

**Vasad Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
5/2016. ( IX.08. ) önkormányzati rendelete  
a község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

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) A rendelet hatálya Vasad község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet az 1. mellékletet képező M=1:4000 méretarányú „Vasad Belterület Szabályozási Terv” és a 2. mellékletet képező M=1:10000 méretarányú „Vasad – Külterület Szabályozási Terv” tervlappal együtt érvényes.
- (3) Jelen építési szabályzat függeléke:
  1. függelék: Régészeti területek

**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 területekretagolódik.
- (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 övezetebesorolásúak.
- (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 termeszto 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
  - f) Vízgazdálkodási terület, ezen belül
    - fa) Vcs jelű Közcélu 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 közüzemi szennyvízcsatornára történő csatlakozásra, csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség 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 VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 6. Táj- és természetvédelem

#### 6. §

- (1) A település területén található természetes és természetközeli élőhelyek – különös tekintettel a természetközeli gyep- 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 zóldsávok, 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 tájfásítás 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 részüjét 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 rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsú állékonysága és a rézsúról lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (4) Földmozgatással járó munkavégzések esetén
- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni;
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel);
  - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni;
  - 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	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>			
2	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)</b>	<b>Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)</b>
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:
  - a) lakóépület;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület;
  - c) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
  - d) igazgatási és egyéb irodaépület;
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
  - f) üzemanyagtöltő;
  - g) egyéb gazdasági tevékenységre alkalmas épület.
- (3) Az építési övezetben más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (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 2. táblázat tartalmazza.

2. táblázat

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

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

Z = zárt sorú

\* saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség: 75%

\*\* az egyházi és oktatási intézmények telkein a legkisebb kialakítandó zöldfelület: 50%

\*\*\* a telek területének 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

## 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:
  - 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 4 darab)
  - c) sportépítmény;
  - d) irodaépület;
  - e) kivételesen egyéb szórakoztató, kulturális épület.
- (3) A Gksz-2 és Gksz-3 építési övezetben elhelyezhető:
  - 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 ültetendőek 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 3. táblázat tartalmazza.

3. táblázat

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

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

\*a telek területének 30 %-án erdőtelepítést, valamint a telek területének 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

## 16. Különleges terület

### 18. §

- (1) A Kt jelű Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetbe tartozik a település temetője.
- (2) Az övezetben csak a rendeltetésnek megfelelő épületek, valamint az üzemeltetéshez 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) A Kt-1 jelű övezetben az új temetőhatárokon 30 m széles, két sor fát és díszítő cserjéket tartalmazó zöldsáv telepítendő.
- (6) A temető területén keletkező szerves hulladékot ideiglenesen tárolni csak a kialakított és e célra fenntartott területrészen szabad.
- (7) A temető bejárataitól mért, 50 méteres távolságon belül zajos, vagy kegyeletsértő tevékenységet folytatni, ilyen jellegű épületet elhelyezni tilos.

- (8) A Különleges temető terület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 4. táblázat tartalmazza.

4.táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
3	Kt-1	SZ	7500	5	40	5,0*
4	Kt-2	SZ	1200	15	40	5,0*

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

\*egyéb épületek és sírépítmények (síremlékek) építménymagassága max. 4,0 m

### 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

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
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.
- (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 6. táblázat tartalmazza.

6. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	<b>Az építési övezet</b>		<b>Az építési telek</b>			
2	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)</b>	<b>Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)</b>
3	<b>Kmg-1</b>	SZ	5000	30	40	10,0*
4	<b>Kmg-2</b>	SZ	5000	40	55**	10,0*

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

\* a legmagasabb építményrész legfeljebb 12 méter

\*\* a telek területének 30 %-án erdőtelepítést, valamint a telek területének 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

## 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			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
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			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
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

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
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, vízvezetési 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 vízelétesítmények 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, tanya beépítés lehetőségével.
- (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés és állattartás építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben lakóépület csak 6000 m<sup>2</sup>-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, tanya 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 m<sup>2</sup>-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			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
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

