

18/2022. sz.
JEGYZŐKÖNYV

Készült Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. december 15. napján 13.17 órakor kezdődő, a Szadai Polgármesteri Hivatal Tanácskozó termében megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Benne:

162/2022. (XII.15.) KT-határozat	Döntés az Önkormányzat Településfejlesztési Konceptiójának elfogadásáról
163/2022. (XII.15.) KT-határozat	Döntés az Önkormányzat Településszerkezeti Tervének elfogadásáról
22/2022. (XII.6.) önkormányzati rendelet	<i>Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról</i>
164/2022. (XII.15.) KT-határozat	Döntés a Szada 533/2 hrsz-ú ingatlant Önkormányzat javára történő megvásárlásáról, annak megghiúsulása esetén pedig a tulajdonjog megszerzését célzó kisajátítási eljárás megindításáról.
165/2022. (XII.15.) KT-határozat	Döntés az INTERMAP Intelligence in 3D mapping szoftver megvásárlásáról

18/2022. sz.
JEGYZŐKÖNYV

Készült Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. december 15. napján 13.17 órakor kezdődő, a Szadai Polgármesteri Hivatal Tanácskozó termében megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Jelen vannak:	Pintér Lajos Petrák Árpád Oroszi Sándor Székely Beatrix Vrabély Balázs Dr. Finta Béla	polgármester alpolgármester képviselő képviselő képviselő jegyző
Igazoltan távol:	Simon Erika Gelle Róbert Molnár Csaba Sándor Rezsabek Tamás	képviselő képviselő képviselő képviselő
Meghívottak közül:	dr. Jenei László András Szabóné Molnár Krisztina Andó Patrik Simoncsik Mária Bula Beáta	törvényességi szakreferens műszaki osztályvezető kommunikációs munkatárs főépítész jegyzőkönyvvezető

Pintér Lajos polgármester: köszönti a megjelenteket, megállapítva, hogy **5 fő** képviselő jelen van, így a Képviselő-testület határozatképes. Simon Erika, Gelle Róbert és Molnár Csaba Sándor és Rezsabek Tamás képviselők előre jelezték igazolt távollétüket.

Az ülést megnyitja, javaslatot téve az ülés Meghívójában közzétett tervezett napirendi pontok elfogadására – jelezve, hogy sajnálatos megbetegedések és párhuzamos elfoglaltságok miatt a mai ülést megelőző rendkívüli együttes bizottsági ülés elmaradt, így az előterjesztésekről sem a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, sem pedig a Pénzügyi Bizottság nem tudott előzetesen véleményt formálni – a testületi döntések azonban nem várathatnak magukra. Kérdés, észrevétel nem lévén, az ülés napirendjére tett előbbi javaslatáról szavazást rendel el, megállapítva, hogy a Képviselő-testület a mai ülés napirendjét **5 igen szavazattal, egyhangú döntéssel** az alábbiak szerint elfogadta:

1. Rendelet-tervezet Szada Nagyközség Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról **(151/2022. sz. anyag)**
Előterjesztő: Pintér Lajos polgármester
2. Döntés a Szada Dózsa György út 82. szám (533/2 hrsz.) alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásáról **(152/2022. sz. anyag)**
Előterjesztő: Pintér Lajos polgármester
3. Döntés a település forgalomtechnikai felméréséről **(153/2022. sz. anyag)**
Előterjesztő: Pintér Lajos polgármester

1./ napirend: Rendelet-tervezet Szada Nagyközség Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról (151/2022. sz. anyag)

Dr. Finta Béla jegyző: az előterjesztést gondozó Műszaki osztályvezető az ülés előtt, helyszínen közreadta az Állami főépítész - előterjesztésben is hivatkozott záró véleményét -, amely H/83-134/2022. ikt.sz. irat a Hivatalban. Ez az az irat, amely a teljes eljárás végén képezheti alapját a mai döntéshozatalnak. Ezúton is köszöni a Hivatal Műszaki osztályvezetőjének és munkatársainak, továbbá Törvényességi szakreferensének és kollégáinak, valamint a települési főépítésznek azt a rendkívüli többletmunkát, amellyel az egész év során sikerrel kompenzálták a megbízott Településtervező esetenként késedelmes teljesítéseit is. Ennek köszönhető, hogy még az idén hatályos jogszabályok szerint tudják ma elfogadni a HÉSZ-t, ellenkező esetben a HÉSZ felülvizsgálatát teljesen előlről kellene januártól kezdeni, az addigra megváltozott jogszabályi előírások miatt.

