

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez
Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi 314/2012. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti partnerek, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet: Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. §

- (1) Szada Község közigazgatási területén az egyes övezetekben, építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések körét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK) foglaltak szerint, az e rendeletben szabályozott eltérésekkel kell meghatározni.
- (2) Az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet állapítja meg.
- (3) A 2. melléklet Szada Község Szabályozási Terve, amely nyomtatásban 1:5000 méretarányú A és B szelvényből áll.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Fasor*: egy egyenes vonal mentén, legalább 20 méter hosszban, legfeljebb 6 m tőtávolságra ültetett fák, fásszárú növények csoportja.
2. *Fekvőtelek*: Olyan telek, amelyiknek a közterületi vagy magánúti határvonala 1,5-szer hosszabb, mint az oldalhatára, és a közterületi határvonala legalább 25 m, az oldalhatára legfeljebb 20 m.
3. *Fő rendeltetés*: lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg.
4. *Kiegészítő rendeltetés*: lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azzal együtt elhelyezhető rendeltetés.
5. *Támfalgarázs*: olyan gépkocsi tárolására szolgáló építmény, amely a rendezett terepszint alatt helyezkedik el, 3 fala egyben támfal is, a negyedik oldalán a kapuja a bejárati terepszint, általában az utcaszint fölé kerül.
6. *Védőfásítás*: védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkal, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
7. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

2. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

3.§

- (1) A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve a meglévő, az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet elérő zárványtelek megközelíthetőségének biztosítására.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület kialakítása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható és beépíthető, ha az építési övezet, övezet 1. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásainak nem felel meg.
- (3) Az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekszélességet el nem érő szélességű telek bármelyik hosszanti oldalhatárával 70-90 fokos szöget bezáró telekhatár mentén megosztható, ha a megosztás után létrejövő telkek szélessége nem csökken, és a létrejövő telkek a többi, az 1. melléklet szerinti határértéknek megfelelnek.
- (4) A helyi védelemre javasolt településmag területén belül a telkek nem vonhatók össze.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

4. §

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.
- (2) Az övezetekben, építési övezetekben a műtárgyak magassága nem haladhatja meg az 1. melléklet szerinti épületmagasságot, kivéve
 - a) a sport és rekreációs célú építmények magassága, ami legfeljebb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese, valamint
 - b) általános mezőgazdasági és erdő övezetekben az erdő üzemi és mezőgazdálkodási üzemi tevékenységhez, valamint tároláshoz szükséges műtárgyak,
 - c) kilátó,
 - d) a hírközlés és a villamosenergia-hálózat műtárgyai,
 - e) ahol az övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (3) Oromfalas, nyeregvetős épületnél
 - a) legalább két darab,
 - b) legalább 6 méter, de legfeljebb 8 méter széles és
 - c) legfeljebb 6 méter magas,az elő- és hátsókert felé néző oromfal létesítése esetén az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság értéke 0,6 méterrel növelhető.
- (5) Utcai homlokzat, az oldalhatáron álló homlokzat és az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre előírt épületmagasság legnagyobb mértéke.
- (6) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság fele, de legalább 3 m.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez

