

**Zsadány Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
23/2006. (XII.29.) számú Képviselő-testületi rendelete  
Zsadány Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Zsadány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (2). bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja meg.

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település közigazgatási területére
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre kiterjed.

**A rendelet alkalmazása**

**2. §**

- (1) Jelen rendelet mellékletét képezi az 1:4000 ma. belterületi és az M=1:10000 ma. külterületi szabályozási tervlap.
- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni a (3). bekezdésében meghatározott elemeket, melyek megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával lehetséges.
- (3) Kötelező elemnek tekintendő:
  - a tervezett beépítésre szánt terület határa
  - az övezeti besorolás és terület-felhasználási kötelmei
  - a főutak és a gyűjtő utak szabályozása
  - a szabályozási vonal (tömb határvonal, övezeti határvonal).
  - beültetési kötelezettség
  - elővásárlási jog biztosítása

## I. FEJEZET

### Az építési engedélyezési eljárás szabályai

#### 3. §

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, építési övezete a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően valósulhat meg.
- (2) A (1) bekezdésben foglaltaktól eltérő építés (illetve telekalakítás), a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetén is megvalósítható, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság, esetleg egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (pl.: a terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, terület felhasználási, építési tevékenység nem folytatható.
- (4) Épület építése csak olyan földrészleten valósítható meg, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel történő megközelítése biztosított.
- (5) Állattartó épület építése esetén eljárásánál a haszonállat tartásáról szóló rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

## II. FEJEZET

### TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### A település igazgatási rendszere

#### 4. §

- (1) A település igazgatási területe a szabályozási terven jelölteknek megfelelően a terület-felhasználás mértékétől és jogi állapotától függően az alábbi részekre tagolódik:
  - a) belterület
  - b) tervezett belterület
  - c) külterület.
- (2) Belterületnek kell tekinteni az állami földnyilvántartás szerinti belterületet, amely a tervezés időszakában megegyezik az alaptérképen jelölt belterületi határvonallal.
- (3) Tervezett belterületnek kell tekinteni a szabályozási terven tervezett belterületi határ és a meglévő belterületi határ közötti területet.

A belterületbe vonásra akkor kerülhet sor, amennyiben az alábbi feltételek teljesülnek:

- legalább telektömbre kiterjedő telekalakítási tervben;
- a tervezett telkek megközelítéséhez szükséges gépjármű, gyalogos és kerékpáros közlekedés útterületei biztosítottak,
- a területek infrastrukturális ellátása biztosítható.
- A belterületbe vonáshoz szükséges előzetes egyeztetések (művelési ág változás) megtörténtek.

A belterület-bevonásig a jelenlegi művelési ágak megfelelő használatot biztosítani kell.

- (4) Beépítésre szánt területek:
  - a) lakóterületek, építési övezetek
  - b) vegyes területek, építési övezetek
  - c) gazdasági területek övezete
  - d) különleges területek övezetek.
- (5) Beépítésre nem szánt területek:
  - a) közlekedési és közműterületek
  - b) zöldterületek
  - c) erdőterületek
  - d) mezőgazdasági területek
  - e) vízgazdálkodási területek

## A település igazgatási területének beépítésre szánt területei

### Falusias lakóterületek (Lf)

#### 5. §

- (1) Elsősorban lakóépületek, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál (alaprendeltetésként).
- (2) A fő és gyűjtőúthálózat mentén, az alaprendeltetés dominanciáján túl
  - a.) szálláshely-szolgáltató rendeltetési egység
  - b.) igazgatási (iroda) rendeltetési egység
  - c.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egység
  - d.) gazdasági épület is elhelyezhető
- (3) A telkeken az állattartás és növénytermesztés létesítményei is elhelyezhetők, melynek részletes szabályait külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- (4) Melléképületeket és melléklétesítményeket – az elő, oldal és hátsókerterekre vonatkozó általános érvényű szabályok szerint – az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
- (5) Beépítési mód általában:

*Utcavonalon álló előkert nélküli oldalhatáron álló beépítés.*

E beépítési módtól a teljes telektömbre, vagy utcaszakaszra vonatkozó állapotra figyelemmel akkor lehet eltérni, ha az eltérés meghaladja az 50 %-ot. Ebben az esetben alkalmazható szabadonálló, előkertes beépítés is.

*Speciális beépítési mód:*

A kialakult utcakép védelme, vagy továbbfejlesztése érdekében – megfelelő telekszélesség esetén – az (1), (2) és (4) bek. szerinti épületek az utcavonalon is elhelyezhetők a tűztávolságok betartásával.

*Beépítés fő paraméterei:*

A beépítésre vonatkozó főbb paramétereket az **2. sz. melléklet** táblázata tartalmazza.

### Vegyes területek (Vt, Vk)

#### 6. §

- (1) A településközponti vegyes (Vt) területet a helyi településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és sportépületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető még:
  - nem zavaró hatású gazdasági építmény
  - termelő kertészeti építmény

amennyiben az építmény az adott területre vonatkozó előírásoknak megfelel és használatából eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

A területen elhelyezhető egyéb építményekről a **2. számú függelék** előírásai az irányadók.

(3) Nem helyezhető el önálló parkolóterület és 3,5 t önsúlyúnál nehezebb járművek elhelyezésére szolgáló garázs.

(4) Beépítési mód, beépítés paraméterei:

- A terület Béke út felőli beépítési módja zárt sorú, míg a tömbbelsőben szabadonálló.
- A telek legkisebb területét – a létesítmény funkciójának és nagyságrendjének megfelelően – úgy kell kialakítani, hogy az vegye figyelembe
  - a max. 40 %-os beépítettséget és
  - a min. 30 %-os min. zöldterületet.
- A telken biztosítani kell a megfelelő számú gépkocsi elhelyezést és rakodóterületet.  
A parkolóhelyek közterületen történő megépítésének feltételeit az önkormányzattal kötött szerződésben is meg lehet állapítani.
- Az épületeket magastetővel – kivételes esetben (amennyiben azok a tömbbelsőben létesülnek) – lapostetővel kell létesíteni, max. 6,50 méter építménymagassággal. A Béke utcai lapostetős létesítmények környezetbeillő rehabilitációjáról gondoskodni kell.
- A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(5) A központi vegyes területek (Vk)

A helyi településszintű (1) bek. szerinti létesítményeken kívül központi (regionális) intézmények elhelyezésére szolgál jelentős zöldterületi funkcióval.

A rehabilitálandó bányagödrök, vízállások és környezetük rekreációs célra használhatók fel.

Elhelyezhető főbb létesítményeket a **3. számú melléklet** tartalmazza.

Elsősorban elhelyezhető:

- szálláshely-szolgáltató
- vendéglátó,
- horgásztanyák,
- sportlétesítmények,
- rendezvényterületek,
- strand, camping,
- szolgálati lakás.

(6) Beépítési mód és beépítési paramétereket az **2. sz.-ú melléklet** tartalmazza.

