

**Vasad Község Önkormányzat Képviselő-testületének
a 12/2020.(XII.17.) önkormányzati rendelettel,
a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelettel, és a
4/2017.(IX.29.) önkormányzati rendelettel módosított
5/2016. (IX.08.) önkormányzati rendelete
a község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
(egységes szerkezetben)**

Vasad Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, 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 CLXXXIX. törvény 13. § 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 37. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 28/2014. (III. 27.) önkormányzati határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. 08. 06-án hatályos változatának alkalmazásával:

I. Fejezet:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) ¹A rendelet hatálya Vasad község 0184/6 és 0184/11 helyrajzi számú területei kivételével a község közigazgatási területére terjed ki.

(2) ^{2 3} A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Vasad Község Belterület Szabályozási Terv M=1:4000 méretarányú BSZT/M-2020 rajzszámú tervlap,
- b) 2. melléklet: Vasad Község Külterület Szabályozási Terv M=1:10000 méretarányú KSZT/M-2020 rajzszámú tervlap.

(3) Jelen építési szabályzat függeléke:
1. függelék: Régészeti területek

¹ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2021.január 1-től

² módosította a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

³ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 1. § (2) bekezdése, hatályos 2021.január 1-től

II. Fejezet:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

2. Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) a bel- és külterületek lehatárolását,
 - b) a szabályozási vonalat,
 - c) az övezetek határát,
 - d) az építési övezetek határát,
 - e) az építési hely határát;
 - f) a közutak és közművek védőtávolságait,
- valamint a
- g) a közterületek és magánutak kialakítását,
 - h) a zöldfelületek kialakítását,
 - i) a telepítendő fasorokat,
 - j) az erdősávokat.

3. A tömb- és telekalakítás általános szabályai

3. §

- (1) A település területén a telekalakítást fokozatosan, több ütemben lehet elvégezni. Az egyes ütemek meghatározója az építési szándékok megjelenése és a területek közművesítésének megléte.
- (2) Az ütemeken belül a telektömböket a telekalakítással összhangban fokozatosan lehet kialakítani. A tömböket egymástól közterülettel vagy magánúttal kell elválasztani.
- (3) A település területén építési telket alakítani csak a részletes szabályozásban rögzítettek szerint, övezeti előírásokban meghatározott minimális teleknagyság figyelembevételével lehet.
- (4) A település területén feltüntetett új telekhatárok irányadó jellegűek.
- (5) Telkek vagy épületek megközelítésére magánutat akkor lehet kialakítani, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

4. Területfelhasználás

4. §

- (1) A település területe jellemző rendeltetésének megfelelően
- a) beépítésre szánt területekre, és
 - b) beépítésre nem szánt területekre
- tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek:
- a) Lakóterület, ezen belül
 - aa) Lf jelű Falusias lakóterület övezete

- b) Vegyes terület, ezen belül
 - ba) Vt jelű Településközpont vegyes terület övezete
 - c) Gazdasági terület, ezen belül
 - ca) Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - d) Különleges terület, ezen belül
 - da) Kt jelű Különleges - temető terület övezete
 - db) Kre jelű Különleges - rekreációs terület övezete
 - dc) Kmg jelű Különleges - mezőgazdasági üzemi terület övezete
- besorolásúak.

(3) Beépítésre nem szánt területek:

- a) Különleges terület, ezen belül
 - ab) Kksp jelű Különleges beépítésre nem szánt – sportterület
 - ac) Kkhes jelű Különleges beépítésre nem szánt – helyi sajátosságot hordozó – állattenyésztési terület övezete
- b) Zöldterületek, ezen belül
 - ba) Zkp jelű Közpark övezete
 - bb) Zkk jelű Közkert övezete
- c) Közlekedési és közműterület
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) M-Sz jelű Szántóföldi növénytermesztés övezete
 - db) M-T jelű Hagyományos termelő övezet, tanyás beépítés lehetőségével
 - dc) M-GySz Gyümölcs-szőlő termesző övezet
 - dd) M-Gy jelű Gyepgazdálkodás övezete
- e) Erdőterület, ezen belül
 - ea) Eg jelű Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet
 - eb) Eg-Ta jelű Gazdasági rendeltetésű erdő, hagyományos tanyás beépítéssel övezet
 - ec) Eg-V jelű Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő, meghatározó környezetvédelmi funkcióval övezet
 - ed) Ev jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdő övezet
 - ee)⁴ Ek közjóléti erdő övezet
- f) Vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - fa) Vcs jelű Közcélú nyílt csatornák övezet
 - fb) Vt Állóvizek medre és partja övezet

besorolásúak.