- (7) A 2. mellékleten jelölt helyi védelemre javasolt településmag területén
- a) az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, amelyre illeszteni kell a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatának legalább 1/3-át, vagy az új épületet a szomszédos 2 épület homlokzatának vonalát összekötő síkra kell elhelyezni, vagy az új épületet az elbontott épülettel azonos építési vonalra kell helyezni,
 - b) az utcai telekhatártól számított 5 m-en belül nem helyezhető el gépkocsitároló rendeltetés, sem a gépkocsitároló lehajtója.
- (8) Helyi védelemre javasolt településmagon kívül foghíjtelken az épületet a szomszédos épületek utcai homlokzati síkjának figyelembevételével, azokhoz illeszkedően kell elhelyezni. E rendelkezés szempontjából foghíjteleknek kell tekinteni az olyan be nem épített telket, amelynek a közterületi vagy magánúti határa felől nézett szomszédos telkein épület áll.
- (9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület falának külső síkja a beépített oldalhatártól számított 1m távolságra helyezhető el. Meglévő beépítés esetén a már kialakult oldalhatáron álló építési vonal az épület bővítésekor, továbbépítéskor folytatható.
- (10) A 2. mellékleten telek be nem építhető részeként jelölt telekrészeket olyan hátsókertnek kell tekinteni, ahol épület nem helyezhető el.
- (11) Az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetbe sorolt telkeken, ahol a 2. mellékleten nincs jelölve a telek be nem építhető, hátsókertnek tekintett része, az épületeket az utcavonaltól, vagy magánút határától számított 50 m széles sávban kell elhelyezni, az ezen a sávon kívül eső terület hátsókert, ahol épület nem helyezhető el.
- (12) A (10) és a (11) bekezdés szerinti oldal- és hátsókertben az építésükkor hatályos szabályok alapján jogszerűen álló épületek az építési övezet szabályai szerint bővíthetők, átalakíthatók.
- (13) Kerítés
- a) szabályozási vonallal érintett telken csak a tervezett közterületi határvonalra, vagy attól beljebb, az utcavonaltól távolabb építhető,
 - b) magassága a telekhatáron és az építési helyen kívül legfeljebb 1,8 m lehet,
 - c) 80 cm-nél magasabb támfalon épített kerítés legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.

5. §

- (1) Telek természetes terepszintje legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, kivéve a telek és a telken álló épület biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést és a támfalgarázs létesítését.
- (2) Támfalgarázs előkertben akkor alakítható ki, ha a 2. melléklet szerinti közterület vagy magánút határán a közlekedésre szolgáló terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél.
- (3) Építési telek oldalkerti és hátsókerti részén a telekhatártól számított 1,0 méteren belül a terep szintje nem változtatható meg.
- (4) A HÉSZ mellékleteiben meghatározott tervezett közterületen a terepszintet úgy kell alakítani, hogy ez a későbbiekben az utca tervezett határai közötti kiépítését ne befolyásolja hátrányosan.
- (5) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény, a támfalgarázst kivéve, csak építési helyen belül helyezhető el.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez

- (6) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőségen túl a telek területének legfeljebb 15 %-a lehet.
- (7) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfala közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.
- (8) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.
- (9) Támfalon épített tömör kerítés legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.

4. Természet-, táj-és környezetvédelmi előírások

6. §

- (1) Natura 2000 területeken építmények a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok megvalósításával összhangban, országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területén a természetvédelmi célkitűzések megvalósulásával összhangban helyezhetők el.
- (2) Árkok, vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni, a roncsolt árokszakaszokat helyre kell állítani.
- (3) Az építési telken belüli belüli vízfolyások mentén 3m fenntartási sávot és további legalább 10m széles kötelező zöldfelületet kell szabadon hagyni. 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.
- (4) Beépítésre nem szánt területen árkok, vízfolyások telekhatárától, ennek hiányában mederélétől számított 30 m széles sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Külterületen föld feletti elhelyezésű villamos energia hálózatokat megfelelő madárvédelmi szigeteléssel kell ellátni.
- (6) A közterületi és közhasználatú zöldfelületeket, a 2. mellékleten jelölt, valamint a rendelet II. fejezetében előírt telkeken belüli védőfásításokat a termőhelyi adottságoknak megfelelő, vagy azok faiskolai változataiból álló fajokból kell telepíteni.
- (7) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket építési telkeken belül és közterületen is a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.