- A területen kialakítható legkisebb telekterület – a létesítmény funkciójának és nagyságrendjének megfelelően úgy alakítható ki, hogy az vegye figyelembe a max. 40 % beépíthetőséget, a min. 30 % zöldterületet.
- A telkek beépítési módja csak szabadonálló lehet. A telkeken biztosítani kell a megfelelő számú gépkocsi-elhelyezést és rakodóterületet.
- Közterületi parkolóhelyek kialakíthatók a község képviselő-testületével történő megegyezéssel, helyi parkolási rendelet alapján.
- Az épületek, épületegyüttesek – megfelelő program összeállításával – beépítési javaslat alapján készített telekalakítási terv szerint magastetővel létesíthetők max. 6,50 méter építménymagassággal.
- A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

### **Gazdasági területek (Gipe - Gksz)**

#### **7. §**

- (1) A gazdasági területen egyaránt kialakítható
  - kereskedelmi, szolgáltató
  - ipari
  - mezőgazdaságot szolgáló gazdasági terület (raktár, javítóműhely, gépszín stb.)
  - településgazdálkodás létesítményei (szabályozási terven jelölt helyre)
- (2) Ezen a területen a különböző, 3. számú mellékletben meghatározott funkciójú területek úgy alakíthatók ki és úgy használhatók, hogy egymás területén folyó tevékenységet ne zavarják. Az előírt védőterületek a saját telken alakítandók ki.
- (3) Az újonnan gazdasági célra használni kívánt területeket tömb nagyságú területre kiterjedően lehet igénybe venni, a belterületbe vonás egyidejű megoldásával.
- (4) Beépítési mód, beépítési paraméterek:
  - A telekterületeket – mely nem lehet kisebb 1500 m<sup>2</sup>-nél – beépítési javaslat alapján készített telekalakítási tervben kell meghatározni.  
 Legnagyobb beépítettség: 45 %  
 Legkisebb zöldfelület mértéke: 25 %  
 Építménymagasság: 7,50 m  
 A maximális építménymagasság a technológia függvényében (pl. szárító vagy más toronyjellegű építmény) a szükséges mértékig emelhető.
  - A létesítmények csak szabadonállóan – min. 5,00 m elő - oldal és hátsókerttel – helyezhetők el.
  - A Gyula – Sarkadi út ill. a belterületi határ mentén – saját telken, vagy önállóan – min. 30,00 méter szélességű többszintű zöldterület alakítandó ki.

- Parkolókat és rakodóterületeket saját telken kell biztosítani. Magánút kialakítható, melynek szélessége min. 8,5 méter.
- A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

## **Különleges területek**

### **8. §**

- (1) Különleges területek azok a beépítésre szánt területek, amelyek más építési övezetbe nem sorolhatók és különlegességük miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) Különleges területek:
  - temető területe
  - sportpálya
  - hulladék-elhelyezés területei.
- (3) Temető területe (K-T):
  - A temető – már nem használt – részének szükség szerinti – lezárásakor (helytörténeti vagy képzőművészeti szempontból) értékes síremlékek felméréséről, katalogizálásáról és megóvásáról a temetőt fenntartó szervezetnek gondoskodni kell.
  - Új parcella megnyitásakor, azzal egy időben vagy előtte – az É-i és K-i telekhatár mentén a temetőn belül feltétlenül – 30 méter szélességű egybefüggő zöldterület alakítandó ki.
  - A temetővel határos Zrínyi utcai falusias lakóterületen építési tevékenység csak akkor valósítható meg, ha az a temető használatát kegyelet tekintetében nem sérti és a temető sincs zavaró hatással az új rendeltetésre.
  - Temető területén az alaprendeltetés létesítményei helyezhetők el max. 10 %-os beépítettséggel, 6,00 méter építménymagassággal.
  - A terület hagyományos és urnás temetés céljára használható.
- (4) Sportpálya területe (K-S):  
A sportolási célú övezetben elhelyezhető alaprendeltetés a tömeg- és versenysport szabadtéri építményeiből és épületeiből álló együttes, amely meghaladja a 2 ha nagyságot.
  - A sportpálya területét – a lakóterület felől mindenképpen – 20 méter széles fásított zöldterülettel kell kialakítani.
  - A befogadóképességnek megfelelően méretezett sportolói és nézői létszámhoz igazodó létesítményeket (öltözők, WC csoportok) és parkolókat kell telken belül létesíteni.

A közúthoz történő csatlakozásnál legalább 20,00 méter mélységű gyülekező teret (bejáratot) kell kialakítani.

- A telek maximális beépítettsége 30 % lehet, amely magába foglalja az alaprendeltetéseken túli (vendéglátó, szolgálati lakás) létesítményeit is.

(5) Hulladékéelhelyezés területei:

- Szeméttelep, szennyvíztisztító telep, szemétkerakó helyet létesíteni a belterületen nem, a külterületen pedig – külön eljárás keretében – lehet létesíteni.

Jelen szabályzatban nem rögzített beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határait az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet 25. §-ának táblázata tartalmazza.

### **A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei**

#### **Zöldterületek, zöldfelületek**

#### **9. §**

- (1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú rekreációs szerepet betöltő díszkertként is funkcionáló köztér. A zöldterület létesítményei a közparkok, közkertek, jele a szabályozási tervlapon Z.
- (2) A zöldterületként szabályozott zöldfelületeket a szabályozási terven jelölt helyen a terv szerinti területi kiterjedésben kötelező megvalósítani.
- (3) A közparkok, közkertek területén az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény. A 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterületű építmények csak részletes szabályozási terv alapján alakíthatóak ki. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2 %.
- (4) A területen legfeljebb 4,5 méter – kivéve madárles vagy kilátótorony – építmény magasságú építmények helyezhetők el.
- (5) A zöldterületi létesítmények (közparkok, közkertek) más célú területhasznosítása csak a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításával valósítható meg.
- (6) A nagyobb, 10 gépkocsi férőhelyet meghaladó parkoló felület 4 db parkolóhelyenként 1 db előnevelt, nagy lombkoronájú fafaj ültetésével létesíthető.
- (7) <sup>1</sup>
- (8) A meglévő fásított közterek, fasorok, az intézmények településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepek zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek érintő rendezés, változtatás csak önkormányzati engedély alapján történhet.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsádány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete. Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.



- (9) A telkek területének – az övezeti előírásokban – meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Kialakult állapot esetén az övezeti előírásokban szabályozott kötelező zöldfelületi fedettség többszintes növényállomány telepítése esetén az OTÉK 25. §-ának megfelelően csökkenthető.
- (10) A védett faegyedek, valamint minden 20 cm-es átmérőnél nagyobb díszfa kivágása, illetve a kivágás engedélyezése szakmai felülvizsgálat alapján történhet. A kivágott fákat pótolni kell, kivéve azon eseteket, ahol a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt ez nem kívánatos.
- (11) A fák vázágait eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni – a szakszerű ifjító visszametszés és a szabályszerű fakivágás kivételével – nem szabad.
- (12) A telektulajdonos a telke előtti zöldsávot gondozni köteles a telek határától az útburkolat széléig.
- (13) A község területén csak faiskolai, klónozott, vegetatív szaporítású, porzós nyárfaegyedeket szabad telepíteni. A „vattázó” termésű termő egyedek telepítése tilos.
- (14) A közutak építési területén és a mezőgazdasági célú külterületi feltáró utak mentén a szabályozási terven jelölt helyeken út menti fasorokat, fás zöldsávokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolat tervezésekor biztosítani kell.

