 1,0 m-es oldalkertben állatot tartani nem lehet.
- (6) Amennyiben az utcai homlokzatra szint alatti gépkocsitároló bejárata kerül elhelyezésre, akkor az előkert min. 10,0 m.
- (7) Oldalhatáros építési övezetekben, ha az építési telek szélessége eléri vagy meghaladja a 16,0 métert, új épületet az oldalhatártól vagy 1,5 méterre vagy legalább az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság felére kell/lehet elhelyezni.
- (8) Vízszintes talajkollektor telekhatártól számított minimális távolsága 5,0 m, min. 1,8 m, max. 2,5 m mélységben készíthető.
- (9) Szélkeréknek a szomszédos lakóépülettől mért távolságát a berendezés zajosságának függvényében előzetes vizsgálattal kell megállapítani, de a védőtávolság 50 m-nél kisebb nem lehet.

## X. FEJEZET

### KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

## 31. Katasztrófavédelem

- 34. §** A település katasztrófavédelmi osztályba sorolása alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit az – átsorolás felülvizsgálata alapján – elkészülő veszély-elhárítási terv határozza meg.

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 32. Beépítésre szánt építési övezetek

##### 35. §

- (1) A település területe jellemző rendeltetésének megfelelően
  - a) beépítésre szánt területekre, és
  - b) beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek:  
A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
  - a) Lakóterület, ezen belül
    - aa) Falusias lakóterület (Lf)
    - ab) Kertvárosias lakóterület (Lke)
  - b) Vegyes terület, ezen belül
    - ba) Településközpont vegyes terület (Vt)
  - c) Gazdasági terület, ezen belül
    - ca) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
    - cb) Ipari gazdasági terület (Gip)
  - d) Különleges terület, ezen belül
    - da) Különleges – mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)
    - db) Különleges – temető terület (Kt)
    - dc) Különleges – sportolási célú terület (Ksp)
    - de) Különleges – szennyvíztisztító területe (Kszt)

#### 33. Összevont engedélyezési eljárás

##### 36. §

- (1) A telepítési követelmények, valamint a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása érdekében összevont engedélyezési eljárást kell lefolytatni a következő esetekben:
  - a) településközpont vegyes építési övezetekben nem lakófunkciójú épület létesítése esetén;
  - b) településközpont vegyes építési övezetekben, ha a telkenkénti lakásszám a 2 db-ot meghaladja;
  - c) lakó építési övezetekben nem lakófunkciójú épület létesítése esetén;
  - d) gazdasági területen bármilyen funkciójú épület, építmény elhelyezése esetén;
  - e) természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területen bármilyen építmények elhelyezése esetén.

#### 34. Falusias lakóterületek

##### 37. §

- (1) A Szabályozási Terven Lf-1 jellel jelölt falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezet telkein elhelyezhető:
  - a) legfeljebb egy kétlakásos lakóépület,
  - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) kézműipari építmény,
  - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,

- 
- g) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.
- (3) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.
- (4) Az építési telkeken belül az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközeledés biztosítása – 3 m megtartása mellett.
- a) előkertben:
- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - ab) közműpótló műtárgy,
  - ac) hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
  - ad) kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
- b) oldalkertben:
- ba) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - bb) közműpótló műtárgy,
  - bc) kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
  - bd) kerti építmény (hinta, csúszda (max. 2,5 m magas), a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - be) napkollektor,
  - bf) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 10 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - bg) kerti szabadlépcső és lejtő,
- c) hátsókertben:
- ca) kerti építmény (hinta, csúszda (max. 2,5 m magas), szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - cb) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - cc) kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
  - cd) kerti tető, legfeljebb 10 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - ce) kerti szabadlépcső és lejtő,
  - cf) állattartás céljára szolgáló építmény
- d) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:
- da) növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
  - db) szennyvízszikkasztó (talaj-abszorpciós csatornapótló) műtárgy,
  - dc) árnyékszék,
  - dd) kemence, húsfüstölő,
  - de) állatkifutó,
  - df) trágyatároló, komposztáló, továbbá
  - dg) siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.
- e) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

- (6) A Falusias lakóterület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. táblázat tartalmazza.