7. §

- (1) A telkeket, területeket csak úgy szabad hasznosítani, művelni, építmények csak oly módon helyezhetők el, hogy a tevékenység a felszíni vizek természetes irányú lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez

- (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.
- (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

8. §

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (zöldterületet, közjóléti erdőterületet, különleges területet), valamint a (4) bekezdés szerinti levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeket.
- (2) Lakóterület, vegyes terület, különleges beépítésre nem szánt sport- és szabadidős terület, valamint védett természeti területek, Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet és Natura 2000 terület mező- és erdőterületeinek rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés, valamint bűz nem korlátozhatja.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.
- (4) A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet, a Natura 2000 terület és az ex lege védett lápok területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (5) Állattartó épület, épületrész, építmény, terület távolsága egészségügyi, nevelési, oktatási, továbbá lakóépülettől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől telken belül 10 m, nem egy telken álló épület, épületrész, állatkifutó esetén legalább 40 m kell legyen.

9. §

- (1) Beépítésre nem szánt területen meglévő és tervezett országos út úttengelyétől számított 50 m-en, a tervezett országos út úttengelyétől számított 100 m-en, a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.
- (2) Országos út külterületi szakaszának úttengelyétől mért 50 m széles, gyorsforgalmi út tengelyétől mért 250 m széles sávban állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek létesítésekor a zaj elleni védelméről gondoskodni kell.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez
5. A telken belüli parkolók és magánutak kialakításának szabályai

10. §

- (1) Új magánút számára legalább 12 m szélességű telket kell kialakítani.
- (2) Magánterületen megvalósuló utakat, parkolókat a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.
- (3) A 10 m vagy szélesebb magánút legalább egyik oldalán fasort kell telepíteni.

6. Közművek és közművesítettség előírásai

11. §

- (1) A belterület építési övezeteiben a tervezett közművesítettség teljes.
- (2) Külterületen a tervezett közművesítettség hiányos.

12. §

- (1) Beépítésre szánt területen, építési telek ellátására új ivóvíz-hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető hálózat elválasztott rendszerként épülhet.
- (3) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:
 - a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
 - b) a kisberendezés védőterület-igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
- (4) A szennyvíztisztító kisberendezéssel megtisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos.
- (5) Zárt szennyvíztároló akkor alkalmazható, ha a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a telket 100 m távolságon belül és a szennyvizet elszállító gépkocsi számára megfelelő szélességű és kiépítettségű út áll rendelkezésre.
- (6) Építési telken belül keletkezett csapadékvizet a közterület felületére engedni tilos.
- (7) Ha a csapadékvíz-elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni, vagy a tiszta csapadékvizet el kell szikkasztani.
- (8) A új épület elhelyezésekor, meglévő bővítésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő, vagy szikkasztó műtárgyat. A tározót úgy kell méretezni, hogy 2 m³ tározókapacitás jusson 100 m² vízszintes vetületi tetőfelületre és szilárd, a vizet át nem engedő burkolatra.

13. §

- (1) Háztartási méretű kiserőműnek minősülő szélgenerátor nem telepíthető lakó, vegyes, és a beépítésre nem szánt különleges területek közül a temető területen.
- (2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt helyen a szélgenerátor telepítésének feltétele, hogy a dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre essen.

7. Lakóterületek beépítésének szabályai

14. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Lke jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek, Lf jellel jelöltek a falusias lakóterületek építési övezetei.
- (2) Lakó építési övezetben telkenként 1 lakás helyezhető el.
- (3) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) vendéglátó és szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sportrendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 16 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.
- (4) Lakóterületen nem helyezhető el
 - a) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) nem háztartási célú raktárépület.
- (5) Lakóterületen a lakóépülettel egybeépítetten
 - a) kell elhelyezni legalább 1 személygépkocsi tárolóját,
 - b) lehet elhelyezni a háztartási célú tárolót, fűkamrát, nyárikonyhát.
- (6) Lakóterületen kiegészítő rendeltetesként
 - a) állattartás,
 - b) a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetéscéljára lehet legfeljebb 50 m² nettó alapterületű, egy szintes építményt elhelyezni.
- (7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (8) Lakóterületen
 - a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m,
 - b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
 - ba) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m,
 - bb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.