## **Erdőterületek**

### **10. §**

- (1) Az erdőterületek övezeteinek jele és megnevezése:  
E<sub>v</sub> Védelmi (védett és védő) erdő terület  
E<sub>g</sub> Gazdasági erdő terület (akác és nyár mézélő erdő terület)
- (2) Az erdőterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.
- (3) Erdőterületen közművek és utak átvezetése csak korlátozottan lehetséges.  
A meglévő és tervezett erdőterületeken a közműnyomvonalak mentén védőterületet kell kialakítani.
- (4) Az erdősítésre javasolt területeken részletes termőhelyfeltárást követően, lehet erdősíteni.
- (5) Védelmi erdők előírásai:  
a) A védelmi erdők védett vagy védő erdők lehetnek.  
b) Védett erdők:  
- Körös-Maros Nemzeti Park területén található erdők,  
- Tölgyfás tanya környékén lévő idős tölgyfákból álló erdőrészlet.  
c) Védő erdők: minden további, a Szabályozási terven védelmi erdőnek jelölt erdő.  
d) Védelmi erdőkben épület nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági erdők előírásai:

- a) A gazdasági erdők alaprendeltesítése: erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás, amellyel kapcsolatos építmények helyezhetők el betartva az OTÉK 28. §-ának és az 1996. évi LIV. Tv. 65-72 §-ainak előírásait.
- b) Kiegészítő rendeltetésként elhelyezhető:
  - őrház, erdészlak
  - vadetető, magasles
- c) Az erdőgazdálkodást úgy kell folytatni, hogy tarvágás táblánként, de legfeljebb 10 ha nagyságú egybefüggő erdőrészen történhet.

## Mezőgazdasági területek

### 11. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteinek jele és megnevezése:
  - Má-I. Általános mezőgazdasági terület
  - Má-II. Természetvédelem miatt korlátozott általános mezőgazdasági övezet
  - Má> E<sub>g</sub> Távlati gazdasági erdő hasznosítású általános mezőgazdasági övezet
  - Mk Kertés mezőgazdasági terület
- (2) Az Má-I. jelű – Általános mezőgazdasági övezet előírásai
  - a) Az övezetre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza, melyet azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy létesítmény elhelyezése esetén a telek területe min. 1 ha legyen.
  - b) Az övezet gyepterületein a külterjes állattartással kapcsolatos épület, építmény helyezhető el.
  - c) A védett gyepterületek művelési ága (rét, legelő) nem változtatható meg.
- (3) A külterületen az Má-I. jelű mezőgazdasági terület tanyás övezet.
- (4) Az Má-I. jelű tanyás gazdaságok övezetének területén a (2) bekezdés a) pontjában hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesek:
  - a) Az építmények elhelyezéséhez művelésből kivont tanyaudvar kialakítása szükséges.
  - b) Az építési hely az ingatlan határaitól legalább 6,00 méter távolságban lehet.
  - c) A tanyaudvar a (kivett terület) beépítési módja szabadonálló, beépítettsége nem haladja meg a 30 %-ot és nem haladhatja meg a teljes terület 3%-át.
  - d) A létesítendő építmények elhelyezése, megformálása anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedjen. Ennek biztosítása érdekében a természetes anyagok: vakolt téglafal, fa nyílászárók, égetett agyagcserep, nádfedés használatát kell biztosítani.
  - e) A lakóépület szimmetrikus nyeregtetővel épülhet. Az építménymagasság max. 4,50 méter, a tetőidom 35-45° közötti hajlásszögű lehet.
- (5) <sup>2</sup>
- (6) Má> E<sub>g</sub> Távlati gazdasági erdő hasznosítású általános mezőgazdasági övezet előírásai

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsádány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete. Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

- a) Az övezetben a művelés, a művelési ág megváltoztatása csak akkor engedélyezhető, ha az nem akadályozza a távlati gazdasági erdő hasznosítást.
  - b) Az övezetben a gazdasági erdők előírásai, jelen rendelet 10. §. (6) bekezdése szerint lehet épületet elhelyezni, a tényleges erdősítést követően.
- (7) Az Mk jelű mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza.

### **Vízgazdálkodási területek (V) ,(K-V)**

#### **12. §**

- (1) Víziközművek szolgálati, üzemi épületeinek elhelyezésére szolgáló terület.
  - a) E területen a 2. számú mellékletben meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az itt elhelyezett épületek beépítési paramétereit a község szempontjait figyelembe véve egyedileg, kell meghatározni.
- (3) A természetes vízfolyások, és vízfelületek (csatornák, folyók, tavak) természeti értékei, élővilága a beavatkozások során fenntartandó.

### **Közüti közlekedéssel kapcsolatos rendelkezések Közlekedési területek: Kö**

#### **13. §**

- (1) Országos közutak külterületi szakaszai (meglévők) az alábbiak:
  - Hálózati jelentőségű országos mellékút:
    - \* 4219 sz. Furta – Gyula összekötő út
    - \* 4216 sz. Körösszakál – Zsadány összekötő út
  - Országos mellékút:
    - 4242 sz. Zsadány – Mezőgyán összekötő út
  - Tervezési kategóriájuk:
    - K.V.A
  - Szabályozási szélességük:
    - 30-30 m ezen belül épületet vagy építményt nem helyezhető el.
- (2) Országos közutak belterületi szakaszai
  - a) Béke út
  - b) Vöröshadsereg utca
  - c) Hámán Kató körút (mellékúti szakasza)
  - d) Szabályozási szélességük: kialakult
  - e) Tervezési osztályuk: B.IV. és B.V.

- (3) Gyűjtőutak
- Dózsa Gy. utca
  - Hámán Kató körút (önkormányzati kezelésű szakasza)
  - Lengyel F. utca
  - Petőfi utca
  - Rákóczi utca
  - Táncsics utca
  - Szabályozási szélességük: szabályozási szélességük kialakult
- (4) Kiszolgáló utak
- Belterületen:
    - Szabályozási szélességük:kialakult
  - Külterületen:
    - Szabályozási szélességük:kialakult  
(szervizutak, mezőgazdasági utak stb, tartoznak bele hálózati szerepkörük szerint csoportosítva)
- (5) Kerékpárutak
- Szabályozási szélességük: kialakult
- (6) Gyalogutak
- Szabályozási szélességük: kialakult
- (7) Útcsatlakozás előírásai
- Az ingatlanoknak általában csak egy közúti csatlakozás alakítható ki, több csatlakozás csak eseti elbírálás után engedélyezhető.
- (8) Parkolás
- Új lakások építése esetén a gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.
  - A nem lakáscélú építményekhez szükséges parkolókat (tárolókat) saját telken vagy önkormányzati megállapodás alapján 300 m-en belül kell megoldani.