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
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) Az övezetben telekalakítás nem végezhető.
- (5) Árutermelési célú állattartó épület az övezetben nem helyezhető 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.
- (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	<b>Az övezet</b>		<b>A telek</b>			
2	<b>Övezeti jel</b>	<b>A beépítés jellemző módja</b>	<b>A kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</b>	<b>A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)</b>	<b>Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)</b>
3	<b>Eg-Ta</b>	SZ	100 000	0,5	-	4,5
4	<b>Eg-V</b>	-	-	-	-	-
5	<b>Ev</b>	-	-	-	-	-

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

## 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.

### 34.§

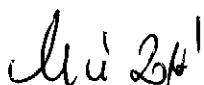
- (1) A V-T jelű Állóvizek medre és partja övezetben a vízkár-elhárítási építmények, valamint vízisport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben még ideiglenesen is tilos települési és veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező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

## VI. Fejezet:

### 23. Záró rendelkezések

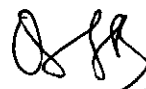
#### 35. §

- (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

polgármester



Dr. Csoba Beáta

jegyző

A rendeletet kihirdettem:

2016. szeptember 08.





## **MELLÉKLETEK**

**1. MELLÉKLET az 5/2016.(IX.08.) önkormányzati rendelethez**

**Vasad Belterület Szabályozási Terv**

**VASAD**  
**BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI**  
**TERV MÓDOSÍTÁS**  
 M 1 : 5000

- JELMAGYARÁZAT:**
- JELEMLÉSI BELTERÜLET HATÁRA
  - TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
  - A SZABÁLYOZÁS ALAPFOKAI:**
    - SZABÁLYOZÁSI VONAL
    - SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉGSZEG
    - ÉPÍTÉSI ÖNVEZET, ÖNVEZET HATÁRA
    - ÉPÍTÉSI ÖNVEZET, ÖNVEZET JELE
  - A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁR ELŐZET:**
    - ÉPÍTÉSI TELEPESÉ, TELEPESÉ VONALRÓL SZABÁLYOZÁSI ELEMRE
    - JAVASOLT, JAVASOLT TELJESÍTHETŐ TERÜLET
    - MEGSZERZÉSI JELE
  - VEDELMI, KORLÁTOZÁS:**
    - ÖRÖKSÉGVÉDELMI
    - MEGŐRZÉSI VELENY HATÁRA
  - TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI:**
    - ÖKOLOGIAI FOLYÓVÍZ TERÜLETE ÉS HATÁRA

VASAD VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELMI RÉSZLETERE  
 1/2016. (.....) SZÁMÚ ÖRÖKSÉGVÉDELMI RENDELETNEK 1. MELLÉKLETE

*A. D. M. Építész Iroda Kft.*  
 ARCHITECTURAL DESIGN AND DESIGN PLANNING  
 1011 Budapest, Rózsák u. 10. Tel: +36 1 90 73 30  
 www.admepit.eszter.hu