5. Az építés lehetőségeinek és követelményeinek meghatározása

5. §

- (1) A beépítésre szánt területeket teljes közművel kell ellátni. Közműpótló berendezés csak a külterületen létesíthető. A település területén, amennyiben nincs lehetőség a közüemi szennyvízcsatornára történő csatlakozásra, csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség

⁴ beiktatta a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

van a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, új zárt rendszerű szennyvíztárolót nem lehet létesíteni.

- (3) A természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem szabad.
- (4) Lakóterületek építési telkein maximum két lakás helyezhető el, kivéve a sorház, csoportház beépítést. A lakások csak együttesen, egy épületben helyezhetők el.
- (5) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható.
- (6) Az építési övezetben meghatározott beépítési paramétereket ki nem elégítő telek abban az esetben beépíthető településképi véleményezés alapján, ha az épület elhelyezése, az előírt épülettávolságok és a telken belüli parkolás biztosítható.
- (7) Lakóterületen és vegyes területen – kivéve az Lf-3 jelű építési övezetben – új gépjármű, valamint erő- és munkagép telephely nem létesíthető, telkenként csak 1 db tehergépkocsi és 2 db traktor tárolható, a szomszédos lakóterületeket nem zavaró módon.

III. Fejezet:

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. Táj- és természetvédelem

6. §

- (1) A település területén található természetes és természetközeli élőhelyek – különös tekintettel a természetközeli gyepek és erdőterületekre, vizes élőhelyekre – megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) A környezetminőség megőrzése, javítása érdekében Vasad zöldfelületeinek rendszerét fejleszteni/rendezni kell. A zöldfelületek fejlesztésének hatékonyságát az alábbi rendezési feladatok végrehajtása biztosítja.
 - a) A meglévő köztereket, fásított köztereket a terv tartalmának megfelelően meg kell tartani, illetve azokat a meglévő kertépítészeti terv alapján rendezni kell.
 - b) A vonalas létesítményeket kísérő zöldsávok, fasorok kialakításával, a meglévők rekonstrukciójával a zöldfelületek vonalas kapcsolati rendszerét erősíteni kell.
 - c) Az utak és közterületek fásítását – vegyszeres növényvédelmet nem igénylő – elsősorban díszfafajokkal kell megoldani.
 - d) A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a mezőgazdasági területeket tagoló és védő fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

7. §

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

8. §

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

IV. Fejezet:

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

7. Általános környezetvédelmi előírások

9. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenységek/technológiák folytathatók, melyek megfelelnek az övezetek előírásainak és az emisszió a vonatkozó paraméterek alatt marad.
- (2) A Szabályozási Terven jelölt légiforgalmi irányító egység 300 m-es védőtávolságán belül bármilyen objektum, épület, építmény a légügyi hatósággal történő egyeztetés alapján helyezhető el.
- (3) A község igazgatási területén csak olyan állattartó létesítmény üzemeltethető, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott és az a szomszédos belterületi telkeken bűzt, fertőzésveszélyt nem okozhat.

8. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

10. §

- (1) A település területén a felszíni és felszín alatti vizeket szennyező ipari vagy szolgáltató tevékenység nem folytatható.

- (2) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (3) Vízfolyások, csatornák part élétől számított 6-6 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
 - a) nagylétszámú állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül
 - b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül.
- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (6) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok rézsűjét biológiai védelemmel kell ellátni. A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
- (4) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot még ideiglenesen is csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű zárt tárolóban szabad elhelyezni.

9. A levegő védelme

11. §

Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület:

- a) az ökológiai folyosó területe

10. A talaj védelme

12. §

- (1) A fejlesztési terület kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A település területén rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (4) Földmozgatással járó munkavégzések esetén
 - a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni;
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel);

- c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni;
- d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

11. Környezeti zaj elleni védelem

13. §

Vasad zaj ellen védendő területei a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet értelmében 2. zajvédelmi kategóriába tartoznak.

12. Hulladék elhelyezés

14. §

- (1) Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.
- (2) A belvízelvezető csatornák medrébe és parti sávjába, felhagyott kutakba bármely hulladékot elhelyezni, szennyvizet vezetni tilos.
- (3) A település területén hulladék-feldolgozó létesítmény nem létesíthető, ilyen tevékenység nem folytatható.

