

SZADA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAINAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Szada Község Önkormányzat Képviselő-testületének

9/2009.(06.10.) számú

r e n d e l e t e

Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)

SZADA község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. (Ötv.) 16 § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3). bek. c) pontjában kapott felhatalmazás alapján elfogadja Szada község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és elfogadja az elkészült Szabályozási tervet a HÉSZ 1. számú mellékleteként.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Szada község (továbbiakban: a község) teljes közigazgatási területére.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni)
 - a) a hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK),
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
 - c) a jelen rendelet és mellékletei szerint szabad.
- (3) A HÉSZ a rendelet mellékletét képező egyesített külterület és belterület szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (4) A község területén tervezett területrendezési terveket, valamint az építési tervek anyagát előzetesen a főépítész véleményezi.

A szabályozás eszközei

2. §

- (1) A szabályozási terven
 - kötelező szabályozási elemek,
 - irányadó szabályozási elemekszerepelnek.
- (2) Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- külterületi beépítésre szánt terület határa,
 - rendeltetési övezetek
 - tervezett szabályozási vonal,
 - szabályozási szélesség,
 - védett területek határa, védőtávolságok,
 - műemlék telke
 - műemléki környezet határa
 - régészeti terület határa
 - építési övezet határa,
 - övezeti és építési övezeti jel
 - építési hely,
 - építési vonal,
 - kötelező fásítás,
 - telken belüli beültetési kötelezettség,
 - be nem építhető telekrész (távlati tömbbelső feltárás területe).
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap módosításával lehetséges:
- a) belterületen legalább egy tömb területének egészére,
 - b) külterületen legalább a területfelhasználási egység területének egészére.
- (4) Irányadó szabályozási elemek – a kötelező szabályozási elemeken kívüli – a szabályozási tervlapon feltüntetett egyéb szabályozási elemeket jelenti, betartásuk ajánlott, módosításuk jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap módosítása nélkül lehetséges.
- (5) Az *építési hely* vagy szabályozási terven jelölt (körülhatárolt) terület a meglévő vagy irányadó telekhatárhoz kottázva (a kerítéshez kottázott méret kötelező), vagy – a szabályozási terven építési hely hiányában - az építési teleknek az OTÉK szerint meghatározott (lásd 3. számú függelék - ábra) elő-, oldal- és hátsókerthi építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
- (6) Szükség esetén az építési helyen határán – az építészeti arculat, utcakép stb. védelmében - az *építési vonal* pontosítja az épület elhelyezését. Az építési vonal a szabályozási terven feltüntetett helyeken, az építési vonal 60%-án kötelező.
- (7) A minimális *elő-,oldal- és hátsókertheket* vagy a szabályozási terven feltüntetett kottázott mértékben, vagy az 5. § (1) pontja szerinti méretben kell kialakítani, ennek hiányában az OTÉK-ban meghatározott előírásokat kell figyelembe venni.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Közigazgatási terület tagozódása

3. §

A közigazgatási terület

- a) beépítésre szánt,
- b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

4. §

- (1) A HÉSZ és annak mellékletei – a településszerkezeti tervvel összhangban – a község közigazgatási területét
- a) beépítésre szánt területen
- lakó (Lke, Lf),
 - vegyes (Vt),
 - gazdasági (Gksz, Gip),
 - különleges (K, Kk),
- b) beépítésre nem szánt területen
- közlekedés (KÖá, KÖá-Z) és közmű (KÖz),
 - zöld (Zkp),
 - erdő (Ev, Eg, Ee),
 - mezőgazdasági (Mk, Má),
 - vízgazdálkodási (V)
- rendeltetési övezetekre bontja fel.

Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

5. §

- (1) A nagy, összefüggő, még beépítetlen tömbbelsővel rendelkező tömbökben - a távlati tömbfeltárás, tömbbelső hasznosítás érdekében- csak a szabályozási terven jelölt meglévő-megmaradó telekhatár, vagy a tervezett szabályozással kijelölt új utcai telekhatártól mért 50m-en belüli sáv építhető be a következők szerint:
- elő-, oldalkert
 - a szabályozási terven köttázott, vagy ennek hiányában az OTÉK szerinti méret,
 - a hátsókert
 - az utca vonalától mért 60m-en belüli meglévő telekhatárok esetében 10m,
 - az utca vonalától mért 60m-en kívüli telekhatárok esetében az utca vonalától mért 50m-es beépíthető sáv határa és a hátsó telekhatár közötti terület,
 - a hátsókertként meghatározott telekrészeket telken belüli zöldfelületként kell megtartani.
 - építési hely
 - a fentiekben meghatározott elő-oldal és hátsókert által közrezárt terület (lásd még 3. számú függelék – ábra),
 - a max. beépíthetőség
 - 50m-en belül eső, meglévő telekhatár esetében a teljes telekterület,
 - 50m-es beépíthető sáv területén kívül eső telekhatár esetében max. 50m telekmélység vehető figyelembe telekterületként.

- (2) a) Ha egy telken több főrendeltetésű épület kerül elhelyezésre, akkor – a telek beépítésével kapcsolatos körülmények tisztázására – elvi engedélyt (1. számú függelék: 1) kell kérni.
- b) A Dózsa György út mentén és a helyi értékvédelem alapján védelemre jelölt terület ill. telek esetében településképi és építészeti követelmények tisztázása érdekében a hatályos rendelet szerinti tartalommal (1. számú függelék: 1) elvi engedélyt kell kérni.
- c) A műemléki, régészeti, természetvédelmi követelményeket érintő területekre a hatályos rendelet szerinti tartalommal (1. számú függelék: 1) elvi engedélyt kell kérni.
- d) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (pl. terület-előkészítés, felszíni vízelvezetés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak a műszaki követelményeket előzetesen tisztázó elvi engedélyt kell kérni a hatályos rendelet szerinti tartalommal (1. számú függelék: 1).
- (3) Építési telek abban az esetben jön létre, ha a beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek 26. §-ban szabályozott közművesítésnek is megfelel.
- (4) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert vagy a szabályozási terven kottázott érték, vagy az építménymagasság fele, de min. 3m kell legyen.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén – az esővíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a kerítés vonalától min. 1m-re épülhet. Két oldalhatáros épület közötti legkisebb telepítési távolság a legnagyobb építménymagasság mértéke, mely az oldalkert + 1m összegéből számítható. Meglévő beépítés esetén a már kialakult oldalhatáron álló építési vonal – továbbépítéskor - folytatható.
- (6) Az épületek lefedésénél
- a) A (6) bekezdés b) pontjában szereplő kivételen kívül csak magas tetős épületek építhetők. Magas tetős épületek esetén a tetőhajlásszög 30-60° között választható, úgy, hogy a szomszédos épületekhez való illeszkedést figyelembe kell venni. Az épület beépített területének 20%-ig építhető 30°-nál alacsonyabb hajlású tető (előtetők, tornácok stb.).
- b) A gazdasági területeken alkalmazható lapos tető és alacsony hajlású 30° alatti fémlemezfedés. A Dózsa György út mellett – rálátás szempontjából érzékeny gazdasági területeken – a lapos tető 50%-ban zöldtetőt kell alkalmazni.
- c) A 30. § Településrészek sajátos építési előírásaiban szereplő területek kivételével a tetőfedés anyaga nincs szabályozva, a tetőfedés színe jellemzően természetes égetett cserép színhez hasonló színű kell legyen. Nem alkalmazható kék, lila és kékes-zöld színű tetőfedés.
- (7) Az épületek homlokzatszínezésénél
- a) Épületszínezésnél - 30. § Településrészek sajátos építési előírásaiban szereplő területek kivételével - nem használható rózsaszín, narancssárga, lila színű homlokzatszínezés, a színek alkalmazásánál az illeszkedésre való szabályokat figyelembe kell venni,
- b) Az épületek külső felületére figurális falfestések nem kerülhetnek, kivéve a cégérek.
- (8) A rendelet hatálya alá tartozó területén a kialakult állapothoz való illeszkedést mindkét oldalra 2-2 épületig kell alkalmazni. A lakóterületeken és a településközpont vegyes területeken a hagyományos formai kialakításokat, anyaghasználatot, épületszínezést és a kialakult állapothoz való illeszkedést - mindkét oldalra 3-3 épületig – kell alkalmazni.

- (9) Összetartozó településrészek, tömbök esetében, közterületen és közterület számára átadott magánterületen egységesen kiválasztott, vagy megtervezett utcabútorokat, világítótesteket, információs táblákat kell alkalmazni.
- (10) Minden beépített vagy beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban meghatározott mennyiségű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani telken belül, vagy az önkormányzat – az OTÉK-nak megfelelő, a helyi sajátosságokra figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján készített – helyi önkormányzati parkolási rendeletben eltérő értékeket állapíthat meg. A parkolók fásítását – min 4 parkoló/1 fa - nagy lombkoronát növelő, többször iskolázott („túlkoros”) lombos fa telepítésével kell megoldani. „Zöldbeton” burkolattal csak max. 20 személygépkocsi-parkolóhely befogadóképességű parkoló létesíthető.
- (11) Lakókocsi, üdülősátor egyik övezet területén sem helyezhető el.
- (12) Mély fekvésű területen (pl. a Pazsaki út déli oldalán) mélygarázs, pince nem javasolt, a padlószintet a terepszint fölé 80 cm-re ki kell emelni.
- (13) A beépíthetőség feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (14) Tereprendezés oldal- és hátsókertben csak akkor végezhető, ha az a felszíni vízelvezetés megoldott és a feltöltés mértéke max. 1,5m.
- (15) A településen 1,8 m-nél magasabb támfal csak növényzettel takartan, 2,5m magasságot meghaladó támfal csak felszín alatti építmény létesítése céljából emelhető.
- (16) Állattartó épület építésénél az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- (17) A **K** jellel jelölt műemlékek, egyházi épületek, meglévő kegyeleti parkok esetében a kialakult vagy részben kialakult (az építési övezet egy, vagy több eleme kialakult) állapotot kell megőrizni.
- (18) Reklámtábla telken belül – saját tevékenység reklámozásának céljából - helyezhető el. Közterületen információs tábla és reklámtábla csak egységes arculattal helyezhető el, illetve az építészeti környezet megjelenéséhez és hangulatához.
- (19) Ahol a terv tervezett szabályozási vonallal jelölt új közterületi határvonalat, vagy meglévő módosítását irányozza elő, ott kerítés csak a tervezett közterületi határvonalra, vagy attól beljebb építhető, kivéve a 30. § Településrészek sajátos előírásokban szabályozottak.
- (20) Lakó- és településközpont vegyes területen az utcai kerítésmagasság – a kapuépítmények kivételével – max. 2m magas lehet, ill. a 30. § Településrészek sajátos építési előírásait kell alkalmazni. Az utcai kerítéseknél sarok esetében a törésponttól számított min. 2-2m, max. 5-5m hosszúságban 100%-ban tömör kerítést kell építeni. Az utcafronti kerítés csak természetes anyagú (kő, fa, stb.) vagy élő sövény lehet. A területen az utcai kerítés tömör kivitelű is lehet.
- (21) Lakó- és településközpont vegyes területen az utcai kerítés illeszkedését mindkét irányban 3-3 telekig meg kell oldani.
- (22) Ha a (Kkp) közpark (közterületi játszótér, sportolási terület, pihenőpark) biztonságának, védelmének érdekében kerítés épül, akkor azt sövényvel, vagy áttört max. 1,5m magas kerítéssel kell megoldani.
- (23) A hatályos rendelet szerint (1. számú függelék: 1.) építésügyi hatósági engedély és bejelentés nélkül építhető 50 m², vagy annál kisebb alapterületű, 2,5 m, vagy annál kisebb építménymagasságú, emberi tartózkodásra nem alkalmas, vagy nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények csak a jelen szabályzat meghatározta keretek között, továbbá annak

figyelembe vételével létesíthetők, hogy azok külön kártérítés nélküli elbontása rendelhető el, amennyiben későbbi közérdekű fejlesztések, beruházások érintenék területüket.

LAKÓTERÜLETEK

6. §

- (1) A lakóterületek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak a 7. § - 8. §-ban szereplő építési övezeti előírásoknak megfelelően. Egy telken egy főrendeltetésű épület építhető, vagy ha a teljes telek beépíthető és a telekterület a meghatározott legkisebb telekméret legalább kétszerese, akkor két főépület is építhető. További kivétel a 30. § Településrészek sajátos építési előírásaiban szerepelhet.
- (2) A lakóterületen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó ipari-, kisipari-, szolgáltató létesítmények kialakítása nem lehetséges.
- (3) Az előkertek- és hátsókertek mélysége vagy a szabályozási terven feltüntetett érték, vagy az elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően határozandó meg, vagy az OTÉK szerint alakítható ki.
- (4) Egy telken – ha a 30. § Településrészek sajátos építési előírásai másként nem rendelkeznek - csak egy mellékrendeltetésű épület (garázzsal együtt) építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el. Kivétel az utca vonalához kapcsolódó támfalgarázs.
- (5) Nyeles telket - a másként nem hasznosítható telkek esetében -, csak a szabályozási terven feltüntetett helyen lehet kialakítani. A település területén a szabályozási terven szereplő telkeken kívül új nyeles telket létesíteni nem lehet.