8. Településközpont terület beépítésének szabályai

15. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Vt jellel jelöltek a településközpont területek, ahol az országos településrendezési és építési követelményekről szóló az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapota (továbbiakban OTÉK) 16. § szerinti rendeltetések helyezhetők el, az e §-ban meghatározott eltérésekkel.
- (2) A Vt jellel jelölt építési övezetekben telkenként 1 lakás helyezhető el.
- (3) A településközpont területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.
- (4) A Vt-1 építési övezetben
 - a) kizárólag oktatási, nevelési kulturális, egészségügyi és sport rendeltetések helyezhetők el,
 - b) lakás csak szolgálati lakás lehet, amit csak az intézménnyel egy időben, vagy annak létesítését követően lehet elhelyezni,
 - c) nem helyezhető el önálló kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés.

9. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

16. §

- (1) A szabályozási terveken Gksz jellel jelöltek az általános kereskedelmi, szolgáltató területek, ahol az OTÉK 19. § szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető:
 - a) iroda,
 - b) szállás jellegű épület,
 - c) közösségi szórakoztató,
 - d) vendéglátó,
 - e) sport rendeltetés,
 - f) üzemanyag-töltő állomás.
- (2) A Gksz építési övezetben az előkert
 - a) a Dózsa György út mentén 15 m,
 - b) a Halesz utca mentén 5 m,
 - c) a Berek utca mentén 6 m,
 - d) egyéb helyen 10 m.
- (3) A Gksz építési övezetben a zöldfelületek legalább 70 %-át védőfásításként vagy 3 szintesen kell kialakítani.
- (4) A Gksz építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.

10. Ipari terület beépítésének szabályai

17. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Gip jellel jelöltek az ipari területek. Szada ipari területein környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez

- (2) Ipari területen az előkertben portaépítmény elhelyezhető.
- (3) Ipari területen az előkert
 - a) a Gip-1 építési övezetben 10 m,
 - b) a Gip-2 építési övezetben 8 m,
 - c) a Gip-3 építési övezetben 15 m.
- (4) Az előkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani, az előkerti burkolat minden 100 m²-én 1,5x1,5 m nagyságú burkolatlan területbe 1 lombhullató fát kell telepíteni.
- (5) Gip-1 építési övezetben a hátsókert 7,5 m.

11. A beépítésre szánt különleges területek

18. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten K-Sp jellel jelölt sportolási célú különleges területen sportpályák, sportolási célú, valamint
 - a) az Sp-1 és Sp-3 építési övezetben az azzal szorosan összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató és vendéglátó építmények,
 - b) az Sp-3 építési övezetben az azzal szorosan összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, valamint oktatási és egészségügyi rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten K-R jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre szánt övezet, amelynek célja a szabadban eltöltött rekreációs tevékenységek, a természetjáró turizmus helyének biztosítása, ahol
 - a) a céloknak megfelelő rendeltetésű épület helyezhető el,
 - b) nem helyezhető el szálláshely-szolgáltatás, kemping, lakás,
 - c) átmeneti hasznosításként közcélú komposzttelep létesíthető.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten K-IdO jellel jelölt különleges területen
 - a) az otthon jellegű szociális ellátás épületei helyezhetők el,
 - b) az építési övezet ökológiai hálózatba tartozó részén épület nem helyezhető el.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten K-VH jellel jelölt különleges területen vadászház, szálláshely-szolgáltatás, vendéglátó rendeltetésű, valamint az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetésű épület helyezhető el.