V. Fejezet:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI ESETÉBEN

13. Falusias lakóterület

15. §

- (1) Az Lf-1 építési övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) mező- és az erdőgazdasági építmények,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) az építési övezetbe elhelyezhető legnagyobb lakásszámot meg nem haladó számú egységet magában foglaló szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari épület,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület
- (2) Az Lf-2 építési övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) mező- és az erdőgazdasági építmények,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) az építési övezetbe elhelyezhető legnagyobb lakásszámot meg nem haladó számú egységet magában foglaló szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari épület
- (3) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) mező- és az erdőgazdasági építmények,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) kézműipari épület

- (4) Az Lf-3 építési övezetben az előkert minimális mérete 15 m, amit zöldfelületként kell kialakítani, melyben legfeljebb a lakófunkcióhoz szükséges személygépkocsi parkoló alakítható ki.
- (5) Az Lf-2* és az Lf-4 építési övezetekben a telek területének 40 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (6) A Falusias lakóterületre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. táblázat tartalmazza.

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Lf-1	K	550	30	40	5,5
4	Lf-2	O	800	25	40	5,5
4	Lf-2*	O	800	25	40*	5,5
5	Lf-3	O	1200	25	40	5,5
6	Lf-4	O	1200	25	40*	5,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

K = kialakult

* a telek területének 40 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.

14. A településközpont vegyes terület

16. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek káros hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető:
- lakóépület;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület;
 - nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - üzemanyagtöltő;
 - egyéb gazdasági tevékenységre alkalmas épület,
 - ⁵ sportlétesítmény.
- (3) Az építési övezetben más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.

⁵ beiktatta a 12/2020.(XII.17. ökr. 2. § (1) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

- (4) A Vt-2 építési övezetben a telek területének 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (5) A Településközpont vegyes területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a ⁶2. táblázat tartalmazza.

2 táblázat

(6)	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Vt-1	Z	550	40	20	6,0
4	Vt-2	O	550	40	20	6,0

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

Z = zárt sorú

(6)⁷A Vt-1 és Vt-2 építési övezetekben saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 75 %.

(7) ⁸A Vt-1 és Vt-2 építési övezetekben az egyházi és oktatási intézmények telkein a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 50 %.

(8) ⁹A Vt-1 és Vt-2 építési övezetek új épületeiben 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

15. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz-1 és a Gksz-1* építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; (legfeljebb 4 darab)
 - sportépítmény;
 - irodaépület;
 - kivételesen egyéb szórakoztató, kulturális épület.
- (3) A Gksz-2 és Gksz-3 építési övezetben elhelyezhető:

⁶ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 2. § (2) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

⁷ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 2. § (3) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

⁸ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 2. § (4) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

⁹ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 2. § (5) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

- a) mindenfajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;(legfeljebb 5 darab)
 - c) sportépítmény;
 - d) igazgatási, egyéb irodaépület;
 - e) kivételesen egyéb szórakoztató, kulturális épület.
- (4) A Gksz-2 építési övezetben az előkert mérete 5,0 m.
- (5) A 4. sz. főút melletti területen az előkertben személygépkocsi parkoló nem létesíthető.
- (6) Az oldalkertekben és a hátsókertekben fasorok ültetendő a telekhatár mellett. Lakóterülethez csatlakozó gazdasági területen legalább 10 m széles, többszintes védőzöldsáv telepítendő.
- (7) A Gksz-1* és Gksz-3 építési övezetben a telek területének 30 %-án erdőtelepítést, valamint a telek területének 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (8) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a ¹⁰3. táblázat tartalmazza.

„3. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)		
3	Gksz-1	SZ	5000	25	40	7,5	-
4	Gksz-1*	SZ	5000	25	50	7,5	-
5	Gksz-2	SZ	6000	40	30	12,0	10,0
6	Gksz-3	SZ	6000	40	50	12,0	10,0
7	Gksz-4	SZ	6000	40	55	12,0	10,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló"

16. Különleges terület

18. §

- (1) A Kt jelű Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetbe tartozik a település temetője.

¹⁰ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 3. § (1) bekezdése, hatályos 2021.január 1-től

- (2) ¹¹A Kt jelű övezetben csak a rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények
- a) ravatalozó,
 - b) sírépítmények,
 - c) egyéb, a temető üzemeltetéséhez szükséges, kegyeletet nem sértő építmények

helyezhetők el.