### **Infrastruktúrára vonatkozó előírások**

#### **Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének előírásai (V-, K-, H területek)**

#### **14. §**

- (1) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a településszerkezeti tervben feltüntetett és a szabályozási terven is jelölt területeken kell elhelyezni.
- (2) A közművek területigényes létesítményeit, az azok számára szükséges építési terület szélességét és a védőtávolságot a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmény, növényzet telepítése a megvalósítás idejét is figyelembe véve történhet.
- (4) A település belterületén a közművek felújítása, vagy új közmű építése esetén:

- a) a vízellátást ivóvízvezetékkel, a tűzoltóvizet föld feletti (esetenként a földalatti és rejtett) tűzcsapokról, illetve tűzvíz-tárolóból,
  - b) a szennyvízelvezetést közcsatornával (kizárólag csak fedett rendszerrel) kell megoldani,
  - c) a csapadékvíz-elvezetés közcsatornával, fedett vagy nyílt árokrendszerrel is kialakítható,
  - d) A földgázelosztás a településen belül egységes rendszerű (3,0 bar-középnomású) hálózattal történhet. Az elosztás bővítése a középnomású vezetékhalózat továbbépítésével, bővítésével oldható meg.
- (5) A közművek erdőterületen való átvezetése csak korlátozott módon lehetséges.
- (6) A belterületen – közcsatorna hiányában, átmenetileg – csak zárt szennyvíztárolás szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással alkalmazható. Az egyéb területként szabályozott Fancsikapuszta a közműves szennyvízelvezetés hiányában hatóságilag engedélyezett korszerű közműpótló berendezés is alkalmazható, amennyiben a tisztított szennyvíz minősége és a befogadója biztosítható.
- (7) Új épület a közművezeték megléte esetén a rákötést követően, közművezeték hiányában zárt szennyvíztároló kiépítésével építhető.
- (8) <sup>3</sup>
- (9) A közművek számára fönntartott – a szabályozási terven építési korlátozással jelölt – területeken belül építményt elhelyezni ideiglenes jelleggel lehet.
- (10) A Holt-Sebes-Körös mentén, a vízfolyás mindkét oldalán legalább 6,0-6,0 méter széles, a település területén is keresztülhaladó Toprongyos-Korhány csatorna, valamint az igazgatási területén lévő többi felszíni vízelvezető csatorna medre mellett legalább egyoldali, vagy mindkét oldalon 3,0-3,0 méter kezelősávot kell biztosítani. Kezelősávnak minősül a fenntartási gépek számára is méretezett sétaút, kerékpárút is.
- (11) A település területén lévő nyílt csapadékvíz elvezető csatornák, és műtárgyaik vízelvezető képességét rendszeres karbantartással biztosítani kell.
- (12) A települési képvédelem és a balesetveszély elkerülése érdekében a telekről a csapadékvizet a közterületi felszíni vízelvezető közműhálózatba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.
- (13) A szippantott szennyvizek engedély nélküli helyen és módon történő ürítése tilos, környezetvédelmi bírsággal sújtható tevékenység.

## **A közművekre vonatkozó általános előírások**

### **15. §**

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

- (1) A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- (2) A területen a szennyvizek talajban történő elszikkasztása a vízbázisok, felszíni vizek és a környezet védelme érdekében szigorúan tilos!
- (3) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (4) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, bűz) figyelemmel kell lenni. Transzformátorállomás közterületen lakóépülettől min. 20 m-re helyezhető el.
- (5) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a vonatkozó szabvány szerint.
- (6) A megvalósításra kerülő új létesítményeket az üzemeltetéshez szükséges közművesítéssel kell ellátni.
- (7) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot – vezetékJogot – az illetékes Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot – vezetékJogot – és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (8) Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- (9) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot – vezetékJogot – a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot – vezetékJogot – és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (10) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell. A közút létesítését követő két éven belül az úttestet megbontani, átvágni nem lehet.
- (11) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (12) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy

kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

- (13) <sup>4</sup>
- (14) Amennyiben fasor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- (15) A kábel TV rendszer törzsvezetékeit, az Önkormányzat által kiemelt területen földben, egyéb területeken a meglévő szolgáltatóktól bérelt tartószerkezeteken (telefon, vagy villamos hálózat) kell elhelyezni.
- (16) Parkok, védett épületek, növények, emlékművek, szobrok, sportpályák megvilágítását, Önkormányzati jóváhagyással, földkábeles vezetékhalózzal kell megvalósítani.

## Vízellátás

### 16. §

- (1) A vízbeszerzés, ivóvízellátás létesítményeinek környezetében tervezett létesítmények megvalósításánál be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait.
- (2) A mélyfúrású kutak körül 10,0 m sugarú körben belső védőövezetet kell kijelölni.
- (3) A beépített, illetve a beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően végezhető területfelhasználási, építési tevékenység. Kivételt képezhet ez alól az a külterületi beruházás és tanya-ingatlan, ahol a vezetékes vízellátás helyett az egészséges vízzel rendelkező helyi fúrt kút alkalmazható.
- (4) Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést, illetve – annak kiépüléséig – a közműpótló, szennyvíztároló műszaki átvételét követően valósítható meg.
- (5) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a vonatkozó rendeletben foglalt OTSZ szerint a hálózaton biztosítani kell.
- (6) Az ivóvízhálózaton a védeni kívánt létesítménytől legfeljebb 200,0 méter megközelítési távolságra föld feletti (esetenként földalatti vagy rejtett) tűzcsapokat kell telepíteni.
- (7) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként lehet kiépíteni; közterületi ágvezeték kialakítása szaktervezői döntés alapján lehetséges.
- (8) Ivóvízvezeték védőtávolsága épület alapjától

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsádány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

- NA 300 mm-ig 3,0 méter,
- NA 301-400 mm-ig 5,0 méter.

## **Szennyvízelvezetés**

### **17. §**

- (1) A település szennyvízelvezetését a lehető leghamarabb meg kell oldani.
- (2) A település tervezett szennyvíztisztító telepének helye:  
0397/4 hrsz. – „Bölcsipusza”,  
melynek védőterületei 500,0 méter.

A szennyvíztisztító-telep megvalósulásához az érintett terület terület-felhasználása a 0397/4 hrsz. területen Gip övezeti besorolásba kell kerülnie.

- (3) A még nem csatornázott területeken új létesítményen házi víz-bekötés csak a vízzáróan szigetelt, közműpótló szennyvíztározó medence megvalósítását követően valósítható meg.
- (4) Azokon a területeken, ahol a későbbiekben csatornázásra kerül sor, ott közműpótló berendezés csak ideiglenes jelleggel létesíthető.

## **Felszíni és csapadékvíz elvezetés**

### **18. §**

- (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését egyedi előírások alapján zárt csatornahálózat, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- (3) A település központi területén, (Vt övezetben), csak zárt csapadékcsatorna létesíthető.
- (4) A csatornák meder élétől számított legalább 3,0 m széles szabad sávot kell biztosítani a vízfolyás kezelője részére.

## **Gázvezeték hálózatok**

### **19. §**

- (1) Földgázz szállító vezeték hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit a vonatkozó törvények, rendeletek, szabványok a nyomásfokozatoktól (nagy nyomású hálózatoknál + a csővezetékek névleges ürméretétől) függően a csővezeték tengely-vonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak:



- MOL nagynyomású szállítóvezeték	20,0 - 20,0 méter; 28,0 - 28,0 méter; 32,0 - 32,0 méter;
- Nagyközépnomású hálózatoknál	5,0 - 5,0 méter;
- Középnomású hálózatoknál	4,0 - 4,0 méter;
- Kisnyomású hálózatoknál	2,0 - 2,0 méter;
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél	10,0 × 10,0 m-es terület.