Lf jelű falusias lakóterület

7. §

- (1) Az Lf jelű építési övezetben falusias lakóterületen a 6. § (1) bekezdésében meghatározott főrendeltetésű épületben max. két lakóegység, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezhetők el.
- (2) A területen – ha a sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - elhelyezhető:
 - lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szálláshely szolgáltató
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
- (3) Az 1 gépjármű/1 lakás gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázs a 30. §-nak megfelelően főrendeltetésű épülettel egy tömegben vagy külön helyezhető el.

- (4) A területek beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (5) Melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékártoló,
 - kerti építmény,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
 - komposztáló
- helyezhető el.
- (6) Az övezet telkein állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképítmények csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati állattartási rendelet az állattartást a területen lehetővé teszi, ebben az esetben a melléképítmények közül az állatól, állatkifutó is elhelyezhető az építési helyen belül.
- (7) Az Lf jelű terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min/max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbi táblázatban szerepel:

Falusias lakóterület

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legkisebb/ legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
Lf-1	O	30	700	14/30	30	50	3,0/5,0
	5,0	700					
Lf-2	O	30	800	14/40	30	50	3,0/5,0
	5,0	800					
Lf-3	SZ	30	800	16/40	30	50	3,0/5,0
	5,0	800					
Lf-4	SZ	30	1000	25/30	30	50	3,0/5,0
	5,0	1000					
Lf-5	SZ	30	1500	25/40	30	50	3,0/5,0
	5,0	1500					

Lke jelű kertvárosi lakóövezetek

- (1) Az Lke jelű építési övezetben laza, kertvárosias területen a 6. § (1) bekezdésében meghatározott főrendeltetésű épületben max. két lakóegység, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezhetők el, kivéve, ha a 30. § Településrészek sajátos építési előírások másként nem szabályozzák.
- (2) A területen elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület, kivéve a 30. § Településrészek sajátos előírásaiban másként szabályozott területeken.
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
 - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület
- (4) Az 1 gépjármű/1 lakás gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázs a főrendeltetésű épülettel egy tömegben vagy külön helyezhető el, a 30. § Településrészek sajátos építési előírásoknak megfelelően.
- (5) A területek beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (6) Melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktároló,
 - kerti építmény,
 - háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
 - komposztáló
- helyezhető el.
- (6) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min/max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbi táblázatban szerepel:

Kertvárosi lakóterületek

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele	az építési telek			az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe közbenső/sarok	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építmény- magasság min./max.

			m ²	m	%	%	m
Lke-1	O	20	900	16/40	20	60	3,0/5,0
	5,0	900					
Lke-2	O	30	900	16/40	30	50	3,0/5,0
	5,0	900					
Lke-3	SZ	30	1500	18/40	30	50	3,0/6,5
	6.5	1500					
Lke-4	SZ	20	1500	18/40	20	60	3,0/5,0
	5,0	1500					
Lke-5	SZ	20	1500	18/40	20	60	3,0/6,0
	6,0	1500					
Lke-7	SZ	20	1500	18/40	20	60	3,0/7,5
	7,5	1500					

VEGYES TERÜLETEK
Vt jelű településközpont vegyes terület
9. §

- (1) A Vt településközpont vegyes terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű közhasználatú építmények (igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények) elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egy szintes parkolóház.
- (3) A településközpont vegyes területén a környezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó ipari-, kisipari-, szolgáltató létesítmények kialakítása nem lehetséges.
- (4) Községi célú létesítmények esetén egy telken több, a főfunkciónak megfelelő főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Mellékrendeltetésű épület (garázs, tároló, raktár) – ha a 30. § Településrészek sajátos előírásokban másként nem rendelkezik - csak a főrendeltetésű épülettel egy tömegben, azzal harmonizáló építészeti arculattal építhető.
- (6) Melléképítmények közül
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktároló,

kirakatszekrény,

- kerti építmény,

önállóan is elhelyezhetők.

- (7) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Fentiekől eltérni – vizsgálatokkal alátámasztott – önkormányzati parkolási rendelettel lehet.
- (8) Az előkertek- és hátsókertek mélysége vagy a szabályozási terven feltüntetett érték, vagy az elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően határozandó meg.
- (9) A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (10) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbi táblázatban szerepel:

Településközpont vegyes területek

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
Vt-1	O	35	600	14/30	35	35	3,0/5,0
	5,0	600					
Vt-2	O	35	700	14/30	35	40	3,0/5,0
	5,0	700					
Vt-3	O	35	800	16/30	35	40	3,0/5,0
	5,0	800					
Vt-4	SZ	30	1500	25/40	30	40	3,0/6,5
	6,5	1500					
Vt-5	SZ	30	1800	30/40	30	40	3,0/5,0
	5,0	1800					
Vt-6	SZ	35	5000	50/60	35	30	3,0/12,0
	12,0	5000					
Vt-7	SZ	60	5000	50/60	60	20	3,0/7,5
	7,5	5000					
Vt-8	SZ	50	5000	50/60	50	30	5,0/15,0
	15,0	5000					

Vt-9	Z	70	600	12/20	70	10	5,0/6,5
	6,5	600					
Vt-10	Z	50	800	12/30	50	30	5,0/6,5
	6,5	800					
Vt-11	Z	70	300	10/20	70	10	5,0/7,5
	7,5	300					
Vt-K1	O	50	800	16/30	50	30	K
	K	800					
Vt-K2	O	50	5000	50/60	50	30	K
	K	5000					
Vt-K3	O	35	K	K/K	35	50	3,5/6,5
	6,5	K					

GAZDASÁGI TERÜLETEK

10. §

A gazdasági területek

Gksz jelű - kistelkes, kereskedelmi, szolgáltató, üzemi, gazdasági

Gip-e jelű - egyéb ipari (nem jelentős mértékű zavaró hatású ipari) övezetekre tagozódnak.

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területek

11. §

- (1) A Gksz jelű építési övezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló épületek elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény.
- (3) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az előkert, oldalkert és hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem alakítható ki szabadtéri tevékenység területe, terepszint alatti építmény, továbbá nem helyezhető el melléképítmény, kivéve:
 - a) porta
 - b) kukatároló
 - c) kirakat és reklám.
 - d)

(5) A Dózsa György út melletti gazdasági területeken az építészeti arculat és harmonikus utcakép érdekében kiemelt építészeti minőséget, hagyományos anyaghasználatot (vakolt felület, tégl, kő stb.) és a kialakult állapothoz való illeszkedést - mindkét oldalon és az utca túloldalán 2-2 épületig - kell alkalmazni.

- (6) A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (7) A Gksz övezetekben a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-án háromszintű (gyep-, cserje-, és lombkoronaszint együttesen) növényzetet kell telepíteni és fenntartani.
- (8) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbiak táblázatban szerepel:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
Gksz-1	SZ	20	3000	20/40	20	40	3,5/5,5
	5,5	3000					
Gksz-2	SZ	20	2500	30/60	20	40	3,5/5,5
	5,5	2500					
Gksz-3	SZ	30	5000	35/60	30	25	3,5/7,5
	7,5	5000					
Gksz-4	SZ	40	3000	20/40	40	30	3,5/10,0
	10	3000					
Gksz-5	SZ	40	5000	50/60	40	30	3,5/12
	12	5000					
Gksz-6	SZ	35	5000	35/60	40	25	3,5/10
	10	5000					

Gip-e jelű egyéb ipari övezet

12. §

- (1) A Gip jelű építési övezet területe elsősorban gazdasági célú ipari építmények, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem

korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - szociális épület
- (3) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.
- (4) Az előkert, oldalkert és hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem alakítható ki szabadtéri tevékenység területe, terepszint alatti építmény, továbbá nem helyezhető el melléképítmény, kivéve:
- a) porta
 - b) kukatároló
 - c) kirakat és reklám
- (5) A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (6) A Gip övezetekben a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-án háromszintű (gyep-, cserje-, és lombkoronaszint együttesen) növényzetet kell telepíteni és fenntartani.
- (7) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbi táblázatban szerepel:

Egyéb gazdasági terület

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telkek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
Gip-1	SZ	50	5000	50/60	50	25	3,5/15,0
	15	5000					
Gip-2	SZ	50	5000	50/60	50	25	3,5/10,0
	10	5000					
Gip-3	SZ	50	5000	50/60	50	30	3,5/12,0
	12	5000					

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K jelű különleges terület

13. §

- (1) A K jelű építési övezet területe különleges célokat szolgáló – elsősorban nagy zöldfelület igényű - intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkcióhoz tartozó építmények helyezhetők el.

- (3) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges területeken csak természetes anyagok (fa, tégl, kő, stb.) és természetbe illeszkedő formák alkalmazhatók.
- (5) Állattartó épület nem építhető, kivéve lovassport, lovarda területeit.
- (6) A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (7) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási tervlapon és az alábbi táblázatban szerepel:

Különleges területek

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
K_{SPORT-1}	SZ	10	K	K/K	10	70	3,0/12,0
	12	K					
K_{SPORT-2}	SZ	10	3000	20/40	10	70	3,0/6,0
	6,0	3000					
K_{VADÁSZHÁZ}	SZ	10	3000	20/40	10	70	3,0/6,0
	6,0	3000					
K_{SPORT-3}	SZ	10	10.000	60/80	10	70	3,0/12,0
	12	10.000					
K_{SPORT-4}	SZ	10	3000	20/40	10	70	3,0/5,0
	5,0	3000					
K_{SZABADIDŐ}	SZ	10	5000	30/50	10	70	3,0/6,0
	6,0	5000					
K_{SZOCOTTH.}	SZ	10	K	K/K	10	70	K
	K	K					
K_{TEMETŐ}	SZ	10	5000	30/50	10	70	3,0/4,5
	4,5	5000					
K_{VÍZMŰ}	SZ	10	K	K	10	70	3,0/6,0
	6,0	K					

Kk jelű – különleges beépítésre nem szánt terület

- (1) A Kk jelű építési övezet különleges beépítésre nem szánt területe – elsősorban nagy zöldfelület igényű, alacsony beépítettségű – funkciók (pl. temető, kegyeleti park, golf stb.) és azok rendeltetészerű használatnak megfelelő építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények helyezhetők el.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A különleges beépítésre nem szánt területeken csak természetes anyagok (fa, tégl, kő, stb.) és természetbe illeszkedő formák alkalmazhatók.
- (5) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (6) Állattartó épület nem építhető, kivéve lovassport, lovarda területeit, a szabályozási tervben arra kijelölt területen.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.
- (8) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási tervlapon és az alábbi táblázatban szerepel:

Különleges beépítésre nem szánt területek

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
Kk _{KEGY.PAR}	SZ	2	5000	20/40	2	80	3,0/4,5
K	4,5	5000					

Közlekedési létesítmények

15. §

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési célra létesítményt elhelyezni csak az OTÉK 26. § (1) bekezdésének és jelen tervnek megfelelően szabad. Ezen területek övezete jele Köu.
- (2) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési szélességek biztosítandók.
- (3) Az építési szélességen belül csak a közút létesítményei, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései, valamint utcafásítás helyezhetők el.
- (4) A közúthálózat nem minősített elemei lakóutcaként alakítandók ki. Új kialakítású lakóutca esetén (ha a területre érvényes részletes szabályozási terv másképp nem rendelkezik) legalább 12 méter építési szélesség biztosítása szükséges oly módon, hogy a szükséges úttagozatok és közművek kiépítése lehetővé váljon.
- (5) A gépjárművek elhelyezését – a 30. §. Településrészek sajátos építési előírásaiban foglaltak kivételével minden terület-felhasználási egységnél – saját telken belül kell megoldani, az 5. §. (11) bekezdésének megfelelően.

megjelölt helyein lehetséges.

- (7) A rakodási tevékenységet – a 30. §. Településrészek sajátos építési előírásaiban foglaltak kivételével minden terület-felhasználási egységnél – saját telken belül kell megoldani, az 5. §. (10) bekezdésének megfelelően.
- (8) ¹„A település külterületének beépítésre nem szánt részein országos közutak tengelyétől mért 30 m-es távolságon belül kerítés nem építhető.”
- (9) A közlekedési létesítmények fejlesztésére (távlati nyomvonalai biztosítására) szolgáló területsávokban nem állandó alapú építményt ideiglenes jelleggel lehet építeni a tulajdonosok felelősségére, későbbi kártalanítási igény nélkül.
- (10) Országos közutak területén, a közút felett és a közút lakott területen kívüli szakaszán 50 m távolságon belül tilos reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklám célú berendezést elhelyezni.
- (11) A település útjainak az ÚT 2-1.201.2004 sz. Útügy Műszaki Előírás (Közutak Tervezése) szerinti tervezési kategóriába sorolása a következő:
Külterületi közutak:
- | | |
|---|---------|
| - Összekötő utak (számozott országos közutak külterületi szakaszai) | K.V.A |
| - Egyéb közút | K.VIII. |
| - Kerékpárút | K. IX. |
| - Gyalogút | K. X. |
- Belterületi közutak:
- | | |
|---|---------|
| - Főutak (számozott országos közutak belterületi szakaszai) | B.IV.bC |
| - Gyűjtőút (ld. Szerkezeti Terv úthálózati hierarchiáját) | B.V.cB |
| - Kiszolgáló út | B.VI.dB |
| - Kerékpárút | B.IX. |
| - Gyalogút | B.X. |
- (12) A közvilágításról szóló hatályos rendelet alapján a közutak létesítésével egyidőben a közvilágítást is ki kell építeni.
- (13) A közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási lámpákat, útjelző táblákat, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy azok a közlekedést és az útfelületeket láthatóságát ne akadályozzák.
- (14) Az utakat és járdákat pormentes burkolattal kell ellátni, gyephézagos burkolat járdaként nem alkalmazható.
- (15) Gyalogos felületeknél a csapadékvíz talajba jutását lehetővé tevő környezetbarát burkolatok kell építeni.
- (16) A járdák szegélyét az utcasarkokon süllyesztve kell kialakítani oly módon, hogy az akadálymentes közlekedésre alkalmas legyen.
- (17) A közterületeken közlekedésre nem használt felületeket *közlekedési zöldfelületként (Köz)* kell kialakítani vagy pormentesen kell burkolni.
- (18) Magánúttal feltárt építési telek alakításakor a telek szolgalmi jogát be kell jegyezni.