**Feladat elnevezése:**  
 M. Vasad város  
 M. Vasad város  
 M. Vasad város

**Teljesítés (szervező):**  
 Dr. Székely György  
 M. Vasad város  
 M. Vasad város

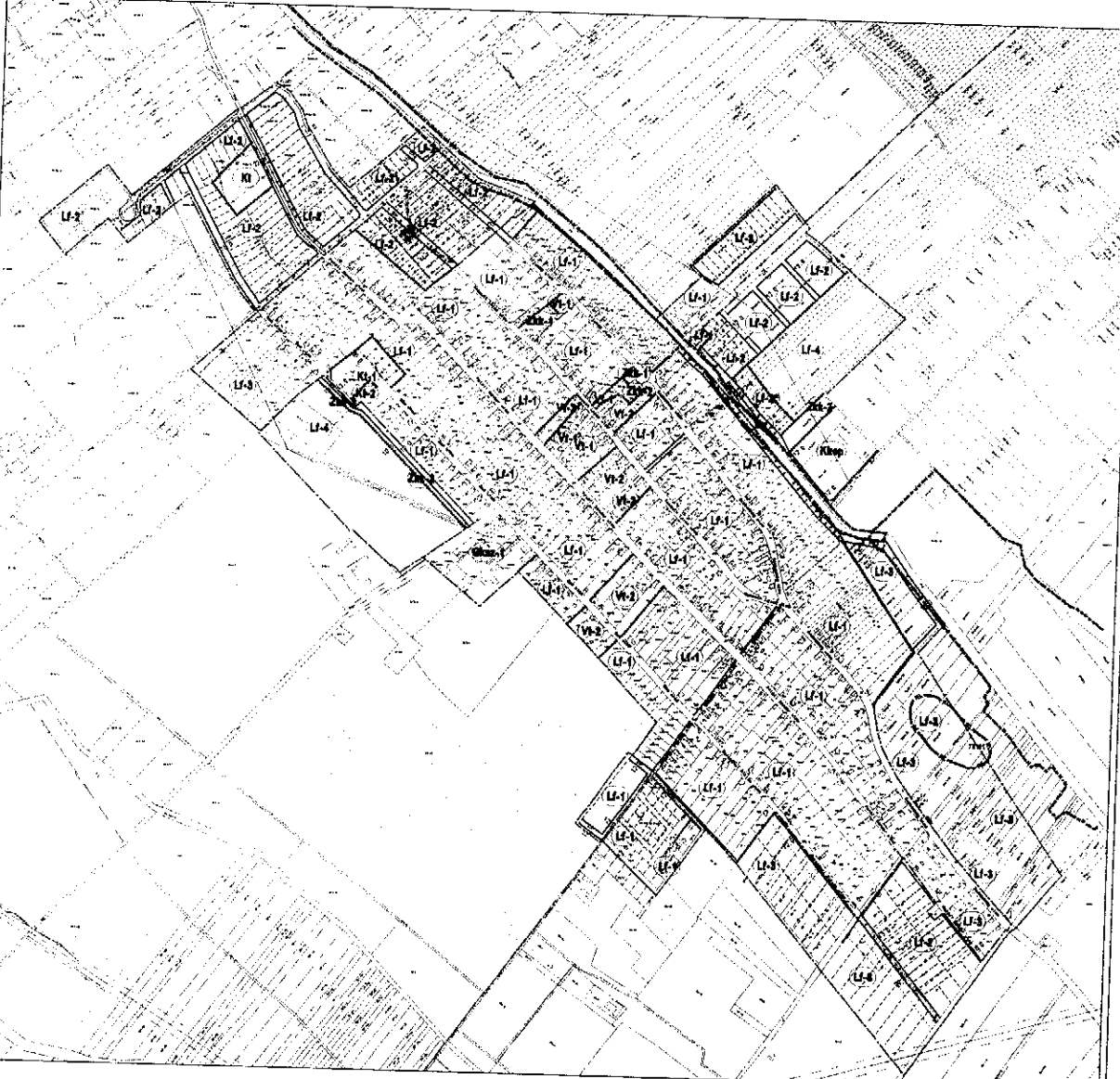
**Teljesítés (tervező):**  
 M. Vasad város  
 M. Vasad város

**Tervezési szakasz, készítés dátuma:**  
 M. Vasad város  
 M. Vasad város

**Készítők:**  
 M. Vasad város  
 M. Vasad város

**2016. évi 1. sz. önkormányzati rendelettel módosított**

A terv a Magyar Köztársaság Alkotmányának 32. cikkében meghatározott jogok gyakorlásához szükséges, a közzétételétől számított hat hónapon belül a Magyar Köztársaság Alkotmánybírósága felé benyújtandó.



**2. MELLÉKLET az 5/2016.(IX.08.) önkormányzati rendelethez**

**Vasad Külterület Szabályozási Terv**



## 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.