- (2) A biztonsági övezeten belül a vonatkozó rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező.
- (3) A földgáz hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó szabványokban rögzített előírásokat az alábbiakkal együtt kell biztosítani:
- Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a vonatkozó szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közmű-sávot az egyéb közművezetésektől 1,0 - 1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.
  - Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
  - Házi nyomáscsökkentő, mérőóra szekrény, egyéb gépészeti berendezés utcai kerítésben és utcai homlokzaton, közterületről nem látható módon helyezhető el.
  - Égéstermék elvezetésére utcai homlokzati falon szerelt kémény nem építhető.
  - Az iparterületi telephelyek részére nagyközépnomású (6 bar-os) hálózatot kell építeni.
- (4) Vezetékes gázellátással rendelkező területen (ingatlanon) PB-gáztároló berendezés csak földalatti tartály alkalmazásával engedhető meg. A tartályos PB ellátás lehetőségét biztosítani kell.
- (5) Védőterületek (védőövezet, védősáv):  
Gázenergia közművezetésekre vonatkozó jelenleg érvényes védőtávolságok:
- 4,0-25,0 bar közötti földgázvezeték DN 90-ig:  
7,0 méter a vezeték palástjától mindkét irányban
  - 4,0-25,0 bar közötti földgázvezeték DN 90 felett:  
9,0 méter a vezeték palástjától mindkét irányban
  - 0,1-4,0 bar közötti földgázvezeték DN 90-ig:  
4,0 méter a vezeték palástjától mindkét irányban
  - 0,1-4,0 bar közötti földgázvezeték DN 90 felett:  
5,0 méter a vezeték palástjától mindkét irányban
  - körzeti gáznyomás szabályozó esetén:  
R = 5,0 - 9,0 méter kör (csatlakozó vezeték nyomásától függően)
  - kőolaj, kőolajtermék és tűzveszélyes folyadéktárolóktól:  
R = 30,0 méter sugarú kör
  - PB-gázcsere telep:  
R = 5,0-30,0 méter (a tárolt gázmennyiségtől, valamint a védendő épület tűzállósági fokozatától függően).



### III. FEJEZET

#### HELYI ÉRTÉKVÉDELME

##### Az épített környezet védelme

#### 20. §

Az épített környezet védelmének előírásai kiterjednek a kulturális örökség, a településkép védelmére és a közterületek kialakításának követelményeire.

##### Kulturális örökség védelme

(1) **Országos védelem:**

- a) Országos védelem alatt áll és műemléki védettséget élvez. az 1-sz-ú mellékletben.
- b) Országos védelemre javasolt épületet külön értékvizsgálat alapján lehet meghatározni.

(2) **Helyi védelem:**

- a) A helyi védettségű épített értékek ingatlanait a szabályozási terv jelzi és a megállapításokat az épített környezet vizsgálata tartalmazza, melyek jegyzékét és a helyi építészeti értékek védelmére és támogatására vonatkozó szabályozást és a helyi védelemre vonatkozó előírásokat a képviselő-testület külön rendeletben határozza meg.
- b) Helyi védelemre vonatkozó előírások:  
A védett utcakép által határolt közterületekre az a) pont szerinti előírásokat kell kiterjeszteni.

##### **Országos jelentőségű védett természeti területek**

#### 21. §<sup>5</sup>

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)

---

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

## **Helyi jelentőségű természetvédelmi területek, természeti emlékek**

### **22. §**

- (1) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeket és természeti emlékeket a Szabályozási terv jelöli.
- (2) A szabályozási terven jelölt helyi jelentőségű természetvédelmi területek és természeti emlékek fenntartását, kezelési módját a helyi védetté nyilvánításról szóló rendeletben kell szabályozni.

**IV. FEJEZET**  
**KÖRNYEZETVÉDELEM**

**Általános előírások**

**23. §**

- (1) A település területhasználatának szabályozásával biztosítani kell, hogy a területhasználat a legkisebb mértékű környezetterheléssel járjon, és a környezetszennyezés megelőzhető legyen.
- (2) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a szakhatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.
- (3) Ha valamely építményt a (2) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani, saját telekhatárán belül.
- (4) <sup>6</sup>
- (5) <sup>7</sup>

**Levegővédelem**

**24. §**

- (1) Zsadány közigazgatási területe légszennyezettség tekintetében a vonatkozó rendelet szerint a 10. zónacsoportba tartozik, mely besorolásnak megfelelően határozhatók meg a különböző légszennyező anyagokra vonatkozó határértékek.
- (2) <sup>8</sup>
- (3) <sup>9</sup>

**A felszíni és felszín alatti vizek védelme**

**25. §**

---

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

- (1) Zsadány közigazgatási területének felszín alatti vizekre vonatkozó szennyeződéserzékenységi besorolása a vonatkozó rendeletnek megfelelően „A”, fokozottan érzékeny terület.
- (2) <sup>10</sup>
- (3) Szükséges a település szennyvízcsatorna-hálózatának megépítése, és a szennyvizek, szennyvíztisztító telepen történő kezelése.
- (4) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot csatornahálózat hiánya esetén, zárt szivárgásmentes tárolóban kell gyűjteni, és átmenetileg tárolni.
- (5) A szippantott folyékony hulladék leürítéséből származó környezetszennyezést meg kell szüntetni, és a területet rekultiválni kell.
- (6) Folyékony települési (kommunális) hulladékok, továbbá szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtéren, töltésekkel nem védett (nyílt) ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.
- (7) <sup>11</sup>
- (8) A mélyfúrású kutak körül 10 m sugarú körben belső védőövezetet kell fenntartani. A mélyfúrású kutak rétegbeli védőidomai felszíni vetületének területén új fúrt kutat létesíteni csak a meglévők kiváltására lehet és új bányászati létesítményekkel a terület nem terhelhető.
- (9) <sup>12</sup>

## **Talaj- és földvédelem**

### **26. §**

- (1) A közigazgatási területen csak olyan tevékenység folytatható, ill. engedélyezhető, amely az altalajra veszélyt nem jelent.
- (2) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföldvagyron megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építetőknek gondoskodni kell.
- (3) Bontás-építés során előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy ártalmatlanító helyre kell szállíttatni.
- (4) Szennyezett talaj semmilyen földmunka, vagy egyéb tereprendezés során nem használható fel.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

- (5) A területen található meliorációs célt szolgáló művi rendszert alkotó elem megszüntetése, átalakítása csak úgy történhet, hogy a rendszer működőképessége megmaradjon.
- (6) A meglévő bányagödröket rekultiválni kell.
- (7) A szennyezett talajú gépműhely területét (0397/4) rekultiválni kell.