Az előterjesztés egyetlen határozati javaslatot és egy rendelet-tervezetet tartalmaz, de a határozati javaslat két pontja két különböző dokumentum elfogadását indítványozza – noha ezek elfogadásának sorrendisége külön jelentőséggel bírhat a Településtervező szerint is.

Ezért tisztelettel indítványozza, hogy a határozati javaslat két pontjából a Képviselő-testület külön-külön, két önálló határozatban döntsön – majd szavazzon a rendelet-tervezet elfogadásáról.

Pintér Lajos polgármester: kérdés, észrevétel nem lévén, elsőként a határozati javaslat eredetileg 1./ pontja szerinti Településfejlesztési koncepció elfogadásáról rendel el szavazást. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület **5 igen szavazattal, egyhangú döntéssel** elfogadta az alábbi határozatot:

162/2022.(XII.15.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testülete a 151/2022. sz. előterjesztés 1. sz. melléklete foglaltak szerinti tartalommal elfogadja Szada Nagyközség Településfejlesztési Koncepcióját.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Pintér Lajos polgármester: ezek után a határozati javaslat eredetileg 2./ pontja szerinti Településszerkezeti Terv elfogadásáról rendel el szavazást - megállapítva, hogy a Képviselő-testület **5 igen szavazattal, egyhangú döntéssel** elfogadta az alábbi határozatot:

163/2022.(XII.15.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testülete a 151/2022. sz. előterjesztés 2. sz. melléklete foglaltak szerinti tartalommal elfogadja Szada Nagyközség Településszerkezeti Tervét.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Pintér Lajos polgármester: végezetül az előterjesztett rendelet-tervezetről rendel el szavazást - megállapítva, hogy a Képviselő-testület **5 igen szavazattal, egyhangú döntéssel** megalkotta az alábbi rendeletet:

**Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

(A fenti rendeletet és mellékleteit lsd. a Jegyzőkönyv 1. sz. mellékleteként csatolva!)

Simoncsik Mária települési főépítész: ő is külön megköszöni a Műszaki osztály áldozatos munkáját, nem jöhetett volna létre a mai testületi döntés, ha nincs az ő munkájuk!

2./ napirend: Döntés a Szada Dózsa György út 82. szám (533/2 hrsz.) alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásáról (152/2022. sz. anyag)

Pintér Lajos polgármester: Röviden emlékeztet az előterjesztésben is leírt előzményekre. A tájékoztatást követően - kérdés, észrevétel nem lévén, a határozati javaslatról máris szavazást rendel el. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület **5 igen szavazattal, egyhangú döntéssel** elfogadta az alábbi határozatot:

164/2022.(XII.15.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a 152/2022. sz. előterjesztésben foglaltakra – az Önkormányzat 2023. évi költségvetése terhére meg kívánja vásárolni a Szada 533/2 hrsz-ú ingatlant, az értébecslésben szereplő bruttó 10.000.000, -Ft (azaz tízmillió forint) vételáron. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben a tulajdonos a vételi ajánlatot elfogadja, úgy bízta meg dr. Babiczky Andrea ügyvédet az ingatlan adás-vételi szerződés elkészítésével, továbbá, hogy a szerződést az Önkormányzat nevében aláírja.

2./ Amennyiben a tulajdonos az e határozat 1./ pontja szerinti vételi ajánlatot nem fogadja el, úgy a Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a Szada 533/2 hrsz-ú ingatlan közfeladat ellátásához szükséges – azon belül *településüzemeltetési* célokra történő – kisajátítási eljárásának megindítására. A kisajátítás költségvetési fedezetét az Önkormányzat 2023. évi költségvetésének ingatlanvásárlás céljára elkülönített előirányzata biztosítja.