¹ Módosította a 14/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. 01. 07.

(19) A lakóutca szakaszokon helyet kell biztosítani a forgalmi sávoknak, a gyalogos közlekedésnek, a közművezetékeknek, a vízelvezető árkoknak és a fasornak/fasoroknak.

- (20) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpárokat telken belül kell elhelyezni, a kerékpártárolók számát az OTÉK 7. sz. melléklete szerint kell megállapítani.
- (21) *Közlekedési terület zöldfelületén (KÖÁ-Z övezet)* a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5m építménymagassággal.

ZÖLDTERÜLET ÖVEZETEK

16. §

- (1) *Zöldterület* a szabályozási terven *közparkként (Zkp övezet)*, lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) Zöldterületen csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények, valamint vendéglátó építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.
- (3) *Közparkban (Zkp övezet)* a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5 m építménymagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.
- (4) Zöldterületen az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsi-parkoló csak terepszinten, fásítva, parkoló-egységenként max. 20 parkolóig "zöldbeton" burkolattal létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (5) Zöldterületen építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
- (6) Új zöldterület (közterületi játszótér, pihenőpark) kialakítása, meglévő átépítése, átalakítása csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet. Közparkban létesülő épület engedélyezési tervének is része kell, hogy legyen a változással érintett terület rész kertépítészeti engedélyezési terve.
- (7) A beépítésre szánt területek övezeteiben előírt legkisebb zöldfelületi arányok csak többszintes növényállomány alkalmazása esetén csökkenthetők a jogszabálynak (OTÉK) megfelelően

ERDŐÖVEZETEK

17. §

- (1) A helyi szabályozás szempontjából erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágú, illetve más művelési ágú, de természetbeni állapota alapján 1500 m²-nél nagyobb, erdő jellegű faállománnyal borított terület, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt terület.
- (2) Erdőterület igénybevétele kizárólag az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján valósítható meg. Minden építési tevékenység - épület, vagy építmény elhelyezése, függetlenül attól, hogy egyéb vonatkozásban építési engedély köteles-e - igénybevételi eljárásnak minősül.
- (3) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
- a) *védelmi (védett és védő) (Ev)*
 - b) *gazdasági (Eg)*
 - c) *turisztikai (Ee)*

rendeltetésű övezetekbe tartozik.

- (4) A szabályozási terven *védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev)* szabályozott területen (védett ill. védő erdő) *épület nem építhető*.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (6) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg)* szabályozott erdőterületen csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
- Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadon álló
 - Beépítettség (maximum): 0,5 %
 - Építménymagasság (maximum): 4,5 m
- (7) *Turisztikai rendeltetésű erdőövezetként (Ee)* szabályozott erdőterületen csak a turizmushoz, környezeti neveléshez kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
- Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadon álló
 - Beépítettség (maximum): 2 %
 - Építménymagasság (maximum): 4,5 m

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEK

18. §

- (1) A mezőgazdasági terület (**M**) a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) *és annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági területen az épületeken – kivéve a sajátos funkciójú épületeken - csak tájba illő, hagyományos történeti formákat, természetes anyagokat, 30-45° tetőhajlásszögű magas tetőt lehet alkalmazni. Épületcsoportnál (egy telken kettő vagy több épület egymás közelében) azonos építészeti karaktert, tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.
- (3) Szada közigazgatási területén mezőgazdasági birtokközpont, vagy mezőgazdasági kiegészítő központ nem alakítható ki.
- (4) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület-felhasználási egységekbe tartozik:
- a) *általános mezőgazdasági terület (Má-1/a, Má-1/b övezetek)*

- b) *korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Má-2/a Má-2/b övezetek)*
- c) *kertes mezőgazdasági terület (Mk övezet)*

(5) *Általános mezőgazdasági területen (Má)* a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el. A terület két *övezetként* kerül szabályozásra.

5.1 *Az általános mezőgazdasági terület Má-1/a* jelű *üzemi árutermelő övezetében* (jellemzően szántó művelési ágú területek) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe *szántó* művelési ágú telek esetén:
lakóépülettel: min. 10 ha (100 000 m²)
gazdasági épülettel: min. 5 ha (50 000 m²)
- Beépíthető telek területe *kert* művelési ágú telek esetén:
lakóépülettel: min. 5 ha (50 000 m²)
gazdasági épülettel: min. 2 ha (20 000 m²)
- Beépíthető telek területe *szőlő, gyümölcsös* művelési ágú telek esetén:
lakóépülettel: min. 3 ha (30 000 m²)
gazdasági épülettel: min. 1 ha (10 000 m²)
- Gyep, mocsár, nádas, vízállásos jelzésű területek (telkek, telekrészek) nem építhetők be, és a beépíthetőségi arány számításánál sem vehetők figyelembe.
- Beépítettség: *max. 3%*, de *gazdasági épület(ek)* össz-alapterülete telkenként *max. 1000 m²*, a *lakóépület* alapterülete *max. 250 m²* lehet. Lakóépület *max. a beépítettség 50%-a* lehet, azaz *max. 1,5%*.
- Építménymagasság: min. 3, max. 4,5 m (gazdasági épületnél max. 7,5m, (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
- Beépítési mód: szabadon álló
- Előkert: min. 10 m.
- Mezőgazdasági terület, telek tisztán lakófunkcióra nem vehető igénybe, lakóépület önállóan nem, csak a mezőgazdasági terület használatával, művelésével összefüggő gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egyidejű építéssel létesíthető.

5.2 *Az övezetben nagy létszámú állattartó telep* (1. számú függelék: 3, 4.) belterülethez, lakóterülethez, üdülőtérülethez, turisztikai erdőhöz 300 m-nél, állandó vízfolyás, tó partjához 100 m-nél közelebb nem létesíthető.

5.3 Hígrágyás állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével.

5.4 *Az általános mezőgazdasági terület Má-1/b* jelű *családi gazdálkodási övezetében* az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe *szántó, kert, szőlő, gyümölcsös* művelési ágú telkek esetén:

lakóépülettel vagy/és gazdasági épülettel: min. 6 000 m²

gazdasági épülettel: min. 0,5 ha (5 000 m²)

- Gyep, mocsár, nádas, vízállásos jelzésű területek (telkek, telekrészek) nem építhetők be, és a beépíthetőségi arány számításánál sem vehetők figyelembe.
- Beépítettség: *max. 3%*, de *gazdasági épület(ek)* össz-alapterülete telkenként *max. 600 m²*, a *lakóépület* alapterülete *max. 250 m²* lehet. Lakóépület *max.* a beépítettség 50%-a lehet, azaz *max. 1,5%*.
- Építménymagasság: min. 3, max. 4,5 m (gazdasági épületnél max. 7,5 m, (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
- Beépítési mód: szabadonálló
- Előkert: min. 10 m.

5.5 Az övezetben *nagy létszámú állattartó telep* a hatályos rendeletnek megfelelő (1. számú függelék: 3, 4.) értelmezése szerinti állatlétszámú és kialakítású telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

(6) **A korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-2)** a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló - részben ökológiai hálózati, vagy Natura 2000 területként is védettség alá eső – területrészek (**Má-2/a**), valamint a távlati belterületi fejlesztésre, beépítésre szánt mezőgazdasági területek (**Má-2/b**) tartoznak.

6.1 Az **Má-2/a** övezetben a *gyep (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos* földhivatali besorolású telkek, telekrészek művelési ága nem változtatható meg.

6.2 **Má-2/b övezet: Elhelyezhető épületek (funkció alapján):**

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- *kivételesen* elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

6.3 **Má-2/a övezet: Beépítés részletes előírásai:**

- A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)
- Beépítettség: *max. 0,5%*, de telkenként *max. 300 m²* össz-alapterületű épület (telkenként *max. 2*) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, magas tetős, földszintes kialakítással – kivéve a sajátos funkciójú épületek.
- Építménymagasság: max. 3,5 m
- Beépítési mód: szabadon álló

m, oldalkert min. 3 m.

- természetvédelmi, ökológiai hálózati és Natura 2000 területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- Az épületnek élő vízfolyás, tó partjától, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie.

6.4 A korlátozott használatú mezőgazdasági terület a távlati belterületi fejlesztésre (beépítésre szánt területek kialakítására) szánt területrészek tartoznak. Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, az építmények elhelyezésére vonatkozóan pedig az alábbi szabályok érvényesek:

6.5 Az **Má-2/b jelű** övezetben épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei (funkció alapján):

- gazdasági épület és egyéb építmény annak figyelembevételével építhető, hogy a fejlesztések megvalósulásával azok külön kártérítés nélküli elbontása rendelhető el.
- lakóépület nem építhető

6.6 Az **Má-2/b jelű** övezetben a beépítés részletes előírásai:

- Beépíthető telek területe *szántó, kert*, művelési ág esetén: min. 5 ha (50 000 m²)
- Beépíthető telek területe *szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás* (pl. fóliás, v. üvegházás termesztés) esetén: min.1 ha (10 000 m²)
- Beépítettség: max. 3%
- Építménymagasság: max. 5,5 m
- Beépítési mód: szabadon álló
- Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.

6.7 Az övezetben *nagy létszámú állattartó telep* nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

7. A **kertes mezőgazdasági területbe (Mk övezet)** a szabályozási terven lehatárolt, volt zártkerti besorolású területrészek tartoznak, ahol a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) gazdasági építményei helyezhetőek el.

- Gazdasági épülettel beépíthető telek területe *kert, szőlő, vagy gyümölcsös* művelési ágú telkek esetén: minimum 720 m²
- Gazdasági épülettel beépíthető telek területe *szántó* művelési ágú telkek esetén: minimum 1500 m².
- Lakóépülettel beépíthető telek területe *kert szőlő, gyümölcsös* művelési ág esetén: minimum 3000 m², *szántó* művelési ág esetén: minimum 6000 m².
- Gyep, mocsár, nádas, vízállásos jelzésű területek (telkek, telekrészek) nem építhetők be, és a beépíthetőségi arány számításánál sem vehetők figyelembe.
- A telek legkisebb szélességi mérete a beépítés helyén: 14 m.
- Beépítettség: *max. 3%*, és a lakóépület általi beépítettség ennek felét nem haladhatja meg.
- Egy telken legfeljebb kettő épület helyezhető el.

- Beépítési mód: szabadonálló
- Lapostetős épület nem építhető, az épületen tetőfedésként műanyag-, fém-, eternit- és hullámlemezek nem használhatók.
- Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

19. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos (vízmű, vízmedrek), szabályozási terven jelölt terület (V), az OTÉK 30.§ (1) pontja szerint egy övezetként kerül szabályozásra.
- (2) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással közvetlenül kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező. Horgásztanya, horgászház és egyéb szabadidő-eltöltési, üdülési funkciójú épületek nem építhetők.

Értékvédelmi övezetek

20. §

A szabályozási terv a város közigazgatási területén az alábbi értékvédelmi övezeteket jelöli:

- a települési értékvédelmi,
- a táj- és természetvédelmi övezeteket.
-

A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETEK

21. §

- (1) A szabályozási terven jelölt (2. számú mellékletben felsorolt) ***védetté nyilvánított műemlékek*** vonatkozásában az I. fokú építésügyi hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (továbbiakban: Hivatal). (1. számú függelék: 2.)
- (2) A hatályos törvény (1. számú függelék: 2.) alapján a (2. számú mellékletben felsorolt) ***műemléki környezetnek*** minősülő ingatlanok esetében a Hivatal szakhatóságként működik közre az építési engedélyezési eljárásban.
- (4) A régészeti örökség kezelése kapcsán a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (1. számú függelék: 2.) szerint kell eljárni. A ***régészeti lelőhellyel*** érintett ingatlanok hrsz. szerinti felsorolása az 3. számú mellékletben található.
- (3) A szabályozási terven helyi védelemre ***javasolt épületek védelmére*** (javasolt ingatlanok hrsz. felsorolása a 4. számú mellékletben szerepelnek) helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni. A helyi rendeletet a 2. számú függelékben felsorolt védelmi szempontok szerint kell meghozni:

ZÖLDFELÜLET-, ÉS TÁJVÉDELEM

Zöldfelületi értékvédelem

22. §

- (1) A közterületi zöldfelületek növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása - közparkok, közkertek, védett egyedi fák ill. fasorok, nagyobb összefüggő közlekedési területek zöldfelületei, valamint a Ø30cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák esetében - csak kertészeti szakvélemény, kertészeti ültetési terv, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet a vonatkozó kormányrendeletben foglaltak figyelembevételével (1. számú függelék 29.) Fakivágás, csonkolás

engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.