- (3) Az övezetben új épület csak teljes közművesítettséggel helyezhető el.
- (4) A temető új határai mellett, kegyeleti okokból, 1,80 m magas, legfeljebb 10 %-ban áttört, tömör épített kerítés építendő ki az ütemezésnek megfelelően.
- (5) ¹²A Kt-1 jelű övezetben az új temetőhatárokon 10 m széles zöldsáv telepítendő.
- (6) A temető területén keletkező szerves hulladékot ideiglenesen tárolni csak a kialakított és e célra fenntartott területrészen szabad.
- (7) ¹³A temető telekhatáraitól, kerítésétől mért 50 méteres távolságon belül kegyeletet sértő épület, építmény nem helyezhető el.
- (8) A Különleges temető terület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a ¹⁴4. táblázat tartalmazza.

„4. táblázat

	A	B	C	D	E
1	Az övezet	A telek			Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
2	Övezeti jel	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Kt-1	7500	10	40	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

- (9) ¹⁵A temető üzemeltetéséhez szükséges, a rendelet 18. § (2) bekezdés b) és c) pontjaiban meghatározott egyéb épületek és sírépítmények (síremlékek) építménymagassága max. 4,0 m.

¹¹ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 4. § (1) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

¹² módosította a 12 /2020.(XII.17.) ökr. 4.§(2) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

¹³ módosította a 12 /2020.(XII.17.) ökr. 4. § (3) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

¹⁴ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 4. § (4) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

¹⁵ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 4.§. (5) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

19. §

- (1) A Kre jelű különleges rekreációs területen elsősorban a horgászashoz, strandoláshoz és a vízisportokhoz kapcsolódó, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató épületek, ezeket kiszolgáló szolgáltató épületek, valamint a terület rendeltetésével összhangban lévő építmények és sportépítmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés kizárólag őshonos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.
- (3) Az építési övezet ökológiai hálózattal határos északi oldalán 20 méteren belül csak zöldterület vagy vízfelület alakítható ki, épület nem helyezhető el.
- (4) A Kre-1 jelű építési övezetben a szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt területen belül a zöldfelületet min. 80 %-ban kétszintű növényzettel, ligetes-erdőként vagy vízfelületként kell kialakítani.
- (5) A Kre-2 jelű építési övezetben a telek területének 40 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján
- (6) A Különleges – rekreációs terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 5. táblázat tartalmazza.

5. táblázat

	5. táblázat					
	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Kre-1	SZ	10 000	15*	50	7,5**
4	Kre-2	SZ	10 000	15*	40***	7,5**

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

* a terepszint alatti beépítés legnagyobb megengedett mértéke: 25 %

** az épület legmagasabb pontja legfeljebb 15 méter

*** a telek területének 40 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.

20. §

- (1) A Kmg-1 és Kmg-2 jelű építési övezetek mezőgazdasági célú üzemi létesítmények, állattartó telep, termékfeldolgozó és tároló építmények elhelyezésére szolgálnak.
 - (1a) ¹⁶A különleges mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhetők:
 - a) önálló lakóépület, legfeljebb 2 lakással,
 - b) szolgálati lakás, szolgálati szálláshely épület
 - c) mezőgazdasági célú üzemi létesítmények,
 - d) állattartó telepek, termékfeldolgozó és tároló építmények.

¹⁶ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 5.§ (1) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

- (2) Az övezetekben a telek határoló területein legalább 15 m széles, intenzív, fásított zöldfelület telepítendő.
- (3) A Kmg-2 építési övezetben a telek területének 30 %-án erdőtelepítést, valamint a telek területének 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (4) A Különleges – mezőgazdasági üzemi terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a ¹⁷6. táblázat tartalmazza.

„6. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Kmg-1	SZ	5000	30	40	10,0
4	Kmg-2	SZ	5000	40	40	10,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló”

(5)¹⁸A Kmg-1 és Kmg-2 jelű építési övezetekben elhelyezhető legmagasabb építményrész legfeljebb 12 méter.

(6)¹⁹A Kmg jelű építési övezetekben önálló lakó- és szállásépületek elhelyezése esetén:

- a) az elő- és oldalkert 5 m,
- b) a lakóépületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet,
- c) a (2) bekezdésben foglaltak figyelmen kívül hagyhatók.