### **Zaj-és rezgés elleni védelem**

#### **27. §**

- (1) Új létesítmény vagy meglévő épületben új tevékenység csak a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló rendelet, - mely külön szabályozza a közlekedésből, az építésből, ill. az üzemi tevékenységekből származó zajok megengedhető legnagyobb mértékét – vonatkozó határértékeinek betartása esetén helyezhető el.
- (2) Kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, továbbá minden hangosítást igénylő rendezvénytől és egyéb helyhez kötött külső zajforrástól (a továbbiakban együtt: üzemi létesítmény) származó zaj és rezgés nem haladhatja meg a zajtól védendő területeken a vonatkozó rendeletben lévő határértékeket.

### **Hulladékgazdálkodás**

#### **28. §<sup>13</sup>**

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)
- (11)

---

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte: Zsadány Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VIII.31.) számú önkormányzati módosító rendelete . Hatálytalan: 2017. szeptember 1-től.

## **Állattartásra vonatkozó általános szabályok**

### **29. §**

- (1) A település igazgatási területén az állattartás rendjére vonatkozó előírásokat az Önkormányzat helyi rendeletben szabályozza.
- (2) Az állattartás során keletkező települési mezőgazdasági folyékony hulladékok (és az ebből eredő felszín alatti talaj- és talajvízszennyezés) csökkentése érdekében, magánszemélyek esetén, javasolt az almos trágyázás alkalmazása.
- (3) Nagyüzemi méretű állattartást csak ipari gazdasági területen – mezőgazdasági majorterület felhasználásával - külterületen, a belterület körüli 500 m-es sávon kívül lehet folytatni.
- (4) Nagyüzemi állattartó telep létesítésénél a szakhatóságok által meghatározott védőtávolságnak a telekhatáron belül kell érvényesülnie.
- (5) Az állattartás célját szolgáló épületeket, építményeket az utcavonaltól számított 30 méteren belül -a sarki ingatlanok kivételével- nem lehet elhelyezni.



## V. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

#### Építésjogi követelmények

##### 30. §

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el, kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
  - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - közérdeket nem sért,
  - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterületük nélkül nem idegeníthetők el.

#### Telekalakítás szabályai

##### 31. §

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (2) A telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (3) Telekalakítás csak úgy alakítható ki, hogy a visszamaradt telekrész paraméterei és beépítettsége az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (4) A 20. § (2) a) pontja szerinti morfológiailag védett területen telket alakítani csak a célzott terület-felhasználás érdekében lehet.

#### Elővásárlási jog

##### 32. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében, amennyiben a község képviselő-testülete határozattal úgy dönt.
  - Egészségügyi közintézmény építés céljára a 8 hrsz
  - Közpark céljára a 137, 138 hrsz
  - Lakóterület kialakítás céljára az 538, 539 hrsz estében.

- (2) Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezetet szolgál, melynek felhasználásáról a képviselő-testület esetenként (60 napon belül) határoz.

### **Helyi közút céljára történő lejegyzés**

#### **33. §**

- (1) A szabályozási terven a szabályozási vonallal jelölt helyeken új épület engedélyének kiadásakor az érdekelt telkek tulajdonosainak érdekében az önkormányzat a közutat bejegyezheti.
- (2) Ha a helyi közút céljára történő lejegyzéskor, hogy a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényeikről lemondanak, akkor (vagy később) az út és a közműfejlesztési hozzájárulás nem vehető ki. Erről az érintett tulajdonosokkal szerződésben kell megállapodni.

### **Útépitési, és közműfejlesztési hozzájárulás**

#### **34. §**

- (1) Útépités és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
- (2) Az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

#### **35. §**

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

#### **36. §**

- (1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét külön jogszabályok határozzák meg.
- (2) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. (Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére célszerű a forrást is megteremtteni.)

## Záró rendelkezések

### 37. §

Ez a rendelet 2007. január 8-án lép hatályba

Kelt: Zsadány, 2006. december 29.

Dudás Árpád s.k.

.....

P.H.

dr. Makai Sándor s.k.

.....

## A természeti és épített környezet védelméről

Az épített környezet védelmének előírásai kiterjednek a kulturális örökség, a településkép védelmére és a közterületek kialakításának követelményeire.

(17) Országos védelem:

(18) Országos védelem alatt álló és műemléki védettséget élvező épület és műemléki környezete.

- Fancsika pusztai Fried-kastély

Attila utca 1112 hrsz.

Műemléki környezete:

Attila utca 1110, 1111, 1113, 1151, 1144 és a 1141 hrsz-ú telkek.

(19) Helyi védelem alatt álló létesítmények, területek, utcaképek:

(20) Morfológiailag védett a Béke utca – Szabadság utca – Dózsa György u. – Béke utca – Petőfi Sándor utca – Korhány-csatorna – Hámán Kató körút (D-i és NY-i vonala) által határolt településszerkezet a fentiek szerinti határtól kifelé számított 1 telek mélységig.

(21) Védett utcakép a Béke út mindkét oldala a Hámán Kató utcai útkereszteződéstől a Petőfi Sándor utcáig.

(3) Országos jelentőségű védett természeti területek:

Zsadány község közigazgatási területén országos védelem alatt áll

a Körös-Maros Nemzeti Park 078-0100, 0153/2, 0154-0155, 0156/8, 0156/20, 0157, 0158/3, 0159-0163, 0184/1-2 hrsz-ú területei,  
a kiemelten fontos Érzékeny Természeti Területek, valamint

a természetvédelmi törvény erejénél fogva védett kunhalmok.

(4) Helyi jelentőségű természetvédelmi területek, természeti emlékek:

Zsadány község közigazgatási területén helyi védelemre tervezett természeti területek, természeti emlékek:

(3) az Orosi-pusztai bekötőútja melletti erdőrészlet

(4) a Tölgyfás tanya környéki egyedülálló kocsányos tölgyek (*Quercus robur*),

(5) a Tölgyfás tanya környékén lévő idős kocsányos tölgyfákból (*Quercus robur*) álló erdőrészlet,

(6) a geszti határ mentén található idős kocsányos tölgyfák (*Quercus robur*),

(7) a temető területe,

(8) a sportpálya melletti ingatlan idős hársfája (*Tilia sp.*), valamint

(9) a Református Templom melletti 2 db vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*).