- (2) Közparkokat, közkerteket, közterületi zöldfelületeket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat, valamint belterületi turisztikai rendeltetésű erdőket érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv alapján végezhető
- (3) A településen a közterületi zöldfelületek, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő növényzet, fa károsodásával járó tevékenység esetén - a helyi önkormányzat által előírható pótlási kötelezettségen túl - fapótlási díj állapítható meg a károkozó terhére akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi.
- (5) Közterületen és közintézményekben, gazdasági területeken csak túlkoros fákkal fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (6) Újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni legkésőbb a közművezetékek kiépítéséig.
- (7) A tervben kijelölt helyeken, telken belül, vagy közterületeken, utcákban utcaszakaszonként egységes megjelenésű fasorokat kell telepíteni. A telepítést kertészeti szakterv alapján, faiskolai sorfa minőségű- és méretű növényanyag felhasználásával kell elvégezni.
- (8) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízvezetési megoldási javaslatot.
- (9) A belterületen 10cm törzsméretű feletti méretű (1m magasságban mérve) fa kivágása nem közterületen (telken belül gyümölcsfa kivételével) is csak a polgármesteri hivatal jegyzőjének engedély alapján történhet meg.
- (10) Gyephézagos betonelemekkel ("zöldbeton") készült kerti burkolat (pl. gépjárműparkoló) felületének csak max. 50 %-a számítható zöldfelületként.
- (11) Nagyfeszültségű légvezeték alá (a védőtávolságot tekintve) csak max. 1,5m magasra növő növényzet ültethető.

Táj- és természetvédelem

23. §

- (1) Szada közigazgatási területét érintően az országos jelentőségű védett természeti területek (Gödöllői Dombvidék TK, ex-lege lápok, források), Natura 2000 területek esetében az illetékes Felügyelőség (1. számú függelék: 31), helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően a helyi önkormányzat jegyzője az első fokú természetvédelmi hatóság. A védett területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.
- Az országos ökológiai hálózathoz tartozó, a szabályozási terven megjelölt területeken a természeti területekre érvényes hatályos szabályok szerint kell eljárni. (1. számú függelék: 5, 6.)
- (2) A szabályozási terven helyi természetvédelemre javasolt ingatlanok védelmére (javasolt ingatlanok hrsz. felsorolása a 3. számú mellékletben szerepelnek) helyi természetvédelmi rendeletet kell alkotni, ill. a jelenlegit módosítani kell.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
KÖTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK
Beültetési kötelezettség**

24. §

- (1) A szabályozási terven jelölt telkeken, a szabályozási terven kottázott mértékben közérdekű környezet alakítás céljából fásítást kell megvalósítani, jelen rendelet hatálybalépésétől számított 2 éven belül, vagy a használatbavételi engedély kiadásáig. A fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m²-enként 1 fa. A fásításhoz lakóterületen gyümölcs fafajok is felhasználhatók, egyéb területeken többségében őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazhatók. A fenti előírásoktól a 30. §-ban foglalt, egyes településrészekre vonatkozó sajátos előírások eltérőek lehetnek.
- (2) A szabályozási terven jelölt, telken belüli, egyedi kötelező faültetés megvalósítása a használatbavételig meg kell történnjen.

Korlátozások

25. §

A korlátozás alá eső területek a szabályozási tervlapon szerepelnek. A szabályozási terv az alábbi korlátozásokat tartalmazza:

- (1) Építési korlátozás lép életbe azokon a telkeken, ahol a szabályozási terv útszélesítés vagy új út kialakítás céljából a telek egy részét igénybe veszi, de ez az igénybevétel a telek beépíthetőségét nem befolyásolja.
- (2) Az alábbi magasabb szintű jogszabályokban szereplő, jelentősebb védőterületeket, -távolságokat, -sávokat kell figyelembe venni:

a) Temető - új temetőterületnél telken belül, a telekhatártól mért	legalább 30 m széles fásított területsáv
b) M3 autópálya tengelyétől mért:	250-250 m
c) A 2104 és 21109 közút, illetve a tervezett országos és települési mellékutak külsőségi szakaszainak tengelyétől mért:	50-50 m
d) 400 kV-os elektromos légvezeték:	28-28 m
e) 220 kV-os elektromos légvezeték:	18-18 m
f) 20 kV-os elektromos légvezeték:	5-5 m
g) Barátság I. kőolajvezeték:	10-10 m
h) Nagyközépnomású gázvezeték:	10-10 m
- (3) Vízfolyások és az ökológiai folyosó védelmét szolgáló építési korlátozás területe.
 - a) a vízfolyások partján a partélétől mért 6-6 m,
 - b) az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéléitől 3-3 m, a már beépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani,
 - c) a Mélyárok völgyében vezetett zöld folyosó kialakítása és védelme érdekében a közterületek kialakításán túl a telken belül beépítés-mentes zöltsáv megtartása a szabályozási terven kottázott szélességben, egyes területeken külön beültetési jellel jelölt kötelező telken belüli fásítással.
- (4) Építési korlátozás alá eső önkormányzati tulajdonú ingatlan esetén az értékesítést megelőzően a korlátozásról ill. a beépítés feltételeiről a vevőt részletesen tájékoztatni kell.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

A közművekre vonatkozó általános előírások

26. §

- (1) A közműhálózatokat közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2-80. sz. szerint.
- (2) A közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- (3) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (4) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (5) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani.
- (8) Utak alatt, a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (9) A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (10) Amennyiben faszor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- (11) A meglévő közműhálózatok védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (11) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (12) Új épületek építésére szóló engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítési szint megléte, illetve egyidejű megvalósítása esetén adható.
- (13) A létesítésre kerülő új épületeket el kell ellátni:
 - a) közműves ivóvíz ,
 - b) közműves szennyvíz,
 - c) közműves villamos energia,
 - d) min. nyílt árkos csapadékvíz elvezető hálózattal.

(14) 20, ill. annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett belső utakról összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogón keresztül vezethető a befogadóba. A parkolók, utak burkolatát vízzáróan kell kialakítani. Csak a tiszta, ill. a tisztított csapadékvizet szabad szikkasztani.

- (15) Reklámvilágítással, teleken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan, közterület használatát korlátozni nem szabad.
- (16) Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozást okoz, ezért a megengedett építménymagasság felett elhelyezett építményrészek esetén (pl. reklámcélú hóbollon, stb.) az engedélyezési eljárásba a hálózati rendszer üzemeltetőjét be kell vonni.

Vízellátás – tűzvédelem

- (1) A lakó, intézményi, gazdasági, ipari épületek használatba vételét csak a vezetékesvízellátó hálózatra való rákötést követően szabad engedélyezni.
- (2) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (1. számú függelék: 7.) szerint, a hálózaton biztosítani kell.
- (3) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (4) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- (5) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (6) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m. megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- (7) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- (8) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.

Védőtávolság a MSz 7487/2-80 szerint:

Közterületi ivóvíz vezeték (épület alapjától)

- | | |
|--------------------|--------|
| a) D 300 mm-ig | 3,0 m. |
| b) D 301-700 mm-ig | 5,0 m. |

Szennyvízelvezetés

- (1) A település területén keletkező szennyvizet az elválasztott rendszerű csatornahálózaton keresztül kell a szennyvíztisztító telepre vezetni.
- (2) A tervezett épületeket a meglévő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra rá kell kötni.
- (3) A szabályozási terven újonnan kialakított beépítésre szánt területeken építeni csak teljes körű közműellátás kiépülése után lehet. Kivételt képeznek ez alól Szada község jelenlegi, belterületen kialakult építési telkek, melyek a vezetékes közcsatorna hiányában, a hálózat kiépítéséig ellenőrzött építendő, zárt közműpótló berendezés (szennyvíz tározó) alkalmazása esetén is beépíthetők (a 30. § figyelembevételével).

A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében, az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély. Ez esetben vízjogi engedéllyel rendelkező, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.

A szennyvízcsatornával ellátott, de még rá nem kötött ingatlanok csatlakozását egy éven belül meg kell valósítani. A csatorna bekötéssel nem rendelkező ingatlanoknál a meglévő közműpótló berendezéseket a rákötéssel egyidőben szakszerűen fel kell számolni.

- (4) A vállalkozási területeken keletkező, a megengedettől eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.), a közcatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni. A szennyvíz előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon. A vízgazdálkodási jogkör gyakorlásáról szóló hatályos rendelet (1. számú függelék: 33.) szerint az építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvíz és csapadékvíz előtisztításához szükséges berendezés létesítéséhez, majd üzemeltetéséhez nem kell vízjogi engedély.
- (5) Szennyvizet a talajban elszikkasztani, csapadékvíz elvezető rendszerbe, felhagyott kútba vezetni tilos.
- (6) Amennyiben nincs meg az OTÉK szerinti 150,0m-es védőtávolság, úgy a tervezett szennyvíz átemelőket zaj és rezgésvédelemmel, valamint szagtalanítóval kell megépíteni.

Védőtávolságok (utcai vezetékek)

- | | |
|---|-------|
| a) Gravitációs csatorna (épület alapjától) közterületen | 3,0 m |
| b) Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig közterületen | 3,0 m |

Csapadékvíz elvezetés

- (1) A település teljes területéről lefolyásra kerülő csapadékvíz elvezetését egységes, részvízgyűjtőnként tagolt rendszer szerint kell elvezetni.
- (2) A csapadékvíz elvezetés hálózati rendszerét (zárt csatorna, nyílt, vagy fedett árok, stb.) az egyes területek szabályozása során kell meghatározni.
- (3) A vízfolyások mentén be kell tartani a hatályos rendelet (1. számú függelék: 8.) előírásait, mely szerint az állami tulajdonú vízfolyásoknál a partvonalától számított 6,0 m-ig, az egyéb vízfolyásoknál 3,0 m-ig terjedő sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A szennyeződésmentes burkolatokon összefolyó, szennyező anyag mentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (5) A létesítmények területén a gépjárművek közlekedésére és parkolására szolgáló burkolatokon összefolyó csapadékvizeket csak környezetvédelmi (olaj-izsápfogó) műtárgyon keresztül szabad a befogadóba juttatni.
- (6) Nyílt, vagy fedett árok zárt csatornába történő betorkollása előtt hordalékfogó műtárgyat kell építeni.
- (7) A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.
- (8) Csapadékvizet a szennyvízelvezető rendszerbe vezetni tilos!

Védőtávolság az MSz 7487/2-80 szerint:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| a) Zárt csatorna (épület alapjától) | 3,0 m |
|-------------------------------------|-------|

Villamosenergia-hálózatok

(1) A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a mindenkor hatályos Villamos energia Szolgáltatási törvény, a villamosmű biztonsági övezetéről szóló hatályos rendelet (1. számú függelék: 9.), továbbá a MSz.151; MSz.172, MSz 1585 és MSz.7487/2-80 szerinti biztonsági övezettel rendelkeznek, melyek betartása kötelező.

- a) A föld alatti 120 kV-os; 10 kV-os és 0,4 kV-os földkábel hálózatok, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábelek, vagy alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.
 - b) 10/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot és itt **5,0 méteres** védőtávolságot kell figyelembe venni.
- (2) A villamosenergia-ellátás hálózati rendszerét új építési területen, a Dózsa György út mentén, és a helyi értékvédelmi területen csak földkábelben lehet elhelyezni. Az új fejlesztésekhez kiépülő vezeték már beépített területeken áthaladó szakaszain és a magánterületekről áthelyezésre kerülő új szakaszokon csak közterületeken vezetett földkábelbe való fektetés lehetséges. Magánterületről közterületre való áthelyezést legkésőbb a következő felújítás során meg kell oldani. A villamosenergia-ellátás hálózati rendszerét (légvezeték, vagy földkábel) az egyes területek szabályozása során kell meghatározni.
- (3) Az épületek utcai homlokzatain kábelcsatlakozó, elosztó vagy egyéb villamos energia fogadására, mérésére vagy szétosztására, vagy más jellegű felhasználására (gépszeti, légkezelő, napenergia hasznosító stb.) szolgáló berendezések nem helyezhetők el.
- (4) A 220kV-os vezetéknél a déli vezeték oszlopsor tengelyétől mért 27-27m, az északi oszlopsor tengelyétől mért 24-24m távolságon belüli építéskor a hálózat üzemeltetőjével előzetes egyeztetés szükséges.

Gázvezeték hálózatok

- (1) Gázfogadó állomások, ipari, vagy körzeti gáznyomás-szabályozó berendezések terepszint felett elhelyezendő új építményei vagy épületei csak az épített környezethez, és a településképhez illesztett kivitelben építhető.
- (2) Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomás-szabályozó berendezések biztonsági övezeteit a szakági törvényerejű, valamint a Gázszolgáltatási törvény rendeletei, továbbá a MSz 7048. és a MSz 7487/2-80 számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzítik:

a) nagyközépnomású hálózatoknál	5,0 – 5,0 m
b) kisnyomású hálózatoknál	2,0 - 2,0 m
c) nagyközép/kisnyomású gáznyomás szabályozónál	10 x 10 m
- (3) Földgáz-hálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80 számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől **0,5-1,0 méteres** védőtávolsággal biztosítani kell.