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)				
3	Lf-1	O	750	16	30	25	35	60	4,5

### 35. Kertvárosias lakóövezetek általános előírásai

#### 38. §

- (1) A Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását biztosító szolgáltató épület.
- (3) Az építési övezet területén más funkciójú épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) Lakóterületen telkenként 800 m<sup>2</sup> teleknagyságig csak egy főrendeltetésű épület helyezhető el, 800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett 2 főrendeltetésű épület is elhelyezhető, amennyiben közterületről közvetlenül és önállóan biztosítható az épületek megközelítése.
- (5) Gépkocsi-tároló csak a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhető el.
- (6) A lakóövezetben olyan szolgáltató tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket és a szolgáltatáshoz szükséges gépjármű elhelyezése telken belül biztosítható.
- (7) Ha egy adott építési telek az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető épületek egyikének alapterülete sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.
- (8) Az építési övezetekben 45 m-nél hosszabb telek esetén legfeljebb 30 m hosszú, 45 m-nél nem hosszabb telek esetén legfeljebb 25 m hosszú épület helyezhető el.
- (9) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (10) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - c) 80 cm magasságot meg nem haladó méretű kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- (11) Az alábbi létesítmények az oldalsó és hátsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el, a telekterület max 10%-án:
  - a) kerti építmény (hinta, csúszda (max. 2,5 m magas), homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - b) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,



- c) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- d) kerti épített tűzrakóhely.

(12) A területen reklám felület csak saját célra helyezhető el, max. 1,0 m<sup>2</sup> felülettel.

(13) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 2. táblázat tartalmazza.

2. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>						
<b>2</b>	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb</b>		<b>A megengedett legnagyobb beépítettség %</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</b>	<b>Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>				
3	Lke-1*	O/SZ	400	-	-	30	40	60	5,0
4	Lke-1	SZ	700	16	30	30	40	50	5,5
5	Lke-2	SZ	800	16	30	20	40	50	5,5

### 36. A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

#### 39. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az előkert mélysége minimum 6 m lehet.
- (4) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
  - a) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), mely a kerítéssel egybeépítve is elhelyezhető, az oldal- vagy hátsókerti telekhatártól min. 3,0 m-re
- (5) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy
  - b) 80 cm magasságot meg nem haladó kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - c) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop, térplasztika.
- (6) Az alábbi építmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
  - a) kerti építmény (hinta, max. 2,5 m magas csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - b) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - c) kerti épített tűzrakóhely,
  - d) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 10 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
- (8) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### 37. A Vt-1 és Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### 40. §

- (1) Vt-1 jelű településközponti vegyes építési övezet Sződ településközponti részeinek kereskedelmi területe.
- (2) A Vt-1 jelű építési övezetben elhelyezhető:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - b) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- (3) Vt-2 jelű településközponti vegyes építési övezet Sződ igazgatási, oktatási, egészségügyi és egyházi funkciójú meglévő területei.
- (4) A területen elhelyezhető:
  - a) igazgatási épület,
  - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - c) sportépítmény.
- (5) Az övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető.
- (6) A Településközpont vegyes terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 3. táblázat tartalmazza

3. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>						
<b>2</b>	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb</b>		<b>A megengedett legnagyobb beépítettség %</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</b>	<b>Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>				
3	Vt-1	SZ	1000	25	40	25	40	50	6,5
4	Vt-2	SZ	1000	25	40	30	40	40	7,5
5	Vt-3	SZ	1000	25	40	30	40	40	15,0

### 38. Gazdasági terület

#### 41. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésre szolgál.
- (1) A gazdasági terület a terv területén lehet:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
  - b) ipari gazdasági terület (Gip)
- (2) Az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, melynek legkisebb szélessége 10 m.
- (3) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

---

### 39. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete

#### 42. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
  - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - e) sportépítmény,
  - f) illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az ott folyó tevékenység, illetve az ott dolgozók kiszolgálása érdekében elhelyezhető:
  - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen egységes környezethasználati, illetve környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységi célú építmények nem helyezhetők el.
- (5) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül a következő létesítmények helyezhetők el 1,0 m-re az oldal- és hátsókerti telekhatártól:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 10 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
  - i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop, térplasztika.
- (6) Az előkert min. 10,0 m.
- (7) Az építési övezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (8) A Gksz-2 és Gksz-3 övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületek ökológiai értékének növelése érdekében a zöldfelülettel borított területek legalább 1/3-án háromszintes (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet telepítése kötelező.