**(5) Zsadány ismert régészeti öröksége, lelőhelyei:**

1. lelőhely, **Korhány-köz:** (hrsz.: 0127/6-11)
2. Zsadány 2. lelőhely, **Salamon-ér partja.** (hrsz.: 0131/7-8)
3. lelőhely, **Tövér.** (hrsz.: 0134/4; 0134/12-15; 0166/2; 0166/4-6)
4. lelőhely, **Seregi-hát.** (hrsz.: 0148/2-5)
5. lelőhely, **Csikószín.** (hrsz.: 0166/8-10)
6. lelőhely, **Szőlőskert.** (hrsz.: 027/5)
7. lelőhely, **Kivágás.** (hrsz.: 027/5)
8. Zsadány 8. lelőhely, **Szőlőskert.** (hrsz.: 027/5)
9. lelőhely, **Kiskivágás.** (hrsz.: 025/4)
10. lelőhely, **Gyöngytyúk farm.** (hrsz.: 021/8)
11. lelőhely, **Vörösmarty utca vége.** (hrsz.: 016/18-19; 017/2-3)
12. lelőhely, **Kocsordos.** (hrsz.: 097/2)
13. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 047/3-4)
14. lelőhely, **Fancsika, Gál-tanya.** (hrsz.: 045/8-9)
15. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 051/17)
16. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 051/17)
17. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 051/19)
18. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 051/17)
19. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 051/17)
20. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 065/15)
21. lelőhely, **Fancsika, Rocska-tanya.** (hrsz.: 051/19)
22. lelőhely, **Korhány-dűlő.** (hrsz.: 606-611)
23. lelőhely, **Tövises-sziget.** (hrsz.: 011/6; 015/1; 016/6; 016/11-13; 016/30; 016/32-33)
24. lelőhely, **Szil-ér-dűlő.** (hrsz.: 826-827; 828/1; 828/2; 829; 830-831)
25. lelőhely, **Gőz-hát.** (hrsz.: 016/18)
26. lelőhely, **Homok-ér köze.** (hrsz.: 0456/13; 0456/15; 0456/18-22)
27. lelőhely, **Homok-ér-dűlő.** (hrsz.: 0456/8; 0456/13)
28. lelőhely, **Salamon-ér.** (hrsz.: 0430/4; 0430/8-9)
29. lelőhely, **Rác-szállás.** (hrsz.: 0428/11-12; 0428/21-29; 0428/35; 0428/37-38)
30. lelőhely, **Korhány-dűlő.** (hrsz.: 0104/1; 0105/2; 0115/3-5; 0115/7-14; 0120/8)
31. lelőhely, **Korhány-dűlő.** (hrsz.: 097/5; 0100; 0102/19-24)
32. lelőhely, **Korhány-dűlő.** (hrsz.: 097/5)
33. lelőhely, **Tar-tanya.** (hrsz.: 0115/29-30; 0115/36)
34. lelőhely, **Tövér.** (hrsz.: 0134/8)
35. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Kis-Bölcsi-dűlő.** (hrsz.: 0356/3; 0356/4-6)
36. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Döggödri-tábla.** (hrsz.: 0392/5)
37. lelőhely, **Püski-rét.** (hrsz.: 0456/25-26)
38. lelőhely, **Orosi-puszta.** (hrsz.: 0167/55; 0171/2; 0207/1; 0208/1-3; 0209/6-9; 0209/14-19; 0209/25-26; 0209/28-29; 0209/31; 0209/33-37; 0210; 0212/1-10; 0217/2-4; 0220; 0228/32-35)
39. lelőhely, **Kisorosi.** (hrsz.: 0137/1-10)
40. lelőhely, **Tölgyfás.** (hrsz.: 0279/32; 0286/65)
41. lelőhely, **Erdő-sarok.** (hrsz.: 0406/5-6)
42. lelőhely, **Bibai-legelő.** (hrsz.: 0293/4)
43. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Árendás.** (hrsz.: 0488)
44. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Telek-dűlő I.** (hrsz.: 0384/1)
45. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Telek-dűlő II.** (hrsz.: 0384/1)

46. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Julicskai-tanya.** (hrsz.: 0387/1)
47. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Kiáltó I.** (hrsz.: 0394/8)
48. lelőhely, **Bölcsi-puszta, Kiáltó II.** (hrsz.: 0456/9; 0456/27-28)
49. lelőhely, **Fancsika I.** (hrsz.: 062; 063; 068/28-29)
50. lelőhely, **Fancsika II.** (hrsz.: 068/29)
51. lelőhely, **Fancsika-puszta.** (hrsz.: 068/29)
52. lelőhely, **Fancsika-puszta.** (hrsz.: 068/15; 068/22; 070/1; 070/5-6)
53. lelőhely, **Fancsika-puszta, Temető-halom.** (hrsz.: 6/2; 076/1)
54. lelőhely, **Nagy- és Kiszombékos.** (hrsz.: 076/1)
55. lelőhely, **Rókalyuk-hát.** (hrsz.: 0104/1)
56. lelőhely, **Rókalyuk-hát, Hajdú-tanya.** (hrsz.: 0104/1)
57. lelőhely, **Tó-lápi legelő.** (hrsz.: 021/6)
58. lelőhely, **Homok-ér.** (hrsz.: 0402/10-13; 0405)
59. lelőhely, **Erdő-hely.** (hrsz.: 0402/9-14)
60. lelőhely, **Béke utca.** (hrsz.: 82; 2; 57; 84; 880; 805; 905; 906; 86)
61. lelőhely, **Püski-domb.** (hrsz.: 0394/3)
62. lelőhely, **Papi-telek.** (hrsz.: 0394/5; 0394/8)
63. lelőhely, **Orosi-puszta.** (hrsz.: 0167/53; 0181/2; 0187/5; 0209/34)
64. lelőhely, **Fancsika.** (hrsz.: 072/10; 077; 078; 079)
65. **Zsadány, Templom.** (hrsz.: 10; 12; 13; 100; 104)
66. **Zsadány, Ismeretlen lelőhely.** (MNM ltsz.: 80/1898.).
67. **Zsadány, Ismeretlen lelőhely.** (Nagyváradai Múzeum 23/898; MNM RégAd.: 117.N.II.).

**2. sz.-ú melléklet az építési övezetek beépítési paramétereiről.**

Sajátos Terület-használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m)	Megjegyzés
Falusias Lakó	Lf-OK1	Kialakult oldalhatáron álló	700	30	4,5	0,45	40	18 (20)	40	(20) Saroktelken
	Lf-OK2	Kialakult oldalhatáron álló	900	25	4,5	0,45	40	18 (20)	50	(20) Saroktelken
	Lf-OK3	Kialakult oldalhatáron álló	900	25	4,5*	0,45	40	18 (20)	50	* Kialakult emeletes beépítése melletti ingatlanokon 6,5 (20) Saroktelken
	Lf-OK4 <sup>14</sup>	Kialakult oldalhatáron álló	600	30	7,5	0,5	40	18 (20)	30	
	Lf-SK1	Kialakult szabadonálló	700	30	4,5	0,45	40	16 (22)	40	(22) Saroktelken
	Lf-SK2	Szabadonálló	700	30	4,5	0,45	40	20 (24)	28	
Település-központ vegyes	V <sub>r</sub> -K1	Kialakult oldalhatáron álló	700	40	6,5	1,5	30	20	30	Nagyobb telkek esetében (<1500 m <sup>2</sup> ) a szabadonálló is megengedett
	V <sub>r</sub> -K2	Kialakult zárt sorú	700	40	6,5	1,5	30	15	30	A zárt sorú épület mélysége: max. 11,00 m
Központi vegyes	V <sub>k</sub> -1	Szabadonálló	400	40	6,5	1,5	30	10	25	A kialakult adottságokhoz igazodva másmilyen beépítést elvi építési engedély után lehet megvalósítani
Gazdasági területek	GIPE-1	Szabadonálló	1500	45 %	7,5	1,0	25	25	50	Ha technológia elengedhetlenül teszi magasabb, toronyszerű épület is építhető a beépítés 40 %-áig
	GKSZ	Szabadonálló	2000	50	10,0	1,2	20	25	50	
Különléges területek	K-S	Szabadonálló	2000	30	9,0	0,4	40	35	50	
	K-T	Szabadonálló	K ill 4000	10	6,0	0,2	60	70	80	
	K-V	Szabadonálló								A telek terület és a méret a szükséges minimumig csökkenthető

<sup>14</sup> Megállapította a .../2018. (.....) számú önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. ....-től.