3./ A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy gondoskodjon az e határozat 1./ pontja szerinti vételár kiadási előirányzatának az Önkormányzat 2023. évi költségvetésébe történő betervezéséről – továbbá arról, hogy a Szada 533/2 hrsz.ú ingatlan tulajdonjogának az önkormányzat javára történő földhivatali bejegyzését követően az 15 napon belül „helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes” ingatlanként kerüljön az Önkormányzat vagyonynyilvántartásába.

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2-3./ pont: 2023. január 31.

Felelős: polgármester

3./ napirend: Döntés a település forgalomtechnikai felméréséről (153/2022. sz. anyag)

Pintér Lajos polgármester: ez az előterjesztés is rövid és áttekinthető - kérdés, észrevétel nem lévén, a határozati javaslatról máris szavazást rendel el.

Megállapítja, hogy a Képviselő-testület **5 igen szavazattal, egyhangú döntéssel** elfogadta az alábbi határozatot:

165/2022.(XII.15.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a 153/2022. sz. előterjesztésben foglaltakra – GEOMETER rendszerrel végzett térinformatikai mérések és szolgáltatások céljára megvásárolja az INTERMAP Intelligence in 3D mapping szoftvert az ajánlott 1.000.000.-Ft+ÁFA áron, felhatalmazva a Polgármestert, hogy azt - az opcionálisan felajánlott felhő-szolgáltatás nélkül – az Önkormányzat nevében az Önkormányzat 2022. évi költségvetése *K62 Ingatlanok beszerzése, létesítése kiadási* előirányzata terhére megrendelje.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Pintér Lajos polgármester: ezzel a mai rendkívüli ülés napirendjeinek, és egyúttal a 2022. évi önkormányzati munkának is végére ért a Képviselő-testület.

Megköszöni mindenki aktív részvételét és az ülést (13.38 órakor) bezárja – a jelenlévőket is meginvitálva a 14.00 órakor kezdődő Óév-búcsúztató önkormányzati rendezvényre.


Pintér Lajos
polgármester

k.m.f.


Dr. Finta Béla
jegyző



**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, nyeregtetős 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.

- (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.

- (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. mellékletben 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) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcatornába 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.

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 közcsontra 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 közcsontra 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 belülré essen.

II. Fejezet ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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) üzemanyagtöltő 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.

- (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,
 - 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 ½ 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 fasor 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 fenttartási 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 fitneszpark, erdei tornapálya,

b) játszótér,

c) az oktatást, nevelést szolgáló építmények,

d) a terület fenntartását szolgáló építmény.

- (4) Az 1. és 2. mellékleten Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhetők:
- 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 – 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.

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 vízvezetés biztosított legyen,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra 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.

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

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület	
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága	
3.			területe	szélessége				
4.			m ²	m	%	%	m	
5.	Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5	
6.	Lf-2	O	800	14	30	50	5	

2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület	
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága	
3.			területe	szélessége				
4.			m ²	m	%	%	m	
5.	Lke-1	O	900	14	20	60	5,0	
6.	Lke-2	O	900	14	30	50	5,0	
7.	Lke-3	SZ	1000	25	30	50	5,0	
8.	Lke-4	SZ	1500	18	20	60	5,0	
9.	Lke-5	SZ	1500	18	20	60	6,0	

3. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága
3.			területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Vt-1	SZ	3000	50	25	35	8,0
6.	Vt-2	O	700	14	35	40	5,0
7.	Vt-3	O	800	16	50	30	8,0
8.	Vt-4	SZ	1500	25	30	40	6,5
9.	Vt-5	SZ	1800	30	30	40	5,0
10.	Vt-6	SZ	4000	50	35	30	12,0
11.	Vt-7	SZ	3000	50	60	20	8,0
12.	Vt-8	SZ	5000	50	50	30	15,0
13.	Vt-9	Z	600	12	70	10	6,5
14.	Vt-10	Z	800	12	50	30	6,5
15.	Vt-11	Z	300	10	70	10	6,5

4. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület	
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága	
3.			területe	szélessége				
4.			m ²	m	%	%	m	
5.	Gksz-1	SZ	3000	20	20	40	5,5	
6.	Gksz-2	SZ	2000	20	35	25	8,0	
7.	Gksz-3	SZ	5000	35	30	25	7,5	
8.	Gksz-4	SZ	3000	20	40	30	10,0	
9.	Gksz-5	SZ	1500	20	50	25	10,0	
10.	Gksz-6	SZ	2500	20	35	25	10,0	

5. Ipari terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület	
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága	
3.			területe	szélessége				
4.			m ²	m	%	%	m	
5.	Gip-1	SZ	5000	50	50	25	15,0	
6.	Gip-2	SZ	5000	50	50	25	10,0	
7.	Gip-3	SZ	5000	50	50	30	12,0	

6. Különleges területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület	
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága	
3.			területe	szélessége				
4.			m ²	m	%	%	m	
5.	K-Sp-1	SZ	15.000	-	10	70	12,0	
6.	K-Sp-2	SZ	3000	20	10	70	6,0	
7.	K-Sp-3	SZ	10.000	60	20	70	12,0	
8.	K-IdO	SZ	3000	-	10	70	8	
9.	K-R	SZ	5000	30	10	70	6,0	
10.	K-VH	SZ	3000	20	10	70	6,0	

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Mezőgazdasági területek övezetei

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épület-magasság	épületek legkisebb megengedett távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3.	Mk-1	720	10	5,0	3	Lakóépület termőföldként nyilvántartott telken legfeljebb 3000 m ² nagyságú telken helyezhető el. Zártkerti művelés alól kivont telken lakóépület legfeljebb 1500 m ² nagyságú telken helyezhető el.
4.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (Mt)					
5.	Mt-1	80.000 (8ha)	0,5	3,5	10	Egy telken legfeljebb 2 db, egyenként maximum 300 m ² összes alapterületű épület helyezhető el.
6.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
7.	Má-1	szántó, gyepterület művelési ág esetén 50.000 (5 ha)	3	gazdasági épület 7,5 m, lakóépület 4,5 m	10	Lakóépület legfeljebb 100 000 m ² (10 ha) nagyságú telken helyezhető el.
8.		kert művelési ág esetén 20.000 (2 ha)				Lakóépület legfeljebb 50 000 m ² (5 ha) nagyságú telken helyezhető el.
9.		szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén 10.000 (1 ha)				Lakóépület legfeljebb 30 000 m ² (3 ha) nagyságú telken helyezhető el.
10.	Má-2	6.000	3	gazdasági épület 7,5 m, lakóépület	6	

				4,5 m		
11.	Má-3	80.000 (8ha)	0,5	5,5	10	egy telken legfeljebb 1 db, legfeljebb 400 m ² összes alapterületű épület helyezhető el. Lakó rendeltetés nem helyezhető el.
12.	Má-4	80.000 (8ha)	0,5	5,5	10	egy telken legfeljebb 1 db, legfeljebb 400 m ² összes alapterületű műtárgy helyezhető el.

2. Erdőterületek övezetei

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól m	egyéb
2.	Védelmi erdőterületek (Ev)					
3.	Ev-1	—	0	—	—	védett erdők
4.	Ev-2	—	0	—	—	védő funkciójú erdők
5.	Gazdasági erdőterületek (Eg)					
6.	Eg-1	100.000 (10 ha)	0,5	4,5	15	
7.	Közjóléti erdőterületek (Ek)					
8.	Ek-1	1.000	2	4,5	6	

3. Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei

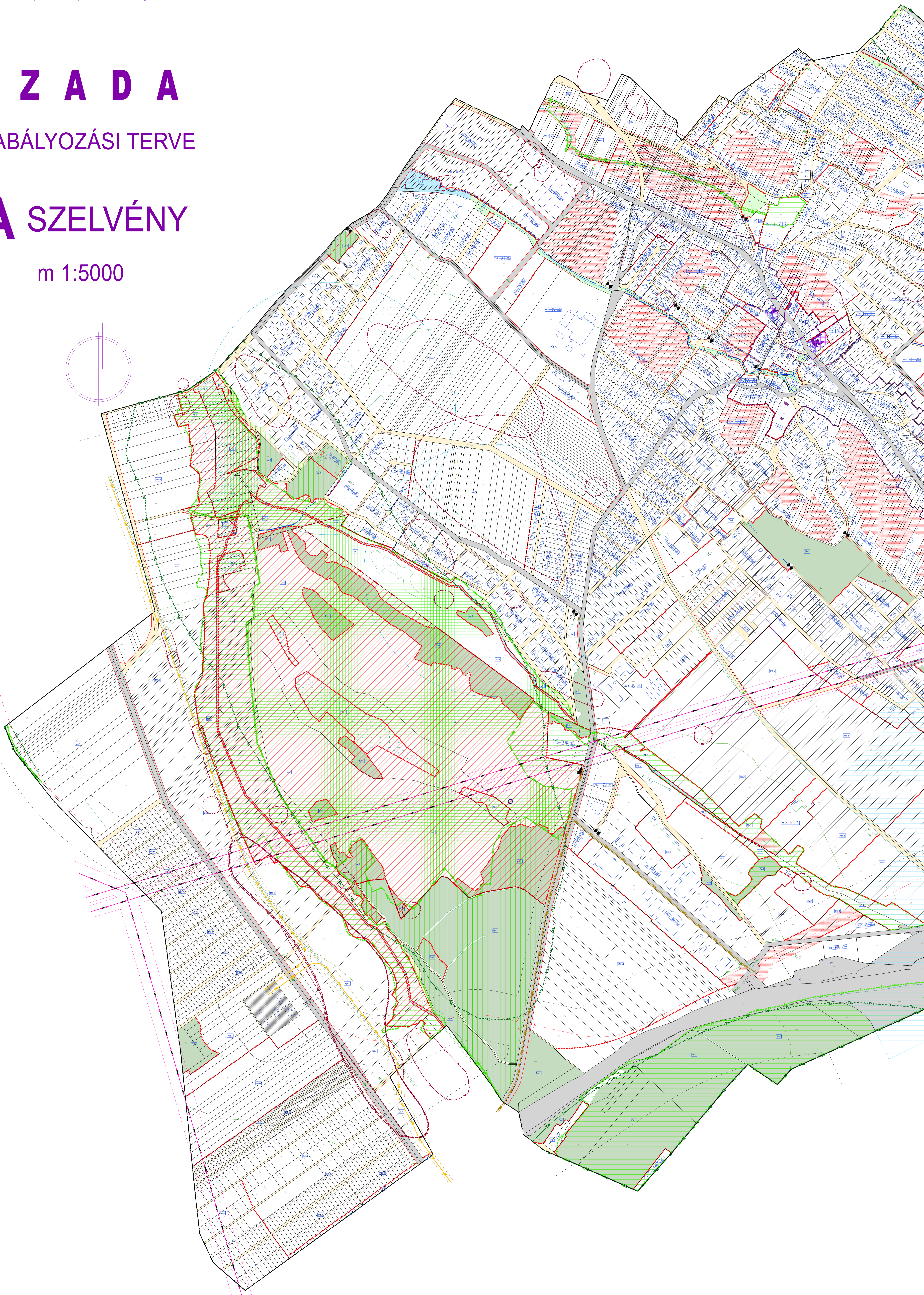
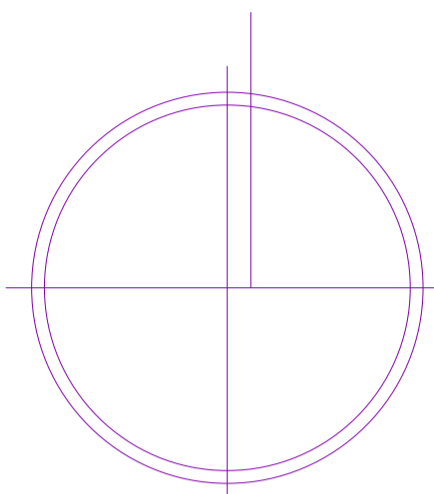
	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2	Beépítésre nem szánt különleges terület — temető és lezárt temető övezet					
3	Kb-T Kb-Tz	–	10	8	10	
4	Beépítésre nem szánt különleges terület — ökoturisztikai övezet					
5	Kb-Öt	10.000	10	8	10	
6	Beépítésre nem szánt különleges terület — vízmű					
7	Kb-VM	-	10	8	6	
6	Beépítésre nem szánt különleges terület — gázkompresszor-állomás					
7	Kb-G	-	10	8	8	
6	Beépítésre nem szánt különleges terület — külszíni művelésű bányatelkek övezet					
7	Kb-B	-	1	4,5	8	