- (9) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 4. táblázat tartalmazza.

4. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>						<b>Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
<b>2</b>	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb</b>		<b>A megengedett legnagyobb beépítettség %</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</b>	
				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>				
3	Gksz-1	SZ	2000	30	-	30	-	30	7,5
4	Gksz-2	SZ	2000	-	-	45	-	25	9,0
5	Gksz-3	SZ	2000	30	-	50	-	25	12,0

#### 40. Ipari gazdasági terület övezete

#### 43. §

- (1) Az ipari gazdasági terület építési övezete olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület lehet:
  - a) jelentős mértékű zavaró hatás terület: a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
  - b) egyéb terület: elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
  - c) ill. azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) A melléképítmények közül a következő létesítmények helyezhetők el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
  - e) kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - f) kerti vízmedence, napkollektor
  - g) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 10 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
  - l) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - m) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - n) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (4) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

#### 44. §

- (1) A Gip-1 jelű építési övezetben burkolt felület (út, járda és parkoló felület együttesen) a telek területének legfeljebb 20 %-án létesíthető.
- (2) Az építési övezetben a kötelezően kialakítandó zöldfelületek ökológiai értékének növelése érdekében a zöldfelülettel borított területek legalább 1/3-án háromszintes növényzet telepítése kötelező.

- (3) A kialakításra kerülő belső feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítendő.

#### 45. §

- (1) A Gip-2 jelű építési övezetben az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműhelytelepek (transzformátorállomás, vízmű) és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben 1 telekre max. 1 db szolgálati lakás építhető, max. 80 m<sup>2</sup> bruttó szinterülettel, 4,5 m épületmagassággal,
- (3) Az Ipari gazdasági terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 5. táblázat tartalmazza.

5. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>						<b>Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
<b>2</b>	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb</b>		<b>A megengedett legnagyobb beépítettség %</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</b>	
				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>				
3	Gip-1	SZ	2000	30	-	30	-	30	7,5
4	Gip-2	SZ	2000	-	-	45	-	25	9,0
5	Gip-3	SZ	2000	30	-	50	-	25	12,0

#### 41. Kmü jelű Különleges – mezőgazdasági üzemi terület övezete

#### 46. §

- (1) A Kmü jelű Különleges - mezőgazdasági üzemi terület építési övezetekben a mezőgazdasági üzemi építmények, termény tárolás és feldolgozás, állattartás, valamint mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai célú építmények, továbbá más, a mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági tevékenység épületei helyezhetők el.
- (2) A területen belül csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (3) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) A Kmü-2 jelű építési övezetben önálló lakóépület is elhelyezhető

- (5) A Különleges – mezőgazdasági üzemi terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 6. táblázat tartalmazza.

6. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek						
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
				Szélessége (m)	Mélysége (m)				
3	Kmü-1	SZ	5000	-	-	30	-	30	10,0
4	Kmü-2	SZ	5000	-	-	30	-	30	5,5

#### 42. Kt jelű Különleges – temető terület övezete

#### 47. §

- (1) Az övezetbe tartozik a település temetője.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.
- (4) A temető növényállományát fenntartási terv alapján gondozni és fejleszteni kell. Fakivágás csak balesetveszély vagy a fák biológiai pusztulása esetén történhet.
- (5) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervesetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.
- (6) A temető területének rendezése, átalakítása csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (7) A Különleges - temető terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 7. táblázat tartalmazza.

7. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek						
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
				Szélessége (m)	Mélysége (m)				
3	Kt	SZ	K	-	-	10	-	70	5,0

### 43. Ksp jelű Különleges – sportolási célú terület övezete

#### 48. §

- (1) Az övezetbe a sportpálya területe tartozik.
- (2) Az övezetben csak a rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A Különleges – sportolási célú terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 8. táblázat tartalmazza.

8. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>						
<b>2</b>	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb</b>		<b>A megengedett legnagyobb beépítettség %</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</b>	<b>Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>				
3	Ksp	SZ	10000	100	100	20	-	50	4,5

### 44. Kszt jelű Különleges – szennyvíztisztító övezete

#### 49. §

- (1) Az építési övezet a települési szennyvizek kezelését biztosító létesítmények mérnöki létesítményei és műtárgyai elhelyezésre szolgáló terület.
- (2) Az építési övezeten belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak az alaprendeltetést kiszolgáló, ahhoz szorosan kötődő raktár, iroda és járműtároló helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a telekhatárok mentén legalább 10,0 m széles, többszintes növényállományú zöldterület alakítandó ki.
- (4) Védőtávolsága 150 méter.
- (5) A Különleges – szennyvíztisztító terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 9. táblázat tartalmazza.

9. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>1</b>	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>						
<b>2</b>	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A kialakítható új telek legkisebb</b>		<b>A megengedett legnagyobb beépítettség %</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség szint alatt %</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület %</b>	<b>Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>				
3	Kszt	SZ	K	-	-	10	-	40	4,5

**XI. FEJEZET**  
**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**45. Beépítésre nem szánt övezetek**

**50. §**

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:
- a) Közlekedési és közműterület, ezen belül
    - aa) Közúti közlekedési terület övezete (KÖu)
  - b) Zöldterület, ezen belül
    - ba) Közpark övezete (Zkp)
    - bb) Közkert övezete (Zkk)
    - bc) Védelmi célú közkert övezete (Zv)
  - c) Erdőterület, ezen belül
    - ca) Védelmi rendeltetésű, védőerdők és védett erdők övezete (Ev)
    - cb) Gazdasági rendeltetésű erdők övezete (Eg)
    - cc) Közjóléti rendeltetésű erdők övezete (Ee)
  - d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
    - da) Általános mezőgazdasági terület övezetei:
      - 1. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
      - 2. Védett általános mezőgazdasági terület övezete (Mv)
      - 3. Gyepgazdálkodási terület övezete (Mgy)
    - db) Kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)
  - e) Vízgazdálkodási terület, ezen belül
    - ea) Nyílt csatornák medre és partja övezet (V-cs)
  - f) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - fa) Sportterület övezete (Kb-Sp)
    - fb) Zöldterület övezete (Kb-Z)

**45. A közlekedési övezetek és közművek területe**  
**„KÖu” jelű közlekedési területek övezete**

**51. §**

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak és a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A szabályozási tervben a közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban, a közutak építési (szabályozási) szélességén belül kizárólag a közlekedés, a közművek és a hírközlés létesítményeit, valamint a közterületi funkcióknak megfelelő illetve azt kiegészítő utcabútorokat szabad elhelyezni, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) Az övezetben utcabútorok közül a környezetbe illő, természetes anyagból készülő pad, asztal, szék, esőbeálló, információs tábla, hulladékgyűjtő helyezhető el.
- (5) A tervezési terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) M2 gyorsforgalmi út: K.,I.
  - b) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
  - c) Kiszolgáló utak: B.VI.d.
  - d) Kerékpár- és gyalogút: B.IX.
  - e) Gyalogút: B.X.
- (6) Új közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók:
- a) forgalmi út: 30,0 m, de min. 20,0-25,0 m
  - b) gyűjtőút: 22,00 méter, de min. 16,0 m
  - c) kiszolgáló út, lakóutca: min. 12,00 méter,



- 
- d) kerékpárút: min. 3,0 m
  - e) gyalogút: min. 3,0 m
- (7) A területen az építmények (épületek) előírások szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
  - (8) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény.
  - (9) Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen, védőtávolságon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni nem lehet.
  - (10) A közlekedési területek védőterülete a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:
    - a) M2 gyorsforgalmi út nyomvonala mentén 100-100 m
    - b) országos közutak külterületi szakasza mentén 50-50 m.
  - (11) Minden beépítésre szánt területen az építmények rendeltetésszerű használatához az előírt mennyiségű és fajtájú járművek részére várakozóhelyet és rakodóhelyet kell biztosítani.