III. Fejezet Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

12. Közlekedési és közműterület

19. §

- (1) Az utakat és egyéb közterületeket, a vízelvezető rendszereket és fasorokat úgy kell kialakítani, átépíteni, felújítani, hogy a 2. melléklet szerinti javasolt kerékpárutak vagy kerékpársávok megvalósítását segítse elő.
- (2) Közutat a csapadékvíz-elvezetés egyidejű kiépítésével kell megépíteni, felújítani.
- (3) A csapadékvíz-elvezetést zártan kell megoldani:
 - a) a 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű kiszolgáló utak,

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez

- b) a 20 m-nél kisebb szabályozási szélességű gyűjtőutak területén, ha ezt a terep- és vízrendezési adottságok lehetővé teszik.
- (4) A település belterületi gyűjtőútjai és az országos út belterületi szakaszai mentén mindkét oldalon gyalogjárdát kell kialakítani. A járda szélességén felül a járda mellett $\frac{1}{2}$ m biztonsági sávot kell hagyni, ha a járda mellett nincs zöldsáv.
- (5) Azokon a kiszolgáló utakon, ahol a szabályoknak és szabványoknak megfelelő szélességű járda nincs kialakítva, a gépkocsiközlekedés területeit (útpályát) a sebesség csökkentését ösztönző módon kell kialakítani.
- (6) Új utak kialakításánál
- a) 10 m és szélesebb szabályozási szélességnél szélesebb utak mentén egyoldali,
 - b) a 12 m és szélesebb szabályozási szélességnél szélesebb utak mentén kétoldali fasort kell telepíteni.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, vagy
 - bb) 12 m szabályozási szélességű, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasort telepítését ne akadályozzák meg.

13. Zöldterületek előírásai

20. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Z jellel jelölt közpark övezet a belterület közhasználatú területének jellemzően növényzettel fedett része, amely többféle szabadidős tevékenységnek biztosít teret.
- (2) A közpark övezet telkének beépítettsége legfeljebb 2 % lehet, az épület legnagyobb megengedett magassága 3,5 m.

14. Erdőterületek

21. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Ev-1 jellel jelölt övezet a jellemzően a védett természeti területeken, a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet területén, Natura 2000 területeken, valamint országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területén elhelyezkedő védelmi erdőterület, ahol épület nem helyezhető el, a műtárgyak a védett fajok és élőhelyek védelmének biztosítása mellett, a természetvédelmi kezelési tervekkel és a Natura 2000 területek fenntartási terveiben meghatározott célkitűzések megvalósítása érdekében helyezhetők el.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten Ev-2 jellel jelölttelepülésvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek védelmi erdőterület övezetében nem helyezhető el épület, műtárgyak közül azok helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezeteiben elhelyezhető:
- a) rekreációt-, testedzést szolgáló építmény, szabadtéri fitnesspark, erdei tornapálya,
 - b) játszótér,
 - c) az oktatást, nevelést szolgáló építmények,

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez

- d) a terület fenntartását szolgáló építmény.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető:
- a) erdőgazdálkodás építményei,
 - b) vadgazdálkodás építményei,
 - c) az ökológiai rendszer védelmének építményei,
 - d) az oktatást, nevelést szolgáló építmények,
- (5) Szada összes erdő övezetében elhelyezhető kilátó.
- (6) Az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló üzemi épületet és vadászlest a lakó és a településközponti területtől legalább 1000 m távolságra kell elhelyezni.

15. Mezőgazdasági területek

22. §

- (1) Birtokközpont Szada közigazgatási területén belül nem helyezhető el.
- (2) Mezőgazdasági területek övezeteiben:
- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
 - b) kerítés a közút tengelyétől számított 8 m-es területsávban nem helyezhető el,

23. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Mk-1 jellel jelölt kertes mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető:
- a) növénytermesztéshez, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz-, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület,
 - b) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész,
- az 1. melléklet szerinti feltételekkel.
- (2) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el:
- a) üzemi méretű mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozó,
 - b) mezőgazdasági gépjavító, mezőgazdasági gép- és járműtároló és parkoló.
- (3) Az Mk-1 jelű övezetben egy telken legfeljebb két épület, de egy telken legfeljebb egy gazdasági épület és egy lakóépület legfeljebb egy lakórendeltetési egységgel helyezhető el.
- (4) Mk-1 jelű övezetben lakóépület, lakás bruttó területe legfeljebb az övezetben megengedett beépítettség fele, de legfeljebb 150m² lehet.
- (5) Mk-1 övezetben legalább 14 m szélességű telken helyezhető el épület.
- (6) Az Mk-1 övezet előírásait a zártkerti művelés alól kivett telkekre is alkalmazni kell.

24. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Mt jellel jelöltek a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezetei, amelybe a táji-, természetvédelmi szempontból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek –

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez
Natura 2000 területként, az országos ökológiai hálózat magterületeként, ökológiai folyosóként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, állattartó építmények, valamint a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész,
- b) mezőgazdasági termékeket nem kézműves technológiával előállító terményfeldolgozó,
- c) mezőgazdasági gépjavítók, mezőgazdasági gép- és járműtároló és parkoló.

25. §

(1) Az 1. és 2. mellékleten Má jellel jelöltek az általános mezőgazdasági területek.

(2) Má-1 és Má-2 jellel jelölt általános mezőgazdasági övezeteiben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület, ha a az árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(3) Má-1 és Má-2 jelű övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, de egy telken legfeljebb egy lakóépület legfeljebb egy lakórendeltetési egységgel helyezhető el, az 1. melléklet szerinti feltételekkel.

(4) Má-1, Má-2 jelű övezetekben lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb az övezetben megengedett beépítettség fele, de legfeljebb 150m² lehet. Lakóépület kizárólag a mezőgazdasági terület használatával, művelésével összefüggő gazdasági épület megléte esetén vagy azzal egyidejű építéssel létesíthető.

(5) Az Má-3 jelű övezetekben

- a) gyümölcs tárolással és feldolgozással kapcsolatos építmények,
- b) az állattartás és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás, árusítás építményei

helyezhetők el, úgy, hogy azok ne legyenek zavaró hatással a lakó- és településközponti területekre.

(6) Má-3 általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész,
- b) üzemi méretű mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók,
- c) mezőgazdasági gépjavítók, mezőgazdasági gép- és járműtároló és parkoló.

(7) Má-1, Má-2 és Má-3 jelű övezetekben gyep, mocsár, nádas, vízállásos művelési ágú telekrészek nem építhetők be.

(8) Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el épület.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez
16. Természetközeli területek

26.§

- (1) A 2. mellékleten Tk jellel jelölt természetközeli terület övezeteiben épületek nem helyezhetők el.
- (2) Tk-1 jelű természetközeli terület övezetben az ex lege védett lápok területe tartozik.
- (3) Tk-1 jelű természetközeli terület övezetben nem helyezhető el olyan építmény, amely az ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.

17. Vízgazdálkodási területek

27.§

- (1) A 2. mellékleten V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetekben a medreket úgy kell fenntartani vagy alakítani, hogy
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetés biztosított legyen,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (2) A vízfolyásokon, különösen a Sződ-Rákos-patakon és annak Szadai mellékágán híd, áthidalás, áteresz csak a természetvédelmi szempontok érvényre juttatásával létesíthető, építhető át.

18. A beépítésre nem szánt különleges övezetek

28. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten Kb-T övezet a működő temető övezete, amelyben a terület rendeltetésével összefüggő épület építhető.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten Kb-Tz övezet a lezárt temetők övezete, amelyben a terület kegyeleti park jellegű rendeltetésével összefüggő műtárgy és kápolna építhető.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten Kb-Öt jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre nem szánt övezet, ahol elsősorban a hagyományos mezőgazdálkodás, állattartás és az ahhoz kapcsolódó vendéglátás építményei helyezhetők el.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten Kb-B jellel jelölt területek a külszíni művelésű bányatelkek övezete, ahol
 - a) a bányaműveléssel kapcsolatos épületek és műtárgyak helyezhetők el,
 - b) a bányászati hasznosítás során átalakított terület újrahasznosítása és tájbaillesztése érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell magába foglaljon.
- (5) Az 1. és 2. mellékleten Kb-VM jellel jelölt különleges terület a vízmű épületeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (6) Az 1. és 2. mellékleten K-G jellel jelölt különleges terület a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor-állomás épületeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