S Z A D A

SZABÁLYOZÁSI TERVE

A SZELVÉNY

m 1:5000



JELKULCS A "B" SZELVÉNYEN

Megrendelő:
SZADA Nagyközség Önkormányzata
2111 Szada, Dózsa György út 88.

Tervező:
TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.
e-mail: tervezes@tt1.hu

településrendezés:
tájrendezés,
környezetvédelem:

NEMESÁNSZKY ILDIKÓ
AUER JOLÁN

TT/1 01-1641
TK 01-5003

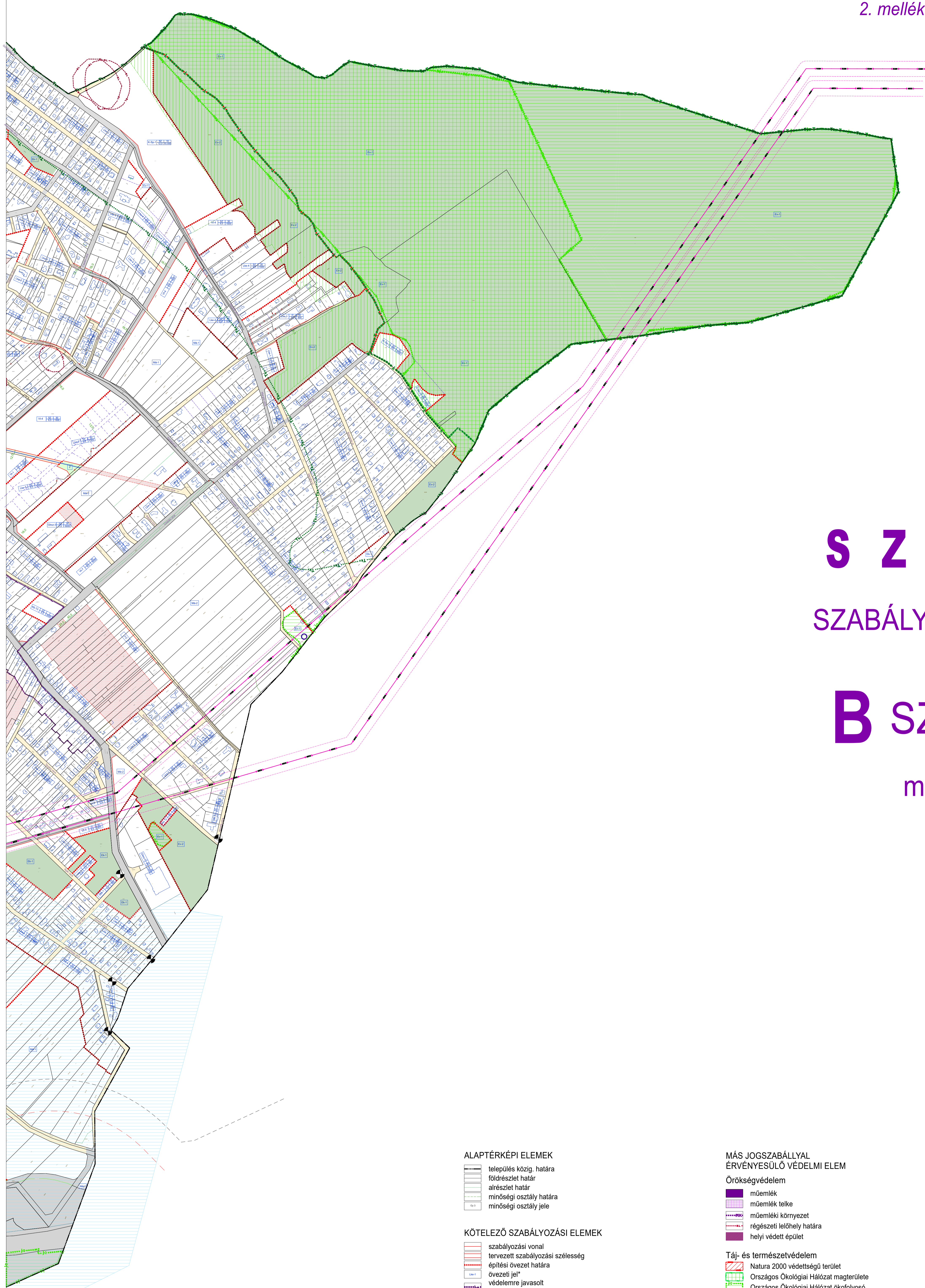
Daniela
Edina Felcs

közlekedéstervező: **MACSINKA KLÁRA**
közmu, hírközlés: **HANCZÁR ZSOLTNÉ**
BÍRÓ ATTILA

MK 01-2418
MK 01-2456

Flaura
Erika

Térkép adatszolgáltatásának sorszáma: 2135

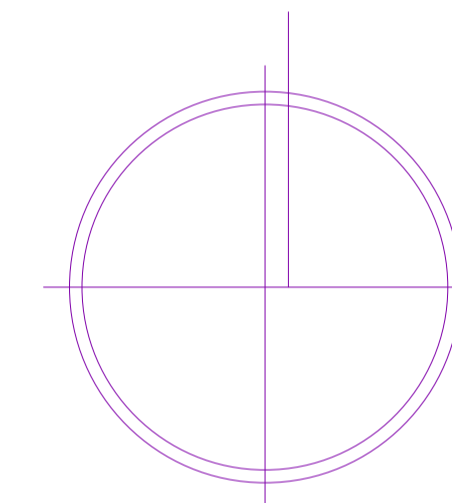


S Z A D A

SZABÁLYOZÁSI TERVE

B SZELVÉNY

m 1:5000



ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- település közíg. határa
- földrészlet határ
- alrészlet határ
- minőségi osztály határa
- minőségi osztály jele

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- szabályozási vonal
- tervezett szabályozási szélesség
- építési övezet határa
- övezeti jel*
- védelemre javasolt településmag határa
- országos út, gyűjtőút területe
- egyéb közlekedési célú közterület
- közpark
- vízgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- javasolt telekhatár
- gyalogút
- javasolt megszüntetés

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Örökségvédelem

- műemlék
- műemlék telke
- műemléki környezet
- régészeti lelőhely határa
- helyi védett épület

Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 védettségű terület
- Országos Ökológiai Hálózat magterülete
- Országos Ökológiai Hálózat okofolyosó
- Országos Ökológiai Hálózat puffertülete
- Országosan védett természeti terület
- ex lege védett forrás
- ex lege védett láp
- tájképvédelmi terület határa

Vízgazdálkodás

- Vízfolyás vízgazdálkodási területen kívül
- Vízbázis hidrogeológia 'B' védőövezet területe
- Termálkút védőövezete
- Termálkút

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

Erdészet, bányászat

- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott terület
- bányatelek

Közlekedés

- tervezett országos út tengelye
- út HÉSZ szerinti védőtávolsága

Közművek korlátozásai

- 400 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- 220 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- termékvetések és védőtávolsága
- nagyközep-nyomású földgázvezeték
- 5 m-es biztonsági területtel
- nagynyomású földgázvezeték
- 20-40 m-es biztonsági területtel
- víztározó
- vízmű nyomástokozó
- szennyvíztemelő
- gázkompresszor állomás
- gázkompresszor állomás védőtávolsága