#### **46. Zöldfelületek általános előírásai**

##### **52. §**

- (1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetületű területe vehető számításba.
- (2) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A zöldsávok telepítésénél többszintű növényállományt (fák, cserjék és gyep) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók (nyírfa, nyárfa, szilfa, díszcserjék).
- (3) Az egyes ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.
- (4) A fakivágás és a faültetés csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendeletének megfelelően végezhető.
- (5) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fásor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (6) A telkek zöldfelületeinek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.
- (7) Az utak mentén min. egyoldali zöldsáv telepítése kötelező. Az útépítési terveknek kötelező része az engedélyezési tervekhez a kertészeti tervfejezet
- (8) A zöldsávok telepítésénél min. 2x iskolázott, faiskolában továbbnevelt, min. 16/18 cm törzskerületű, környezettűrő - lehetőleg őshonos - fákat és előnevelt cserjéket kell telepíteni.
- (9) A táj karakterének megőrzése a táj jellegének megfelelő növényfajok telepítésével érhető el, ezért a zöldfelületek kialakításához az őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajokat kell alkalmazni.

#### **47. Zöldterület övezetei**

##### **53. §**

- (1) Közpark övezetbe tartoznak a Szabályozási Terven Zkp övezeti jellel jelölt területek.
- (2) Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.

- 
- (3) Az övezetben kizárólag a pihenést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely) helyezhetők el.
  - (4) Az övezet területének min. 90 %-át növényzettel fedetten kell fenntartani.

#### **54. §**

- (1) A „Zkk” jelű közkert övezetbe tartozik az 1 ha-nál kisebb területű, állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetben kizárólag a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter, sportterület stb.) helyezhetők el.
- (4) Az övezet területének min. 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

#### **55. §**

- (1) A „Zv” jelű közkert övezetébe tartozik az 1 ha-nál kisebb területű, állandóan növényzettel fedett, védelmi célú közterület.
- (2) A közkert területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben kizárólag parkoló és az átjárhatóságot biztosító építmények (gyalogút) helyezhetők el. Parkoló a terület max. 40 %-án létesíthető.
- (4) Az övezet területének min. 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

### **48. Erdőterület övezetei**

#### **56. §**

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterülethez tartozó övezetekben a gazdálkodást meghatározott erdőtervek szerint kell folytatni.
- (3) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából), az erdő rendeltetése szerint:
  - a) védelmi (Ev)
  - b) gazdasági (Eg)
  - c) közjóléti (Ek)rendeltetésű övezetekbe tartozik.

#### **57. §**

- (1) A Szabályozási Terven Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetként szabályozott területen épület nem építhető. Védelmi rendeltetésű erdőövezetben építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (2) Eg jelű Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek a következő feltételekkel helyezhetők el:
  - a) Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>)
  - b) Beépítési mód: szabadonálló
  - c) Beépítettség (maximum): 0,5 %
  - d) Épületmagasság (maximum): 4,5 m

- 58. §** Ek jelű Közjóléti rendeltetésű erdőövezetben a turizmust, rekreációt, szabadidő-eltöltést szolgáló építmények, horgászto helyezhetők el.

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Beépítettség (maximum): 5 %
- d) Épületmagasság (maximum): 4,5 m

#### **49. Mezőgazdasági területek**

##### **59. §**

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezésére szolgál. Mezőgazdasági területen csak tájbailló, magastetős, (minimum 30, maximum 45°) a szomszédos épület tetőhajlásszögétől 10 %-nál nem nagyobb eltérésű nyeregvetős épület létesíthető.
- (2) Kerítés a beépítetlen földrészleteken nem létesíthető. Beépített földrészlet esetén – amennyiben kerítés létesítését az övezeti szabályozás megengedi – kerítés csak dróthálóból, illetve legalább 70%-ban áttört faanyagú szerkezettel (vagy élősövényből) készülhet. Kerítéslábazat nem létesíthető.
- (3) Mezőgazdasági területen építménynek nem minősülő, ott tartózkodás vagy tárolás céljára szolgáló zárt objektumok (pl. konténer, lakókocsi, járműszekrény) nem helyezhetők el.
- (4) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek, sajátos használatuk szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:
  - a) Má – általános mezőgazdasági terület
    - aa) Má – szántó, zöldség- gyümölcstermesztés övezete
    - ab) Mgy – gyepgazdálkodás övezete
  - b) Mv – korlátozott használatú (védelem alatt álló) mezőgazdasági terület
  - c) Mk – kertés mezőgazdasági terület