¹⁷ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 5.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

¹⁸ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 5.§ (3) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

¹⁹ beiktatta a 12/2020.(XII.17.) ökr. 5.§ (4) bekezdése, hatályos 2021. január 1-től

VI. Fejezet:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI ESETÉBEN

17. Különleges területek

21. §

- (1) A Kksp jelű Különleges beépítésre nem szánt – sportterület övezetben a telek területének 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (2) A Kksp jelű Különleges beépítésre nem szánt – sportterület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 7. táblázat tartalmazza.

7. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Kksp-1	SZ	5000	3	80	5,0
4	Kksp-2	SZ	5000	2	80*	5,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

* a telek területének 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

22. §

- (1) A Kkhes jelű Különleges beépítésre nem szánt – helyi sajátosságot hordozó – állattenyésztési terület övezet mezőgazdasági célú létesítmények, állattartó telep, termékfeldolgozó és tároló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a telek területének 20 %-án erdőtelepítést, kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (3) A Kkhes jelű Különleges beépítésre nem szánt – helyi sajátosságot hordozó – állattenyésztési terület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 8. táblázat tartalmazza.

8. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A-telek			Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Kkhes	SZ	5000	3	65*	7,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

* a telek területének 20 %-án erdőtelepítést kell kialakítani

18. Zöldterület

23. §

- (1) A Zkp jelű Közpark övezet területe pihenés, játék, sportolás céljára szolgál.
- (2) A közparkban kizárólag a rekreációt szolgáló épületek helyezhetők el.

24. §

- (1) A Zkk jelű Közkert övezet területe pihenés és játék céljára szolgál.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) A Zkk-2 övezetben a telek teljes területén háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.
- (4) A Zöldterület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 9. táblázat tartalmazza.

9. táblázat

9. táblázat						
	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Zkp	SZ	10 000	2	65	4,5
4	Zkk-1	SZ	800	2	65	4,5
5	Zkk-2	-	1200	-	100*	-

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

* a telek teljes területén háromszintű növényzetet kell kialakítani.

19. Közlekedési és közműterületek

25. §

- (1) A Közlekedési és közműterülete az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A település közigazgatási határán belül kialakítandó új utak esetében a következő szabályozási illetve kisajátítási szélességeket kell betartani:
 - a) új helyi gyűjtőutak min. 22 m
 - b) új helyi kiszolgáló utak (lakóutcák) min. 12 m

- (4) A helyi kiszolgáló utakat vegyeshasználatú útként is ki lehet alakítani.
- (5) A funkcióhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telken belül kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A parkolókat fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db nagy lombkoronát növelő fát szükséges ültetni.
- (7) A vízellétesítmények létrehozása, vagy azokba való beavatkozás vízjogi engedélyköteles tevékenység.
- (8) Amennyiben a mobiltelefon igény a környéki bázisállomásról nem elégíthető ki, a külterületen, környezetbe illeszkedő módon új bázisállomás létesíthető.

20. Mezőgazdasági terület övezetei

26.§

- (1) Az M-Sz jelű övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben tanya, farmgazdaság nem létesíthető.
- (3) Az övezetben közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény, valamint geodéziai jel, illetve forgalomirányító létesítmények helyezhetők el.

27.§

- (1) Az M-T jelű övezet hagyományos termelés céljára szolgáló terület, tanyás beépítés lehetőségével.
- (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés és állattartás építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben lakóépület csak 6000 m²-nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5 % beépítettséggel.
- (4) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Az M-T* jelű hagyományos termelés céljára szolgáló terület, tanyás beépítés lehetőségével övezetben a telek területének 50 %-án erdőtelepítést, valamint a telek területének 10 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében, differenciált számítás alapján.

28.§

- (1) Az M-GySz jelű övezet gyümölcs-szőlő termesztésére szolgáló terület.
- (2) Az övezetben lakóépület csak 3000 m²-nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5 % beépítettséggel.

29.§

- (1) Az M-Gy jelű övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

- (2) A Mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 10. táblázat tartalmazza.

10. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	M-SZ	-	1500	-	-	-
4	M-T	SZ	1500	3	-	4,5
5	M-T*	SZ	1500	3	-**	4,5
6	M-GySz	SZ	1500	3	-	4,5
7	M-Gy	SZ	1500	3	-	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

** a telek területének 50 %-án erdőtelepítést, valamint a telek területének 10 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

21. Erdőterület övezetei

30.§

- (1) Az Eg-Ta jelű övezet elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő fenntartására szolgál, hagyományos tanyás beépítéssel.
- (2) Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (3) Az övezetben található hagyományos tanyás beépítésű telkeken csak az épületek felújítása lehetséges.
- (4) *****20
- (5) Árutermelési célú állattartó épület az övezetben nem helyezhető el.