3. sz. melléklet a 151/2022. sz. előterjesztéshez
IV. Fejezet

Záró rendelkezések

29. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Szada Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2009. (06.10.) önkormányzati rendelet, valamint a belterületbe csatolásról szóló 5/1996.(09,10.) önk. rendelet, a belterületbe csatolásról szóló 7/1996.(10.22.) önk. rendelet, a belterületbe csatolásról szóló 14/2000.(06.06.) önk. rendelet, a belterületbe csatolásról szóló 22/2000.(XII.12.) önk. rendelet, a Szada, Patak melletti terület szabályozási tervének helyi építési szabályzatáról szóló 11/2003.(09.08.) önk. rendelet, Szadai 042/1 hrsz-ú terület belterületbe csatolásáról szóló 2/2004.(02.21.) önk. rendelet, a Szadai 0119/142 és 0132/196 hrsz-ú terület belterületbe csatolásáról szóló 17/2004.(10.15.) önk. rendelet, a Szada Háromfertály területrész belterületbe csatolásáról szóló 13/2009. (09.08.) önk. rendelet, a Szada Patak menti területrész (Szada 0119/148 hrsz.) belterületbe csatolásáról szóló 14/2009.(09.25.) önk. rendelet, a Szada Háromfertály területrész belterületbe csatolásáról szóló 15/2009.(11.03.) önk. rendelet, a Szada Diósok területrész belterületbe csatolásáról szóló 1/2010.(02.02.) önk. rendelet, a Szada Berek I. területrész belterületbe csatolásáról szóló 8/2010.(09.28.) önk. rendelet, a Szada Várdombi területrész belterületbe csatolásáról szóló 9/2010.(09.28.) önk. rendelet, a Szada Diósok területrész belterületbe csatolásáról szóló 11/2011.(09.02.) önk. rendelet, a Szada, Korizmics u. 068/9, 068/10 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe csatolásáról szóló 7/2013. (VII.4.) önk. rendelet , a Szada, Kisfaludy utca 052/77 helyrajzi számú ingatlan belterületbe csatolásáról szóló 3/2016.(I.29.) önk. rendelet, a Szada, Dózsa György út 04/81 helyrajzi számú ingatlan belterületbe csatolásáról szóló 12/2016.(IX.22.) önk. rendelet, a Szada, 024/79 helyrajzi számú ingatlan belterületbe csatolásáról szóló 13/2016. (X.28.) önk. rendelet.

Szada, 2022. december 15.

Pintér Lajos
polgármester

Dr. Finta Béla
jegyző

Közzétételi záradék:

Ezt a rendeletet 2022. december 16. napjától közzétettem.

Szada, 2022. december 16.

Dr. Finta Béla
jegyző

Indokolás

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 149/2018. (XI.29.) KT-határozattal döntött Szada Nagyközség új településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és a szabályzat mellékletét képező szabályozási terv) megalkotásáról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a partnerségi egyeztetés és a Kormányrendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, valamint a szomszédos települési önkormányzatok részéről véleményezés megtörtént.

Az Állami Főépítész 2022. december 13-án kelt PE/AF/00322-16/2022 számú záró szakmai véleményében a dokumentációt, a rendelet-tervezetet és mellékletei tartalmi kialakítását megfelelőnek tartja, azzal kapcsolatban további észrevételt nem tesz, fenntartva további PE/AF/00322-4/2022. számú véleményében közölt észrevételeit.

A fentiek alapján a Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat rendelete elfogadásra alkalmas.