#### **50. Má - Általános mezőgazdasági terület övezete**

##### **60. §**

- (1) Általános mezőgazdasági terület övezetébe (Má) jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek (szántók, zöldség-gyümölcstermesztő ültetvények) tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- (2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
  - a) Beépíthető telek területe szántó művelési ág esetén:
    - aa) lakó-, és gazdasági épülettel: min.10 ha (100 000 m<sup>2</sup>)
    - ab) gazdasági épülettel: min. 3 ha (30 000 m<sup>2</sup>)
  - a) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén:
    - ba) lakó-, és gazdasági épülettel: min. 3 ha (30 000 m<sup>2</sup>)
    - bb) gazdasági épülettel: min. 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>)
  - b) Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) össz-alapterülete telkenként max. 1000 m<sup>2</sup>, a lakóépület alapterülete max. 300 m<sup>2</sup> lehet. Egy telken max. 2 lakás létesíthető.
  - c) Épületmagasság: lakóépületnél max. 4,5 m, gazdasági épületnél max. 5,5 m
  - d) A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
  - e) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: min. 10 m.
- (3) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakóterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem

járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és zavaró bűzhatással.

### 51. Mgy - gyepgazdálkodási övezet

#### 61. §

- (1) A gyepgazdálkodási övezetbe (Mgy) a gyep (rét, legelő) földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.
- (2) Épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei (funkció alapján):
  - a) Lakóépület nem építhető
  - b) Gazdasági épületként a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
  - c) Természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület kivételesen elhelyezhető
  - d) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható
- (3) Beépítés részletes előírásai:
  - a) A beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m<sup>2</sup>)
  - b) Beépítettség: max. 0,5%, de telkenként max. 300 m<sup>2</sup> össz-alapterületű épület(ek) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő, földszintes kialakítással.
  - c) Épületmagasság: max. 4,5 m
  - d) Beépítési mód: szabadonálló
  - e) Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
  - f) Az épületnek vízfolyástól, vízfelülettől min. 50 m távolságra kell lennie.

### 52. Mk - kertés mezőgazdasági terület övezete

#### 62. §

- (1) A kertés mezőgazdasági területbe (Mk) a hagyományosan kertgazdálkodású területrészek tartoznak.
- (2) Az övezet telkein telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Nagy létszámú állattartó telep (kivéve: méhészet, illetve az övezetben már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetekben nem létesíthető.
- (3) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.
- (4) A kertés mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében az épületek és az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
  - a) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén:
    - aa) lakó-, és gazdasági épülettel: min. 3000 m<sup>2</sup>
    - ab) gazdasági épülettel: min. 1500 m<sup>2</sup>
  - b) Beépíthető telek területe egyéb művelési ág esetén:
    - aa) lakó-, és gazdasági épülettel: min. 6000 m<sup>2</sup>
    - ab) gazdasági épülettel: min. 1500 m<sup>2</sup>
  - c) Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) össz-alapterülete telkenként max. 1000 m<sup>2</sup> lehet
  - d) Egy telken max. 1 db lakás létesíthető
  - e) Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
  - f) Épületmagasság: max. 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor az elvi építési engedély alapján lehetséges)

- g) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
- h) Az övezetben mezőgazdasági birtokközpont, kiegészítő központ az esetben alakítható ki, ha ott nagylétszámú állattartó telep nem létesül.
- i) Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát szántó kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.
- j) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fentebb meghatározottaknál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

### **53. Mv - A korlátozott használatú (védelem alatt álló) mezőgazdasági terület övezete**

#### **63. §**

- (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mv jelű övezetébe jellemzően a táj és természetvédelmi, és ökológia hálózati szerepű részek tartoznak. Az övezetben a gyep (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.
- (2) Az övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:  
Épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei (funkció alapján):
  - a) Gazdasági épületként a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással, továbbá lovassporttal (istálló, karám) kapcsolatos, valamint egyéb huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény építhető
  - b) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható
- (3) Beépítés részletes előírásai:
  - a) A beépíthető telek nagysága min. 5 ha (50 000 m<sup>2</sup>)
  - b) Beépítettség: max. 0,5%, de telkenként max. 300 m<sup>2</sup> össz-alapterületű épület(ek) építhető, egy rendeltetési egység, a helyi népi építészeti hagyományoknak megfelelő, tájbaillő, földszintes kialakítással.
  - c) Épületmagasság: max. 4,5 m
  - d) Beépítési mód: szabadonálló
  - e) előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
  - f) Az épületnek természetes vízfolyástól, vízfelülettől min. 50 m távolságra kell lennie.