Távközlési hálózatok

- (1) A távközlési hálózatok, föld alatti kábelek és alépítmények a vonatkozó hatályos Távközlési Törvény és a vonatkozó szakági miniszteri és törvényerejű rendeletek, értelmében és az MSz 7487/2-80. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a

nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen

1,0 - 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

- (2) Új távközlési alközpont, terepszint felett létesítendő kábelrendező szekrény, egyéb felépítmény vagy telefonfülke, nyilvános távbeszélő állomás csak az épített környezethez, és a településképhez illesztett kivitelben építhető.
- (3) Új távközlési, hírközlési, vagy telekommunikációs hálózatok vezetői csak földalatti létesítményként építhetők.
- (4) A meglévő légvezetékes, légkábeles hálózatokat legkésőbb a következő hálózatrekonstrukció során földkábeles vagy alépítményi hálózatokra kell átépíteni.
- (5) Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével kell megoldani.
- (6) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- (7) A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában kell helyet biztosítani.

Mobil távközlés

- (1) A tervezési terület mobil-távközlési ellátás szempontjából lefedett övezetnek tekinthető. Új antenna vagy új bázisállomás létesítését lehetővé kell tenni.

A vezeték közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2-80 szerint)

méret m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-Feszültségű kábel	Távközlő vezeték védőszerkezetben	Gáz-elosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

Vízvezeték minőségvédelme

27. §

- (1) A szennyvízcsatornával ellátott, de még rá nem kötött ingatlanok csatlakozását egy éven belül meg kell valósítani.
- (2) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani, szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (3) A felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítandó a belterület külvizek és belvizek elleni megfelelő védelme.

(4) Szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) elvezetése előtt a megfelelő előtisztításról gondoskodni kell.

- (5) A közcatornába vezetett szennyvíz minősége feleljen meg a hatályos rendelkezés (1. számú függelék: 10.) II/2. kategóriájú határértékeinek.
- (6) Az élővizekbe vezetett csapadékvíz minősége feleljen meg a hatályos rendelkezés (1. számú függelék: 11.) határértékeinek.

Környezetvédelem

28. §

Általános előírások

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni. (1. számú függelék: 12.)
- (3) Beépítési feltételek:
Az építési telken, építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.
- (4) Az épített környezet védelme érdekében - Robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

Levegőtisztaság-védelem

- (1) *Levegőtisztaság-védelmi* szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a vonatkozó rendelet (1. számú függelék: 13) szerint veendő figyelembe. Egyéb levegőtisztaság-védelmi kérdésekben az érvényes kormányrendeletben (1. számú függelék: 4.) foglaltak alapján kell eljárni.
- (2) Szada területe a vonatkozó rendelet (1. számú függelék: 14.) alapján a 1. számú légszennyezettségi agglomerációba („Budapest és környéke”) tartozik.
- (3) A település területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.
- (4) Új nagylétszámú állattartó telep (1. számú függelék: 3., 4.) és egyéb, kellemetlen szaghatást, bűzt okozó létesítmény vegyes területhez, lakóterülethez, üdülőterülethez, temetőhöz, közparkhoz, turisztikai erdőhöz, sport rekreáció céljára szolgáló területhez 300 m-nél közelebb nem létesíthető.
- (5) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.
- (6) A telektulajdonosok kötelezettsége, hogy a telket az allergén hatású növényektől (különösen a parlagfűtől) mentesen tartsa.

(7) Levegőterhelést okozó légszennyező pontforrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek (1. számú függelék: 4.).

(8) Szada közigazgatási területe a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik (1. számú függelék: 4.), ahol az egyes légszennyező anyagok az alábbi zónacsoportokba soroltak:

- a) kéndioxid: E,
- b) nitrogéndioxid: B,
- c) szénmonoxid: D,
- d) szilárd (PM₁₀): C,
- e) benzol: E,
- f) talajközeli ózon: B

Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot (1. számú függelék: 4.).

Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

Zaj és rezgés elleni védelem

(1) *Zaj és rezgés elleni védelem* szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a vonatkozó rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a rendelet mellékleteiben közölt terhelési határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendőek. (1. számú függelék: 15., 16.).

Hulladékgazdálkodás

- (1) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a vonatkozó rendelet alapján veendőek figyelembe. (1. számú függelék: 17.)
- (2) A település területén törmeléklerakás is csak környezetvédelmi hatósági engedéllyel végezhető.
- (3) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (4) A szippantott szennyvizek leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

Talaj (föld) védelem

- (1) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min.20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.
- (2) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (3) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszázási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (4) Trágyalé mezőgazdasági történő kiöntözése csak a talajvédelmi és a vízügyi hatósággal egyeztetve, engedélyükkel és jóváhagyásukkal történhet.

- (5) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmert anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.
- (6) Termőföld humuszos termőrétege csak a talajvédelmi hatóság engedélyével távolítható el. Mezőgazdasági területen történő beruházások során az engedélyes tervben külön munkarészben kell foglalkozni az érintett területen lévő humuszos feltalaj védelmével, a letermelés, deponálás és felhasználás ill. az esetleges feltöltés módjával. 400 m²-et meghaladó alapterületű építmény beruházás esetén talajvédelmi tervet kell készíteni. A mennyiben a terv alapján a lementett humuszos feltalaj a területről elszállításra kerül, az adott tétel vonatkozásában talajvédelmi járulékot kell fizetni
- (7) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (8) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

Vizek védelme

- (1) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.
- (2) A felszíni, valamint a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából a vonatkozó rendeletek előírásait kell figyelembe venni. (1. számú függelék: 18., 19.)
- (3) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét a vonatkozó jogszabály alapján kell biztosítani (1. számú függelék: 20.)
- (4) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (5) Felszín alatti víz szempontjából szempontból a település területe „*érzékeny*” besorolású. (1. számú függelék: 21.)

Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek

29. §

Lakóterületek

A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

A település lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A lakóterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a vonatkozó rendelet szerinti ("Lakóterület (...kertvárosias, falusias...)" területi funkcionak megfelelően kell figyelembe venni. (1. számú függelék: 22.)

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó rendelet szerinti immissziós zajhatárértékek érvényesek. (1. számú függelék: 23.)

Rezgés-immiszió tekintetében a vonatkozó rendeletben foglalt határértékek érvényesek. (1. számú függelék: 24.)

2. Levegőtisztaság-védelem

A lakóterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 4.) foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immisziós) határértékek vonatkozásában a vonatkozó rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni. (1. számú függelék: 13.)

Gazdasági területek

A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immisziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immisziós) zajhatárértékeket a vonatkozó rendelet (1. számú függelék: 25.) szerinti ("Gazdasági terület ...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben az érvényes rendelet (1. számú függelék: 23.) illetve a munkahelyi helyiségekre vonatkozóan a vonatkozó szabványban (1. számú függelék: 26.) foglalt immisziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immiszió tekintetében a vonatkozó rendeletben foglalt határértékek érvényesek. (1. számú függelék: 24.)

2. Levegőtisztaság-védelem

A gazdasági területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 4.) foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immisziós) határértékek vonatkozásában a vonatkozó rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni. (1. számú függelék: 13.)

Településközpont vegyes terület

A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immisziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immisziós) zajhatárértékeket a vonatkozó rendelet (1. számú függelék: 27.) szerinti ("...vegyes terület...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 23.) foglalt immisziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immiszió tekintetében a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 24.) foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 4.) foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a vonatkozó rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni. (1. számú függelék: 13.)

Különleges területek

1. Zaj és rezgés elleni védelem

A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A különleges területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a vonatkozó rendelet (1. számú függelék: 28.) szerinti területi funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani az alábbi övezetekre:

- Temető, zöldfelületi rekreációs, szabadidős, oktatási és műemléki övezetek
- Sportolási övezetek

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 23.) foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 24.) foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

A különleges területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a vonatkozó rendeletben (1. számú függelék: 4.) foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a vonatkozó rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni. (1. számú függelék: 13.)

IV. FEJEZET

TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

30. §

(1) Kőrösi Csoma Sándor u. – Teleki Sámuel u. környéke - Fenyvesliget I. sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű építési övezetben:

- a) Melléképület nem építhető
- b) Az épületek utcai szélessége max. 11m, az utcai homlokzat síkjától 6m-re L, T, U alakban kiszélesedhet az oldalkert mértékéig.
- c) Gépkocsi-tároló csak a főépülettel egy tömegben alakítható ki.

(2) Négerföld I. sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű építési övezetben:

- a) Lakóépületen kívül csak kereskedelmi, egyházi, oktatási szolgáltatást biztosító funkciók helyezhetők el.
- b) Telken belül csak egy főrendeltetésű épület építhető.
- c) A tető hajlásszöge 25-60° között lehet.

d) Gépkocsi-tárolót csak a főépülettel egy tömegben lehet kialakítani.

(3) Az Ipari Park területének sajátos építési előírásai

Gip-1 és Gip-2 jelű építési övezetben

- a) A területen kivételesen csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás(ok) helyezhetők el.
- b) Az épületek alapincézhetők.
- c) A szabályozási terven jelölt védősávokat min. 15m szélességben kell kialakítani, kétszintes (cserje, fa) növényzettel.
- d) Gépkocsi-tárolót csak a főépülettel egy tömegben lehet kialakítani.

(4) Csatárok területének (024/90, 95, 55, 54, 83, 94 hrsz) sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű építési övezetben

- a) Új telek szélessége min. 22 m lehet.
- b) A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek használatát, illetve az építmények állékonyságát nem veszélyezteti.

(5) Fenyveserdő melletti terület sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű építési övezetben

- a) A területen önálló kiskereskedelmi és vendéglátó egység nem létesíthető, azok a fő rendeltetésű építményben, vagy azzal szerves összefüggésben alakíthatók ki.
- b) Pince nem építhető.
- c) Az épületek max. szélessége 30m, az utcai homlokzat szélessége max. 25m.
- d) Melléképítmény – a főépülettel egy építészeti egységben - a főrendeltetésű épülettel megegyező anyagokkal építhető.
- e) Az építési telkek beépítetlen részének minden 200m²-e után 1 lombos fa telepítendő. A faiskolai, előnevelt díszfák min. 8-10 cm törzskerülettel ültetendők. Gyümölcsfák a fenti paraméterek nélkül is beszámíthatók a fásításba.

Ee jelű egészségügyi-turisztikai erdő területe min. 70 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, ill. tartandó fenn.

(6) Hajnal utca környéke – Négerföld II. sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű építési övezetben:

- a) Garázs és háztartással kapcsolatos mellékrendeltetésű épületek a főrendeltetésű épülettel egy tömegben alakíthatók ki.

(7) Aranyhegy – Tábornok u. – Korizmics u. alatti un. Irtvány terület sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű építési övezetben:

- a) Garázs és háztartással kapcsolatos mellékrendeltetésű épületek a főrendeltetésű épülettel egy tömegben alakíthatók ki.
- b) A területen áthaladó villamos távvezeték – az ágazati előírások szerinti – védőtávolságának helyigényét szolgálmi jog bejegyzéssel kell biztosítani. A szolgálmi joggal védett telekterületen építeni nem lehet.

(8) Fenyvesliget II. – Pap-dűlő Perge területének sajátos építési előírásai

Lke-5 jelű építési övezetben:

- a) Nyílászárók anyaga fa, a díszítés, tagozatok anyaga vakolat, kő, tégl, fa lehet.
- b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.

(9) Berek III. terület sajátos építési előírásai*Lke-5 jelű építési övezetben:*

- a) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.
- b) A telkek területének az elektromos nagyfeszültségű légvezeték védőtávolságával érintett, a szabályozási terven jelölt meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani, ill. házikertként lehet hasznosítani.
- c) A zöldfelületek létesítése során többségben őshonos növényfajtákat kell alkalmazni. A telek zöldfelületének legalább 1/3-át háromszintű (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) növényalkalmazással kell kialakítani. Egyszintű (gyep) növényzet csak a zöldfelület max. 1/3-án megengedett.
- d) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése érdekében a tereprendezés során 1,5m-nél nagyobb feltöltések ill. bevágások, valamint 25° -osnál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

(10) Berek I/A terület sajátos építési előírásai*Lke-5 jelű építési övezetben az I/A területen:*

- a) Nyílászárók anyaga fa, a díszítés, tagozatok anyaga vakolat, kő, tégl, fa lehet.
- b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.

Köa-Z jelű, közlekedési terület zöldfelülete övezet

- a) A *tervlap* szerint lehatárolt övezet területét zöldfelületi jelleggel (a területek több mint 50 %-át növényzetnek kell borítania) kell kialakítani.
- b) Az övezet területén épület nem, csak kerti, közterületi árusító pavilon (pl újság, virág) helyezhető el, területegységenként egy db, max. 6 m² alapterülettel vagy max. 5%-os beépíthetőséggel, max. 3 m építménymagassággal. A pavilon és egyéb köztárgy berendezés elhelyezésénél az OTÉK 39.§ előírásait is figyelembe kell venni.