30/A.§²¹

- (1) Az Eg jelű Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el.

31.§

- (1) Az Eg-V jelű övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő fenntartására szolgál, meghatározó környezetvédelmi funkcióval.
- (2) Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (3) Az övezetben kommunális, illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.

²⁰ hatályon kívül helyezte a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

²¹ beiktatta a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

- (4) Az övezetben épület nem helyezhető el.

32.§

- (1) Az Ev jelű övezet elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőövezet.
- (2) Az övezetben kommunális, illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (3) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Az Erdőterület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 11. táblázat tartalmazza.

11. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	
3	Eg-Ta	SZ	100 000	0,5	-	4,5
4	Eg-V	-	-	-	-	-
5	Ev	-	-	-	-	-
6 ²²	Eg	-	10 000	0,5	-	-
7 ²³	Ek	-	25 000	2	-	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

32/A. §²⁴

- (1) Az Ek jelű közjóléti erdő területén kialakítható, parkerdő, szoborpark, erdei sport- és tornapálya az erdőfenntartás szabályainak megfelelően.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető a megnevezett funkció fenntartásához szükséges épület, építmény.

22. Vízgazdálkodási terület övezetei

33.§

- (1) A V-Cs jelű Közcélú nyílt csatornák övezetben kizárólag vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben még ideiglenesen is tilos települési és veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

²² beiktatta a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

²³ beiktatta a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

²⁴ beiktatta a 6/2019.(X.11.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. október 12-től

34.§

- (1) A V-T jelű Állóvizek medre és partja övezetben a vízkár-elhárítási építmények, valamint vízisport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben még ideiglenesen is tilos települési és veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

VI. Fejezet:

23. Záró rendelkezések

35. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Vasad község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2004. (VI. 12.) számú, a 6/2006. (IX. 23.) számú, a 7/2011. (III. 23.) számú, a 4/2014. (IV. 23.) számú és a 8/2015. (IX. 02.) számú rendelettel módosított 14/2003. (XII. 28.) számú önkormányzati rendelete.

Marton József Zoltán sk
polgármester

Dr. Csoba Beáta sk
jegyző

A módosító rendelet kihirdetése és egységes szerkezetbe foglalása megtörtént.

Vasad, 2020. december 17.

Dr. Csoba Beáta
jegyző



MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET²⁵ a 5/2016.(IX.08.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Vasad Belterület Szabályozási Terv BSZT/M-2020.

²⁵ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 6. §-a, hatályos 2021. január 1-től

2. MELLÉKLET²⁶ az 5/2016.(IX.08.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Vasad Külterület Szabályozási Terv KSZT/M-2020.

²⁶ módosította a 12/2020.(XII.17.) ökr. 7. §-a, hatályos 2021. január 1-től

FÜGGELÉKEK

1. függelék

RÉGÉSZETI TERÜLETEK

AZON	NEV	HRSZ	JELENSÉG
75097	Lajosföld	0159/7, 0159/4, 0159/3, 0159/2, 0159/6	Telepnyom (felszíni), őskor, forrás: Örökségvédelmi hatástanulmány, régészeti fejezet, Vasad község, 2010.
			Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: ua.
			Telepnyom (felszíni), középkor, forrás: ua.
			Telepnyom (felszíni), újkor, forrás: ua.
75099	Széles- lapos-dűlő	0162/40, 0162/42, 0162/41, 0162/39, 0162/38	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: Örökségvédelmi hatástanulmány, régészeti fejezet, Vasad község, 2010.
75101	Kertekalja	0253/47, 0253/46, 0253/43, 0253/42, 0253/41, 0253/40, 0253/8, 0253/39, 0253/38	Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: Örökségvédelmi hatástanulmány, régészeti fejezet, Vasad község, 2010.
			Telepnyom (felszíni), újkor, forrás: ua.
75103	Bogárzó- dűlő	017/15, 017/14	Telepnyom (felszíni), őskor, forrás: Örökségvédelmi hatástanulmány, régészeti fejezet, Vasad község, 2010.
			Telepnyom (felszíni), szarmata, forrás: ua.
			Telepnyom (felszíni), középkor, forrás: ua.
75105	Források- dűlő	021/36, 025/5, 021/38, 021/37, 024, 025/4	Telepnyom (felszíni), újkőkor, forrás: Örökségvédelmi hatástanulmány, régészeti fejezet, Vasad község, 2010.