### **54. Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai**

#### **64. §**

- (1) Sződ közigazgatási területén mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható.
- (2) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani
- (3) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m<sup>2</sup>, építménymagassága max. 4,5 m lehet.
- (4) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 4,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.
- (5) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- (6) Birtokközpont, kiegészítő központ területén nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakóterülethez, különleges rekreációs területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígtrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével.

---

## **55. Vízgazdálkodási terület övezetei**

### **65. §**

- (1) A vízgazdálkodási övezetbe tartozik a közigazgatási területen meglévő nyílt csatornák, árkok medre és partja.
- (2) A vízgazdálkodási övezetek beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni.
- (3) A vízgazdálkodási övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

## **56. V-cs Vízgazdálkodási terület - csatornák medre és partja**

### **66. §**

- (1) A vízgazdálkodási V-cs jelű övezetbe tartozik a közigazgatási területen meglévő nyílt csatornák és árkok medre és partja.
- (2) A csatornákat, árkokat feltölteni, a víz elfolyását tartósan megakadályozni nem lehet.
- (3) Az övezet területén építmény nem helyezhető el, kivéve a vonalas közmű, valamint a közlekedést szolgáló létesítményeit, árvízvédelmi építményeket.
- (4) A parti birtokosok kötelesek a kisvízfolyások fenntartásáról gondoskodni. A vízfolyások partélétől számított 3-3 m fenntartási területsávot szükséges biztosítani felvonulás céljára.
- (5) A parti birtokosok sem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a patak medrét, rézsűjét, a földműveket (töltéseket) időszakosan, sem kerti művelés céljából.
- (6) A külterületi átereszek és műtárgyak fenntartása a tulajdonos illetve a kezelő kötelessége.

## **57. Kb-Sp jelű Különleges sportterület övezet**

### **67. §**

- (1) Kb-Sp jelű különleges beépítésre szánt sportterület övezetben a terület rendeltetését szolgáló, sportolási célú épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m.

## **58. Kb-Z jelű Különleges zöldterület övezet**

### **68. §**

- (1) Kb-Z jelű különleges beépítésre szánt zöldterület övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

---

**HARMADIK RÉSZ  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**VI. FEJEZET  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**59. Záró rendelkezések**

**69. §**

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Sződ Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (VI. 25.) sz. Ök. rendelet.

Sződ, 2016. ....

Hertel László  
polgármester

dr. Bojtayné Benedek Gabriella  
jegyző

**MELLÉKLETEK**

**1. Melléklet a ..... (... ..) Önkormányzati rendelethez  
Szabályozási Terv**

---

## FÜGGELÉKEK

### 1. Függelék a .../2016. (... ..) Önkormányzati rendelethez Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek

#### **Sződ, Natura 2000 területei:**

HUDI 20014 - Debegió-hegy

Lehatárolása a Szabályozási Terven jelöltek szerint

#### **Sződ, Duna-Ipoly Nemzeti Park területei:**

0251-0256, 0260 hrsz. területek

#### **Sződ, ökológiai hálózat területe:**

Lehatárolása a Szabályozási Terven jelöltek szerint



---

## 2. Függelék a .../2016. (... ..) Önkormányzati rendelethez

### Építészeti értékvédelem

#### **1. Műemlékek:**

- Római katolikus templom, hrsz: 821
- Plébánia ház Dózsa Gy. u. 189., 120 hrsz.

#### **2. Műemléki környezet:**

A műemlékek környezetében lévő, Településszerkezeti Terven és Szabályozási Terven jelölt terület.

Műemléki környezet:

119, 122, 170/26-28, 819/2, 820/1, 823 és 882 hrsz.