Zöldfelületek

- a) A telek zöldfelületének (kertjének) legalább 50%-át fákkal, cserjékkel borítottan kell kialakítani. Ültetéskor, fával való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 2 db, közepes méretű lombkoronát növelő fafaj telepítése, cserjével való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 60 db közepes méretűre növe cserje.
- b) A szabályozási terven megjelölt, telken belül meglévő fás-cserjés növényállományt meg kell őrizni. Területükre épület, vagy olyan építmény elhelyezése, amely az ottani fás növényzet 25 % -ánál nagyobb részének elpusztításával járna, nem engedélyezhető. A meglévő fás-cserjés telekrészek területe a telek zöldfelületébe számít.

(11) Berek I/C terület sajátos építési előírásai*Lke-5 jelű építési övezetben az I/B területen:*

- a) Nyílászárók anyaga fa, a díszítés, tagozatok anyaga vakolat, kő, tégl, fa lehet.
- b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.

övezet

- a) A *tervlap* szerint lehatárolt övezet területét zöldfelületi jelleggel (a területek több mint 50 %-át növényzetnek kell borítania) kell kialakítani.
- b) Az övezet területén épület nem, csak kerti, közterületi árusító pavilon (pl újság, virág) helyezhető el, területegységenként egy db, max. 6 m² alapterülettel vagy max. 5%-os beépíthetőséggel, max. 3 m építménymagassággal. A pavilon és egyéb köztárgy berendezés elhelyezésénél az OTÉK 39.§ előírásait is figyelembe kell venni.

Zöldfelületek

- a) A telek zöldfelületének (kertjének) legalább 50%-át fákkal, cserjékkel borítottan kell kialakítani. Ültetéskor, fával való borítottságnak számít: 100m²-enként legalább 2 db, közepes méretű lombkoronát növelő fafaj telepítése, cserjével való borítottságnak számít: 100m²-enként legalább 60 db közepes méretűre növvő cserje.
- b) A szabályozási terven megjelölt, telken belül már meglévő fás-cserjés növényállományt meg kell őrizni. Területükre épület, vagy olyan építmény elhelyezése, amely az ottani fás növényzet 25 % -ánál nagyobb részének elpusztításával járna, nem engedélyezhető. A meglévő fás-cserjés telekrészek területe a telek zöldfelületébe számít.

Vt-7 jelű építési övezetben a I/B területen:

- a) Nyílászárók anyaga fa, a díszítés, tagozatok anyaga vakolat, kő, tégl, fa lehet.
- b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.

(12) Kecskés sajátos építési előírásai*Gksz-3 jelű építési övezetben:*

- a) Az övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény
- b) Elő- és hátsókert mélysége min. 10m, olyan telekhatárok mentén, ahol a telekhatár egyben a lakóterület határa, vagy településhatár, az oldal- és hátsókeretek mélysége min. 15m. melyet növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- c) A telkek kötelező zöldfelületének minden 200 m²-én legalább egy közepes, vagy nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni. A parkolók fásítására telepített fákat nem lehet beszámítani.
- d) Az övezethatárokat is jelentő telekhatároktól mért 3m-es sávban a telek terepszintjét megváltoztatni nem lehet.
- e) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el

(13) Csatárok terület módosítása 4468, 4331/1 hrsz sajátos építési előírásai*Lke-4 jelű építési övezetben*

- a) Új telek szélessége min. 22 m lehet.
- b) A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek használatát, illetve az építmények állékonyságát nem veszélyezteti.

(15) Diósok 1 és Diósok 2 területének sajátos építési előírásai*Gksz-1 jelű építési övezet:*

- a) Az építési övezet területén parkolóház, üzemanyagtöltő, önálló raktárépület nem helyezhető el.
- b) Az építési övezet területén az előkert a szabályozási terv szerint, az oldalkert min. 5m, a közigazgatási határ mentén min. 7m kell legyen, melyből a szabályozási terven

jelölt telekhatáron kottázott 2m szélességben kötelező háromszintes növényzet telepítendő.

- c) A telkeken megépülő összes épület min. 50%-a magas tetővel kell épüljön. A Dózsa György út felől csak magastetős épület építhető.
- d) A mélyfekvésű terület beépítésének feltétele a részletes talajmechanikai vizsgálat elkészítése.
- e) A telken belüli vízfolyás nyomvonalától délre 3m fenntartási sávot és további 13m széles beépítésmentes, telken belüli kötelező zöldfelületet kell szabadon hagyni a szabályozási terv szerint. A beépítésmentes területen a vízfolyás partétől 6m-re – a meglévő fák megtartásával - fasort kell telepíteni oly módon, hogy az a meder fenntartását, tisztítását ne akadályozza
- f) A vízfolyás északi oldalán 6m fenntartási sávot kell szabadon hagyni.
- g) A vízfolyás melletti fenntartási és beépítésmentes zöldsávban – a mederfenntarthatóság figyelembevételével – csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet telepíthető, feltöltés pedig nem végezhető, kivéve, ha ez a meder fenntartásához feltétlenül szükséges.
- h) A vízfolyástól számított 3m ill. 6m széles területre fenntartási munkák érdekében – a mindenkori kezelő javára - szolgalmi jogot kell bejegyezni, ebben a sávban az átjárhatóság érdekében vízfolyásra merőleges kerítés nem építhető.
- i) A telkek belüli kötelezően zöldfelületként megtartandó területrészen a fákkal, cserjékkel való fedettségnek legalább 60 %-os-nak kell lennie. (Ültetéskor, fával való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 2db, közepes méretű lombkoronát növelő fajfaj telepítése, cserjével való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 60 db közepes méretűre növe cserje.)
- j) A telken belül már meglévő fás növényállományt meg kell őrizni.
- k) Az engedélyezési tervek benyújtása előtt a mélyfekvésű területre egyidejűleg tereprendezési (feltöltési) tervet is be kell készíteni és a tereprendezést el kell végezni.
- l) A nem beépíthető, telken belüli zöldfelületként megtartandó telekterületeken parkoló nem építhető.
- m) A tervezési terület telkein csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn, két személygépkocsi állásonként legalább egy fa telepítésével.
- n) A Dózsa György út felőli kerítés vagy a telekhatáron, vagy - szervizútról nyíló, merőleges parkoló esetén - a parkolósáv mögé építhető.
- o) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a település sajátosságait figyelembe vevő közlekedési vizsgálat alapján megállapított helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – legalább az OTÉK 4. számú melléklete által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani. A parkolók egy része merőleges beállással a szervizútról közvetlenül építhető ki.
- p) A terület kiszolgálására kiépítendő szervizút a 30m szabályozási szélességen belül helyezhető el.
- q) Az ivóvíz bekötés csak nyomáscsökkentő közbeiktatásával történhet.
- r) A 20 kV-os szabadvezeték hálózatoknál csak a fémzálat nem tartalmazó távközlési telekommunikációs vezetékek helyezhetők el közös oszlopsoron.

s)A terület beépítését csak a vízrendezési munkák, záportározók kiépítésének elvégzését követően szabad megkezdeni. Ezen belül gondoskodni kell a terület erózióvédelméről (növényzet telepítésével), valamint a Hajagos patak által szállított hordalék megfogásáról. A nyílt árok zárt csatornába történő bekötése előtt minden esetben hordalékfogó műtárgyat kell építeni. A felszíni és csapadékvíz elvezető rendszer vízjogi engedélyezési terveit a Hajagos patak vízgyűjtőjére kell elkészíttetni. A patakmeder kiépítési vízhozamra történő bővítése előtt rendezni kell a befogadó vízfolyást.

- t) A szabályozási tervvel lehatárolt területen a kialakult új ingatlanok beépíthetőségének feltétele a végleges mezőgazdasági művelés alóli kivonás (már kivett telephelyek kivételével), belterületbe csatolás, meglévő, valamint tervezett vízfolyás, záportározók tervezett kialakítása, szükség szerinti ingatlan nyilvántartási átvezetése, valamint a Dózsa Gy. út melletti szerviz út gépjárművel történő megközelíthetőségének biztosítása, úttükör kialakításával, zúzottkő terítéssel, csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt, valamint a közüzemű ivóvíz, szennyvízcsatorna, gáz, elektromos ellátás üzembe helyezett kiépítése.

A fentiekben felsorolt munkák, tervezési, építési, stb. költségei az ingatlan mindenkori tulajdonosait – építtetőit terheli.

- u) A szabályozási terv szerinti területrendezés, telekalakítás, valamint út – csapadékvíz elvezetés – összes közmű önerős kiépítésére, azok megvalósítására az Önkormányzat az érintett ingatlan tulajdonosokkal a hatályos építési törvény szerint (1. számú függelék: 31.) településrendezési szerződést köt, melyben az önerős – tulajdonosi költségviselés és azok műszaki paraméterei rögzítésre kerülnek.

(16) Berek I/B terület sajátos építési előírásai

Lke-5 jelű építési övezetben:

- a) Nyílászárók anyaga fa, a díszítés, tagozatok anyaga vakolat, kő, tégl, fa lehet.
b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.

Köa-Z jelű, közlekedési terület zöldfelülete övezet

- a) A *tervlap* szerint lehatárolt övezet területét zöldfelületi jelleggel (a területek több mint 50 %-át növényzetnek kell borítania) kell kialakítani.
b) Az övezet területén épület nem, csak kerti, közterületi árusító pavilon (pl újság, virág) helyezhető el, területegységként egy db, max. 6 m² alapterülettel vagy max. 5%-os beépíthetőséggel, max. 3 m építménymagassággal. A pavilon és egyéb köztárgy berendezés elhelyezésénél az OTÉK 39.§ előírásait is figyelembe kell venni.

Zöldfelületek

- a) A telek zöldfelületének (kertjének) legalább felét fákkal, cserjékkel borítottan kell kialakítani. Ültetéskor, fával való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 2 db, közepes méretű lombkoronát növelő fafaj telepítése, cserjével való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 60 db közepes méretűre növény cserje.
b) A szabályozási terven megjelölt, telken belül meglévő fás-cserjés növényállományt minél nagyobb arányban meg kell őrizni. Területükre épület, vagy olyan építmény elhelyezése, amely az ottani fás növényzet 25 % -ánál nagyobb részének elpusztításával járna, nem engedélyezhető. A meglévő fás-cserjés telekrészek területe a telek zöldfelületébe számít.

(17) Várdomb területének sajátos építési előírásai

Lke-1 jelű építési övezetben:

- a) A telken belüli zöldfelület min. aránya 50%.

Zöldfelület

- a) Az Lke, Vt övezetekben zöldfelületek létesítése során többségben őshonos növényfajtákat kell alkalmazni. A telek zöldfelületének legalább 1/3-át háromszintű (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) növény-alkalmazással kell kialakítani.

Talaj és földvédelem

- a) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése érdekében a tereprendezés során 1,5 m-nél nagyobb feltöltések ill. bevágások, valamint 25° -nál nagyobb hajlásszögű részsűk nem alakíthatók ki.

Közlekedés

- a) Új utak fásítva alakítandók ki:
- a 12,0 m szabályozási szélességű utak mentén legalább az egyik oldalon,
 - a 14,0 m szabályozási szélességű út mentén mindkét oldalon azonos korú és fajú növényegyedekből álló fasorok telepítendők.

(18) Patakmenti terület és termálfalu sajátos építési előírásai

Lke-4 jelű kertvárosias lakóterület

- a) Egy telken max. 1 db főrendeltetésű épület építhető, egy épületben max. 2 db lakás
 b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.

Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

- a) Egy építési helyen szabadonállóan max. két a főrendeltetésnek megfelelő építmény helyezhető el, melyekben max. 2-2 lakóegység alakítható ki.
 b) Mellékrendeltetésű épületek (garázs, fedett medence, konditerem) csak főrendeltetésű épülettel egybeépítve, azzal megegyező anyaghasználattal építhetők.
 c) Egy telektömb (min. 8 telek) egy időben történő hasznosítása esetén először elvi építési engedély keretében a beépítést, telepítést, az épületek építési helyen belüli elrendezését kell tisztázni.

Vt-6 jelű építési övezetben:

- a) Egy telken több főrendeltetésű épület építhető
 b) A tetőforma min. 80%-ban magastetős kell legyen. A nyeregtető ill. kontyolt nyeregtető anyaga cserép, fémlemez (tetőfelület min. 80 %-a), indokolt esetben zöldtető (a tetőfelület max. 10%-a), a tetőfedés színe jellemzően piros színű vagy a természetes égetett cserép színhez hasonló színű lehet.
 c) A nyílászárók anyaga fa. Az épület díszítések, tagozatok anyaga vakolt, kő, tégl, fa lehet.
 d) A központ beépítése csak a tömbre készíthető egységes tervek alapján történhet (megvalósítási ütemezés lehetséges). Az építészeti arculat kialakítása során csak a település hagyományait követő formák, színek és természetes anyagok használhatók.

Zöldfelületek

- a) A beépítésre szánt területek övezeteiben előírt legkisebb zöldfelületi arányok
- Lke-4, Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület: min. 60%-ának

terület: min 30%-ának

mértéke homlokzati zöldfelületek alkalmazásával nem csökkenthetők.

- b) A területen már meglévő fás növényállományt meg kell őrizni. Fák, cserjék a telken belül csak az épületek, és az azok megközelítését és a telken belüli gépkocsi elhelyezését szolgáló burkolat, közműépítmény, illetve az e létesítmények kialakításához szükséges, 50 cm-t meghaladó mértékű terepfeltöltés, vagy bevágás helyén vághatók ki.
- c) A területen minden esetben kertépítészeti tervet kell készíteni és a telek zöldfelületét, kertjét az alapján kell kialakítani.
- d) A telken belüli beültetési kötelezettségű zöldfelületi sávban minden meglévő fát cserjét meg kell tartani, ahol pedig a jelölt sávban nincs fás növényzet ott a fával, cserjével való borítottságot kell kialakítani.
- e) A területegységekre telekalakítás előtt egységes tereprendezési tervet kell készíteni. A tereprendezési terv készítése során a meglévő fák védelméről gondoskodni kell.

(19) Helyi értékvédelemre javasolt terület sajátos építési előírásai

- a) A település központjában, helyi településszerkezeti értékvédelmi területre javasolt területen a meglévő telekstruktúra, beépítés, úthálózat karakterének megtartása kötelező.
- b) A helyi értékvédelmi határvonallal jelölt területen belül az általános illeszkedés szabályain túl a történeti településképhe történő illeszkedést meg kell oldani (pl.: vakolat tagozatok, díszítések, színezés stb.) alkalmazásával.
- c) A helyi településszerkezeti értékvédelemre javasolt területeken piros színű égetett agyagcserép vagy cserépszínű sajtolt betoncserép tetőfedés alkalmazható.
- d) A helyi településszerkezeti értékvédelemre javasolt területeken a hagyományos fehér, beige (drapp, homokszín, stb.) és „földszínek” árnyalatai alkalmazhatók.

Lf jelű építési övezet területén

Az Lf övezeti besorolású részekben csak oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazható, csak oromfalas, utcára merőleges gerincű épületek építhetők. Az utca vonalától mért 6m-en túl L, T alakban keresztszárny építhető az oldaltávolság betartásával.

Vt jelű építési övezet területén

- a) A Vt övezeti besorolású területeken oldalhatáron álló beépítés esetén csak oromfalas, utcára merőleges gerincű épületek építhetők, az utca vonalától mért 6m-en túl L, T alakban keresztszárny építhető az oldaltávolság betartásával,
- b) Vt településközpont vegyes területen zárt sorú beépítési mód esetén a zárt sorú beépítési mód esetén az utcával párhuzamos gerincű, az utcai telekhatárra épülő épületek építhetők, de részlegesen a történetileg kialakult, hagyományos oromfalas kialakítást is alkalmazni kell, az egész épület utcai homlokzatán min. 4m – max. 8m hosszú oromfalas, utcára merőleges gerincű épületrész kialakításával.

(20) ²Nordenia „A” terület (Nordenia Hungary telephely) sajátos építési előírásai

² módosította a 14/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. 01. 07.

„(20) Korábbi NORDÉNIA környéki gazdasági területek (Vasút utca — Mély-árok — tervezett 21109 j. út — Halesz utca által határolt terület és a Halesz utcától délre eső gazdasági terület, az 1.1. mellékleten jelölt lehatárolással)

- 20.1. A Gksz építési övezetekben az előkert 10 m, az oldalkert 10 m, a hátsóker 6 m, a 20.2. pont kivételével.
- 20.2. A Gksz-4 építési övezetben a rendelet hatálybalépésekor már beépített telek területén a Halesz utca felé az előkert 5 m.
- 20.3. A Gip-3 építési övezetben az előkert 10 m, az oldalkert 10 m, a hátsóker 10 m
- 20.4. Az építési övezetekben a rézsük legnagyobb meredeksége I :5 arányú (20 %) lehet.
- 20.5. A településrészen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- 20.6. A Gksz építési övezetben a magánút telkének szélessége nem lehet kisebb, mint 9 m.
- 20.7. A Gip építési övezetben a magánút telkének szélessége nem lehet kisebb, mint 16 m.
- 20.8. A beültetésre kötelezett sáv a bejáratoknál, behajtóknál megszakadhat.
- 20.9. A beültetésre kötelezett sávban parkoló nem helyezhető el.
- 20.10. A Vasút utca településrésze eső szakaszán az utakat, közműveket, vízvezetést úgy kell kialakítani, átalakítani, hogy a szabályozási terven jelölt kerékpáros közlekedési nyomvonalon a kerékpársáv megépítését helybiztosítással segítse elő.”

(21) ³

(22) K_{SPORT-1}, K_{SPORT-2} különleges területek sajátos építési előírásai

- a) Az övezetekben a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 2/3-án háromszintű (gyep-, cserje-, és lombkoronaszint együttesen) növényzetet kell telepíteni és fenntartani, többségében őshonos, a termőhelyi és a táji környezethez alkalmazkodó növényfajok alkalmazásával. Az építmények elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a meglévő fás növényzetre.

(23) Háromfertály sajátos építési előírásai

- a) A területen raktárak, üzemi, kereskedelmi és szolgáltató építmények is elhelyezhetők.
- b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma max. 1db.
- c) Melléképítmények közül az alábbiak építhetők:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - hulladéktartály tároló,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - antennaoszlop, zászlótartóoszlop.
- d) Kivételesen elhelyezhető építmények:
- szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.

³ hatályon kívül helyezte a 14/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. 01. 07.

- e) Amennyiben a terep lejtése a 10%-ot meghaladja, talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges. Terepszint alatti létesítmények csak ott helyezhetők el ahol ezt a részletes talajmechanikai szakvélemény megengedi.
- f) A Dózsa György út melletti gazdasági területen az építészeti arculat és harmonikus utcakép érdekében kiemelt építészeti minőséget, hagyományos anyaghasználatot (vakolt felület, téglá, kő stb.) kell alkalmazni.
- g) Pince építhető.
- h) A telek megközelítése közutakról megnyitott magánúttal is történhet. A közforgalom számára megnyitott magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezések szerint kell kialakítani.
- i) A kötelező legkisebb zöldfelület számításnál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület értendő, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. homok, kavics, stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- j) A telek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/4-ét boríthatják.
- k) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldalkertben legalább 5m széles, a hátsókertben legalább 10m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesáv) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább 5m széles, legalább kétszintes növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
- l) Növénytelepítés során legalább 75% arányban a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók, a telekhatár menti növényzet kialakításakor kizárólag honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.
- m) A tervezett 16,0 m szabályozási szélességű utak mentén mindkét oldalon azonos korú és fajú növény-egyedekből álló fasorok telepítendőek.
- n) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa ültetendő.
- o) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró - a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró - aljzaton végezhetők.
- p) A tájkarakter védelme és a rézsűfelületek állékonyságának biztosítása miatt egy tagban 1,5 m-nél nagyobb bevágások és feltöltések, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. A 1,5 m-nél nagyobb rézsűfelületeket tagolni kell.
- q) A gazdasági övezetekben tehergépkocsi várakozó helyeket, rakodótérket, munkagépek tárolására, javítására szolgáló felületeket kizárólag szilárd burkolattal ellátott vízzáró területen lehet létesíteni, melyeket kiemelt szegéllyel kell ellátni, hogy a felületükön a csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a csapadécsatornába. A területen kialakításra kerülő gépkocsi várakozóhelyek, tárolók gyephezagos burkolattal nem alakíthatók ki.
- r) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység a hatályos rendelet szerint (1. számú függelék: 34.) kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú

területet (zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

- s) A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a rendelet hatálya alá tartozó területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- t) A tervezési területen keletkező csapadékvizek elvezetése általában nyílt árokban történik. Kivétel ez alól a Dózsa György út tervezési területet határoló szakasza, mivel az itt kiépítendő kerékpárút helyigénye indokolja csapadékvíz csatorna építését.
- u) Közcélú és egyéb 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, torony) a hatályos rendelet szerint (1. számú függelék: 35.) helyezhető el.

31. §⁴

A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Kül- és belterület szabályozás terv (M=1 :2000)
- b) az 1. mellékletet módosító szabályozási tervek:
 - ba) 1.1. melléklet: Szada, Vasút utca — Halesz utca — 4336/10 hrsz. út — Mély-árok által határolt terület és a 0139/13, 15, 42, 43 hrsz. telkek szabályozási terve (M 1 :2000)
- c) 2. melléklet: Műemlékek és műemléki környezetük hrsz. szerint
- d) 3. melléklet: régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok, térkép és a belterületi ingatlanok felsorolása hrsz. szerint
- e) 4. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek hrsz. szerint

V. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. §

Jelen rendelet 2009. június 10-én lép hatályba.

33. §

Jelen rendelet kihirdetése napján az alábbi rendeletek érvényüket veszítik:

6/1996.(10.22.), 3/1999.(03.19.), 9/1999.(06.08.), 11/1999.(IX.07.), 13/2000.(06.06),
4/2001.(07.07.), 1/2002.(01.15.), 2/2002. (01.15.), 10/2003.(09.08.), 12/2003.(09.08.),
1/2005.(01.11.), 14/2005.(09.06.), 15/2005.(09.06.), 21/2005.(11.08.), 24/2005.(12.06.),
8/2006.(06.21.), 11/2006.(11.06.), 12/2007. (11.06.), 6/2008.(07.08.), 8/2008.(11.04.), 11/2009.
(03.10.)

Szada, 2009. június 9.

Vécsey László
polgármester

Jámbor Lajos
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2009. június 10-én megtörtént.

⁴ módosította a 14/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. 01. 07.

Jámbor Lajos
jegyző

Kül- és belterület szabályozási terve (1:2000)

1. sz. melléklet

Szada, Vasút utca — Halesz utca — 4336/10 hrsz. út — Mély-árok által határolt terület és a 0139/13, 15, 42, 43 hrsz. telkek szabályozási terve (M 1 :2000)

1.1. melléklet

Műemlékileg védett épületek (hrsz szerint)**2. sz. melléklet**

Sor- szám	Megnevezés	Utca	Helyrajzi szám	Típus
1)	volt Grassalkovich- Pejacsevich-kúria	Dózsa György út 63.	918	klasszicista kúria
2)	római katolikus templom	Dózsa György 92.	556	templom

A műemléki környezetnek minősülő ingatlanok

(műemléki környezet hrsz. szerint)

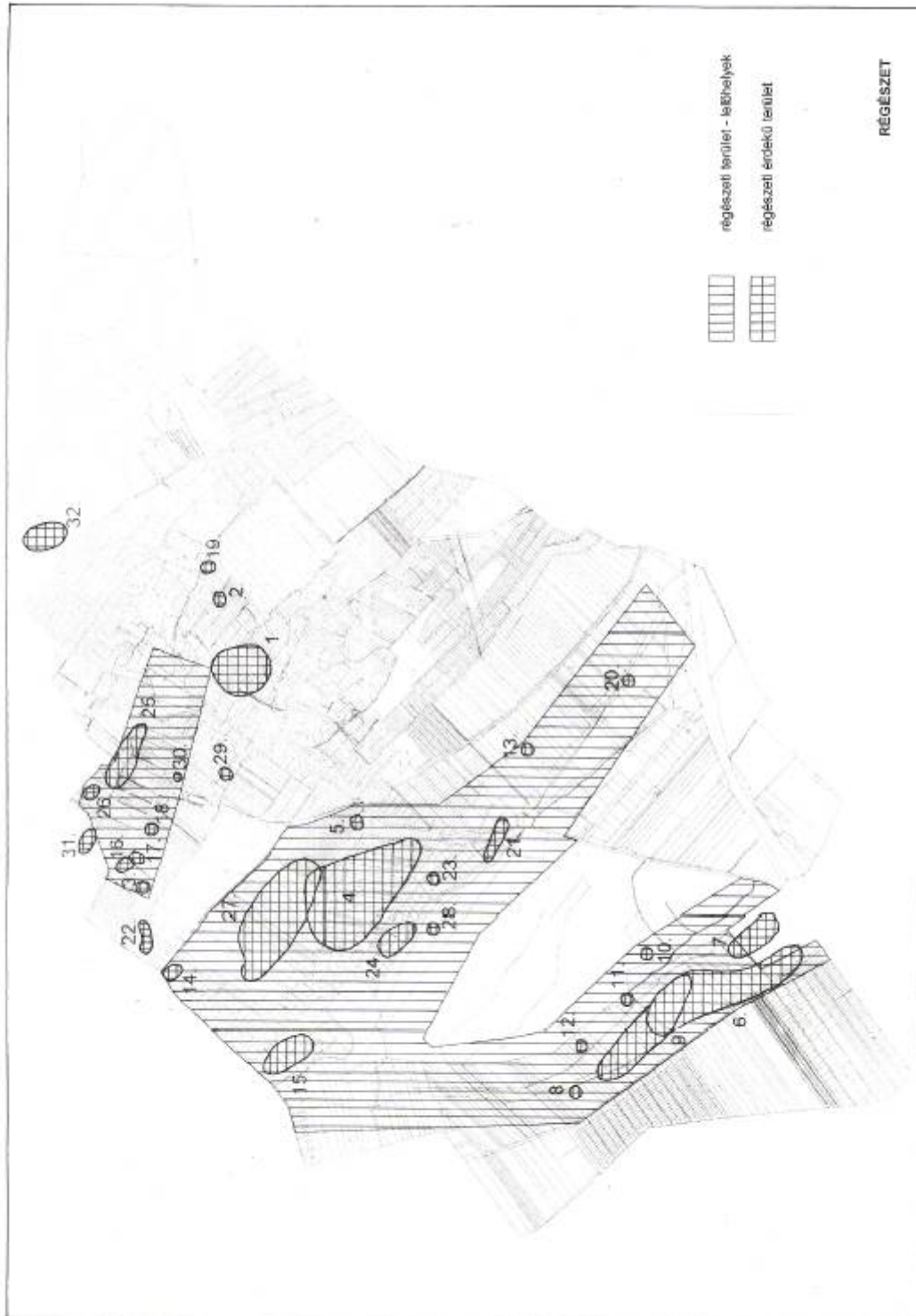
- 1) 918 hrsz. műemléki környezete: 917/1-2, 1251/7-8, 919/1-2, 532
- 2) 556 hrsz. műemléki környezete: 552/7, 557/1, 901, 902/2, 903/1, 904, 552/5,
552/8-9-10

Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok**3. sz. melléklet**

(térkép + az érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint)

Sorszám	Lelőhely
1.	1/1, 2/1, 526-528, 530, 532, 533/1-2, 534, 535, 552/5, 556, 613/2, 904, 906, 907, 909/1, 910/1, 912, 913/2, 913/5-6, 914, 915, 917/1-2, 918, 919/1-2, 920/1-2, 921/1-2, 923
2.	1249/9, 1249/34-37, 1249/21, 3710, 3712, 3715
3.	0142/62-63, 0142/140; 1085; 1086
4.	0132/6-11, 0132/126-146, 0139/29-39, 3222/4-12, 4250-4262, 4265, 4266, 4269, 4270, 4275, 3237-3239, 4263-64, 4267
5.	0139/2-3, 0139/30-33, 0139/35, 0139/41.
6.	0107/50-55, 0107/356-357, 0107/35, 0107/65-70, 0107/75-80
7.	Átnyúlik a mogyoródi határba. 0107/73-74,
8.	0107/46.
9.	0107/35, 0107/62, 0107/65-66
10.	0121/4, 0121/4
11.	0107/62, 0107/35, 0107/357
12.	0107/50-51.
13.	093/30-32.
14.	2623/4-7, 2622.
15.	2549/14,16-17, 2549/20-29, 2549/32, 2549/36-44, 2549/47-48, 2580,2582,
16.	1083, 0142/62-63, 1086, 0142/139
17.	1082, 0142/55
18.	0142/46-48, 0142/2-3, 0149/6-7
19.	3707/1-2 3700, 3703, 3706
20.	093/75.
21.	3136-39, 0119/100, 089/7
22.	0142/71-81, 2628/6-7
23.	3115, 3116, 3119
24.	2547/24-32, 2547/34-36, 2547/34-36, 2547/40-41, 2547/43, 0119/146
25.	1159/2,1159/6-10,1169/1-2, 1171,1172, 1174, 1175, 1177, 1178/1-3, 705-709, 713-715, 4312, 755/6, 755/13, 758/4, 760/1, 761/1, 762/4, 763/5, 656-670, 671/2, 672/2-3, 674/2, 675/2, 676/2, 678-680, 682/1, 683/3-4, 686-689, 691-692, 694-701, 703/2, 719,722-726, 727/2, 730-732
26.	1145/2, 1148, 1151/1, 1152, 1153, 1155
27.	0132/5-26, 0132/30, 0132/32-36, 0139/17-35
28.	0119/146.
29.	593/2, 5-9, 592/1
30.	612/7-8; 607/4-6
31.	04/37-43, 04/50, 04/28, 04/56, 04/30, 04/72, 04/32-33
32.	Veresegyház 42. lelőhely. Átnyúlik Szada területére. 4183; 025/1.

Régészeti térkép



A helyi védelem alatt álló és védelemre javasolt épületek listája
(hrsz szerint)

4. sz. melléklet

Helyi értékvédelem alatt álló épületek, területek

- Szada, Dózsa György út 79. 906 hrsz.
- Református templom épülettel, valamint lakóházzal beépítve
- Szada, Szabadság utca 1. 812-813 hrsz.
- Volt Strand, kialakítandó szabadidőpark területe
- Szada, Székely Bertalan utca 22. 170., 168/5 hrsz.
Múzeum, emlékház és műterem

Helyi védelemre javasolt épületek és telkek

Villák

- Guary-féle villa Arany János u. 2. Hrsz:
- 856/2
- Hajós-villa Szabadság u.9. Hrsz: 789/2,
789/7
- Götz-villa Arany János u. 3. Hrsz:
857/2
- (ma Gesztenyés Panzió)
- Dlauchy-villa Arany János u. 5. Hrsz: 3624
- Rudnyánszky-Vécsey-kastély Kisfaludy u. u. 4. Hrsz:
843
- (ma „Margita” Idősek Otthona)
- Stetina-Zalay-villa (Mária-villa) 790/9 hrsz-ú u. 19. Hrsz:
851

- Lakóházak** - különösen a felújított épületek és a felújítandó épületek védelme javasolt
- rossz állapotú épületek helyi védelem alá helyezése előzetes vizsgálatokat igényel (vékony dőlt betű)

Felújított épületek	Felújításra javasolt épületek	Rossz állapotban lévő
Götz-Rudnyánszky kriptá (katolikus temető)	Ady Endre utca 2.	Dózsa György út 51. (pince)
Dózsa György út 25.	Dózsa György út 2.	Dózsa György út 105.
Kossuth Lajos utca 14.	Dózsa György út 37.	Dózsa György út 113.
Petőfi Sándor utca 20.	Dózsa György út 41.	Petőfi Sándor utca 2.
Szabadság utca 34.	Dózsa György út 68.	Petőfi Sándor utca 14.
Székely Bertalan utca 21.	Dózsa György út 83.	Béke utca 5.
Rákóczi Ferenc utca 3.	Dózsa György út 85.	
Rákóczi Ferenc utca 7.	Dózsa György út 88.	
Jókai Mór utca 16., 18., 20.	Dózsa György út 90.	
	Dózsa György út 121.	
	Dózsa György út 140.	
	Dózsa György út 142.	
	Szabadság utca 1.	
	Székely Bertalan utca 14.	
	Székely Bertalan utca 24.	

A SZABÁLYZAT FÜGGELÉKE (A függelék nem tárgya a jóváhagyásnak)
SZADA KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
9/2009. (06.10.)

számú rendelethez

1. számú függelék **A rendeletben szereplő, a jóváhagyáskor hatályos jogszabályok listája, szakhatóságok hivatkozási sorszámmal:**

1. 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról
2. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
3. Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet
4. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001 (II.14) Korm. rendelet
B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a túréshatárt is meghaladja.
C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a túréshatár között van.
D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
5. A természet védelméről szóló 1996.évi LIII.törvény
6. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8) Korm.r.
7. 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz)
8. 21/2006.(I.31.) Korm. rendelet
9. 122/2004.(X.15.) GKM rendelet
10. 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés
11. 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés
12. A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) sz. Korm. rendelet
13. A légszennyezettségi határértékekről szóló 14/2001 (V.9) KöM-EüM-FVM egyesített rendelet.
14. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7) KvVM rendelet
15. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet
16. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet
17. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002.(IV. 10.) EüM rendelet
18. A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet
19. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet
20. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet

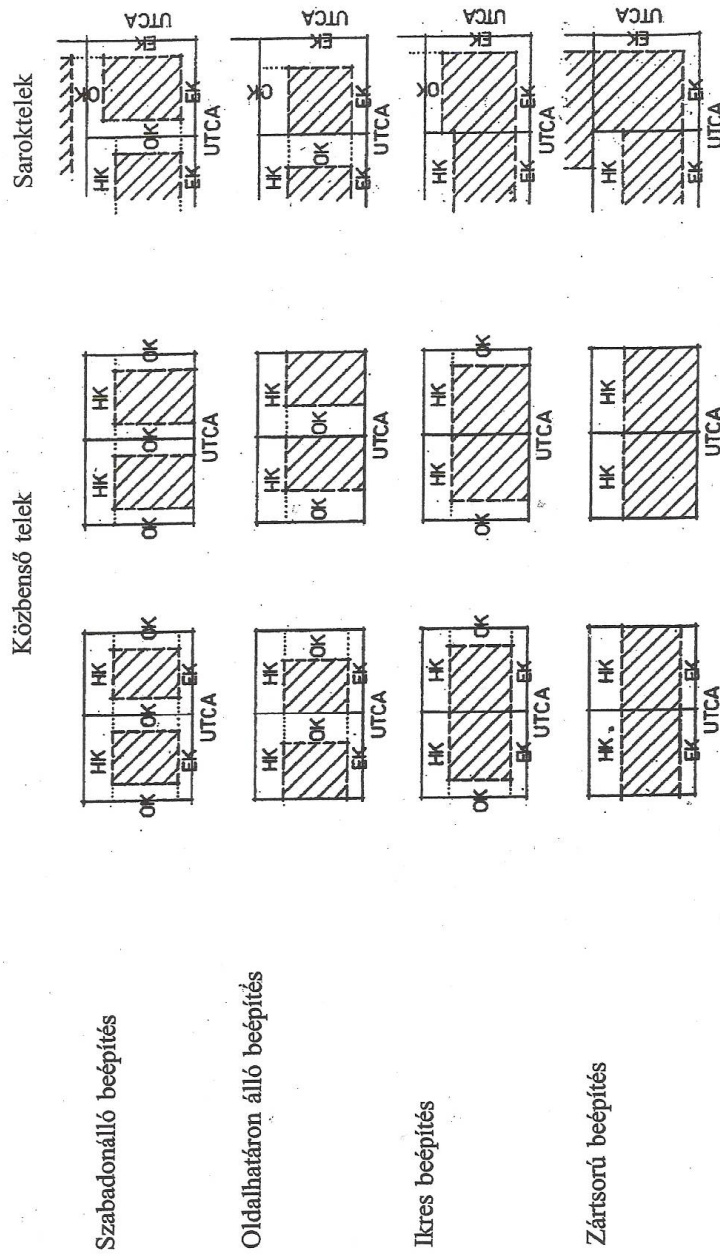
21. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet
22. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti 2. sorszámú területi funkció.
23. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 4 sz. melléklet
24. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 5 sz. melléklet
25. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti 4. sorszámú területi funkció
26. MSZ 18151/2-1983 sz. szabvány az imissziós zajhatárértékekről.
27. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti 3. sorszámú területi funkció.
28. A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti 2 (temető, stb.), ill. 4. sorszámú (sportolás) területi funkció.
29. Önkormányzati fakivágási rendelet
30. Közvilágításról szóló 11/1985. /XI.30./ Ip. M
31. Épített környezet kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 30/A §.
32. Közép-dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
33. 72/1996.(V.22) Korm. rendelet 3.§ (12) bekezdése
34. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet
35. 17/2008. (VIII.30.) NFGM rendelettel módosított 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet

2. számú függelék**Helyi értékvédelem javasolt tartalma**

1. A védeni kell a kialakult utcahálózatot.
2. Védeni kell a telekstruktúrát, telekosztást.
3. Védeni kell a jellegzetes beépítési módot, előkertek kialakult méretét.
4. Védeni kell a jellegzetes építészeti arculatot, épületek utcai szélességét, homlokzatok oromfalas kialakítását, anyaghasználatát, a tetők kialakult hajlásszögét és a tetőfedés anyagát, jellegzetes kerítéseket.
5. Épület, vagy épületrész bontását csak igen indokoltan, a helyreállítás műszaki ellehetetlenülése esetében szabad engedélyezni. Bontás esetén az új épület építésénél a beépítési karaktert, a jellemző tömegalakítást, az értékesebb vagy meghatározó formai elemeket alkalmazni kell.
6. Az épületek bontási kérelmének elbírálásánál a hatóság a döntés megalapozására a Főépítésszt és további szakértőket vonhat be, ez azonban az eljárás rendjét időben nem változtathatja meg.
7. Az épületek bontása esetén szakszerű felmérési tervet és fotódokumentációt kell készíteni, és azt archiválni kell.
8. Homlokzat-felújítás, -átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet.
9. Felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az önkormányzat költségére értékelemző, állapotrögzítő tanulmány készítését írhatja elő. E kötelezettséget a tulajdonos a felújítást, átalakítást megelőzően, de legkésőbb 3 hónapon belül köteles végrehajtani.
10. A védett épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendőek, hiány esetén pótlandók.
11. Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni.

3. számú függelék

Az OTÉK 1. számú ábrája a különböző beépítési módokhoz tartozó építési hely kialakítására, értelmezésére:



4. számú függelék

Régészeti területekre érvényes jogszabályok

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a* szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek 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. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1). A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálat, az értékhatár alatti beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén – terepbejárási dokumentációt is tartalmazó – hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat – beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is – a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárássra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárási előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárássra vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárási során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárási vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről – ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat – a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

A GÉSZ-ben szereplő régészeti lelőhelyek tájékoztató jellegűek. Hatósági eljárás során a közhitelesen nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait kell elsődlegesen figyelembe venni.