### 3. Függelék a .../2016. (... ..) Önkormányzati rendelethez

#### A település területén található régészeti lelőhelyek

Lelőhely szám	Azonosító	Név	Érintett helyrajzi számok
1	11687	Várdomb	071, 078/2, 079, 073/7, 072/1, 076, 077/1, 078/1
2	11688	Várdomb	056/1, 018/1, 079, 073/7, 076, 073/5, 074, 073/6, 073/1, 080/1, 081/3, 073/4, 073/3, 075, 081/4, 081/9, 081/5, 081/2, 078/1, 081/1
3	11689	Zsellér-legelő (Nevel)	0199, 0198, 0197, 0200, 0201/2
5	11691	Reketyés	081/9
6	11692	Temetői-dűlő	956, 957, 958, 3801/1, 894/1, 895/1, 894/3, 3801/14, 3801/13, 3801/12, 3801/11, 3801/10, 3801/9, 3801/7, 3801/6, 3801/5, 3801/4, 3801/3, 3801/2, 3801/8, 03, 04/4, 04/7, 04/5, 02/26, 02/25, 02/24, 02/23, 02/22, 04/8
7	11693	Dózsa György utca 142.	804/1, 799, 800, 801/1, 801/4, 801/2, 802, 804/2, 805, 801/3
8	11694	Ördög-ordító	09, 08/2, 07, 04/16
9	11695	Ördög-ordító	09, 08/2, 07, 04/14
10	11696	Dózsa György utca	10/1, 17, 824/3, 824/1, 824/2, 823, 824/4, 826, 827, 828, 829, 825
12	11698	Ördög-ordító	04/16
13	11699	Ördög-ordító	04/16
14	11700	Táblai-dűlő	0191/2, 0191/1, 0192
15	11701	Táblai-dűlő	0192
16	11702	Tece	0143, 0175, 0176, 0169/1, 0174/14, 0174/15, 0142/7, 0142/8, 0144/1
17	11703	Mártírok útja	756, 757, 758, 753, 754, 755, 03, 04/15, 04/16
18	11704	Táblai-dűlő	0175, 0176, 0174/7
19	11705	Táblai-dűlő	0184/3, 0177, 0184/1
20	11706	Malom-árok	0130/16, 0130/15, 0130/14
21	11707	Malom-árok	0130/22, 0130/19, 0130/18, 0130/17
22	11708	Nevelek-dűlő	12417, 12418, 12424, 3497, 12430, 12407, 12432, 12408, 12431, 12409, 12401, 12402, 12403, 12404, 12405, 12406, 12367, 12400, 12397, 12398, 12399, 12369, 12370, 12371, 12372, 12373, 12374, 12375, 12368, 12804/2, 12804/3, 12805/1, 12805/2, 12410, 12411, 12412, 12413, 12414, 12415, 12416, 12425, 12426, 12427/1, 12427/2, 12428, 12429
23	11709	Nevelek-dűlő	06/4, 06/9, 07/1, 3395/8, 3605/242, 0228/63, 3498, 3605/249, 3605/51
24	11710	Nevelek-dűlő	06/9, 07/1, 07/3, 06/10, 07/2, 3605/253, 3605/265, 3605/252, 3605/41, 3605/266, 3605/279, 3605/278, 3605/277, 3605/276, 3605/42, 3605/267, 3605/268, 3605/52, 3605/282, 3605/48, 3605/47, 3605/44, 3605/45, 3605/43, 3605/280, 3605/281, 3605/46, 3605/255, 3605/269, 3605/254, 3605/256
25	11711	Nevelek-dűlő	3605/242, 3605/241, 3605/228, 3605/229, 3605/239, 3605/230, 3605/221, 3605/222, 3605/227, 3605/226,

			3605/240, 3605/223, 3605/224, 3605/225, 3605/243, 0227/2
26	11712	Nevelek-dűlő	0207/19
27	11713	Tece	0143, 0142/4, 0144/5
28	11714	Tece	0143, 0142/4, 0144/5
29	11715	Tece	0140/3, 0141, 0139/3
30	11716	Táblai-dűlő	0176
31	11717	Sportpálya	775/8, 779/1, 778, 775/13, 775/14, 777, 776
32	11718	Rekettyés	0120, 0104/1, 0109, 924, 0105/5, 0105/6
33	11719	Rekettyés	896/1, 924, 0104/3, 0104/2, 0104/1, 0109, 0105/5, 0105/6, 0120
34	11720	Tabán utca 63.	856/1, 855/1, 853, 854, 857/2, 856/2, 855/2, 852, 851/2, 845/31
36	70959	Nevelek-dűlő V.	0208/7, 0209/4, 0209/21, 0209/22, 0209/23, 0209/24, 0209/12, 0209/5, 0209/25, 0209/26, 0209/27