	Falusias lakó-terület	Fejlesztés-központi vegyes terület	Központi vegyes terület	Gazdasági ipari terület	Különleges (sport) terület	Különleges temető terület
	Lf	V <sub>l</sub>	V <sub>k</sub>	Gipe	K-S	K-T
<b>ÉPÍTMÉNYEK</b>						
Lakóépület	I (2)	I	K	N/T	N	N
Lakás (szolgálati)	I	I	I	I	I	I
Egészségügyi épület	I (h)	I	I	K	N	N
Szociális épület	I (h)	I	I	K	I	N
Egyházi épület	I (h)	I	I	K	E	I
Igazgatási épület	I (h)	I	I	N	E	N
Egyéb irodaépület	E	I	I	I	N	E
Oktatási- nevelési épület	I (h)	I	I	K	E	N
Kulturális épület	E	I	I	N	E	N
Közösségi szórakoztató épület	E	I	I	K	E	N
Kereskedelmi épület	I	I	I	E	I	K
Szolgáltató épület	I	I	I	E	I	K
Vendéglátó épület	I	I	I	I	I	N
Szálláshely szolgáltató épület	I	I	I	I	I	N
Üdülőépület	I	N	I	N/T	N	N
Sportépítmény	I	I	I	N/T	I	N
Egyéb nem zavaró gazdasági építmény	I	K	I	I	E	E
Nem zavaró kézműipari építmény	I	E	E	I	N	N
Termelő kertészeti építmény	I	K	N	I	E	N
Üzemanyagtöltő	I	I	K	I	N	N
Parkolóház	N	I	I	I	E	N
Településgazdálkodás építményei	N	N	N	I	N	N
Tömegközlekedés építményei	N	K	N	I	N	N
Közbiztonsági építmény	I	I	I	I	I	I
Kemping	I	N	I	N/T	I	N
Pihenést, testedzést szolgáló építmény	I	I	I	E/T	I	N
Épületnek nem minősülő közlekedéssel kapcs.építm.	I	I	I	I	I	I
Kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület	I	I	I	I/T	I	I
Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény	I	N	N	I/T	N	K
Nem zavaró hatású ipari épület, raktár	E	N	N	I	N	N
Zavaró hatású ipari épület	N	N	N	I	N	N
<b>MELLÉKÉPÍTMÉNYEK</b>						
Közműbecsatlakozás építménye	I	I	I	I	I	I
Közműpótló építmény	I	I	I	I	I	I
Hulladékártály tároló építmény	I	I	I	I	I	I
Kirakatszekrény	I	I	I	I	I	E
Kerti építmény	I	I	I	I	I	I
Háztartási kemence, hűsüstölő	I	N	N	N	N	N
Komposztáló	I	N	N	I	E	I
Ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	I	E	E	I	I	I
Növényház, fóliasátor	I	N	N	E	N	N
Vízállások (közhasználatú és felépítm. nélküli)	N	N	N	N	I	N
<b>EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK</b>						
3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	E	N	N	I	I	N

- (h) A helyi lakosság ellátását szolgáló építmény  
 (21.) Legfeljebb kétlakásos lakóépület  
 (2ÜE) Legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület  
 (KT-S2) Csak a vonatkozó építési övezetben elhelyezhető építmény  
 I Elhelyezhető  
 K Kivételesen elhelyezhető  
 E Csak elvi engedélyben meghatározott feltételekkel elhelyezhető  
 N Nem helyezhető el



### 3. sz.-ú Melléklet

	Hulladék- elhelyezés területe	Bánya- terület	Közle- kedési terület	Zöld- terület	Véd. Vagy védelmi erdő	Gazda- sági erdő	Általános és kertgaz- dálkodási mezőgazd. terület	Vízgaz- dálko- dási területek
	K-H	K-B	Kö	Z	Ev	Eg	Má.Mk	V
<b>ÉPÍTMÉNYEK</b>								
Lakóépület	N	N	N	N	N	N	I	N
Lakás (szolgálati)	N	I	I	N	N	I	I	I
Egészségügyi épület	N	E	N	N	N	N	N	N
Szociális épület	E	E	E	N	N	N	N	N
Egyházi épület	N	N	N	E	N	N	N	N
Igazgatási épület	N	N	N	N	N	N	N	N
Egyéb irodaépület	N	I	E	N	N	N	E	I
Oktatási-nevelési épület	N	N	N	N	N	N	N	N
Kulturális épület	N	N	N	E	N	N	N	N
Közösségi szórakoztató épület	N	N	N	N	N	N	N	N
Kereskedelmi épület	N	N	E	N	N	N	E	N
Szolgáltató épület	N	E	E	N	N	N	E	N
Vendéglátó épület	N	E	E	E	N	N	E	N
Szálláshely szolgáltató épület	N	N	E	N	N	N	E	N
Üdülőépület	N	N	N	N	N	N	K, E	N
Sportépítmény	N	N	N	E	N	N	N	N
Egyéb nem zavaró gazdasági építmény	N	E	E	N	N	N	I	N
Nem zavaró kézműipari építmény	N	E	N	N	N	N	I	N
Termelő kertészeti építmény	N	N	N	N	N	N	I	K
Üzemanyagtöltő	N	N	I	N	N	N	N	N
Parkolóház	N	N	E	N	N	N	N	N
Településgazdálkodás építményei	E	E	I	E	N	N	N	I
Tömegközlekedés építményei	N	N	I	N	N	N	N	N
Közbiztonsági építmény	N	I	I	I	I	I	I	I
Kemping	N	N	N	N	N	N	N	N
Pihenést, testedzést szolgáló építmény	N	N	N	I	N	N	N	E
Épületnek nem minősülő közlekedéssel kapcsolatos építmény	E	E	I	E	N	N	N	N
Kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület	I	I	I	I	I	I	I	I
Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építm.	N	E	N	N	E	I	I	E
Nem zavaró hatású ipari épület, raktár	N	E	E	N	N	N	I	E
Zavaró hatású ipari épület	N	N	N	N	N	N	N	N
<b>MELLÉKÉPÍTMÉNYEK</b>								
<u>Közmű-becsatlakozás építménye</u>	I	I	I	I	N	I	I	I
<u>Közműpótló építmény</u>	E	E	I	I	N	E	I	I
<u>Hulladéktartály tároló építmény</u>	I	I	I	I	N	I	I	I
<u>Kirakatszekrény</u>	N	N	I	I	N	N	E	N
<u>Kerti építmény</u>	N	N	E	I	N	N	I	N
<u>Háztartási kemence, húsfüstölő</u>	N	N	N	N	N	N	I	N
<u>Komposztáló</u>	I	E	N	E	I	I	I	N
<u>Ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló</u>	I	I	E	E	N	N	I	N
<u>Növényház, fóliasátor</u>	N	E	N	N	N	I	I	N
<u>Vízállások(közhaszn. és felépítm.nélk.)</u>	N	N	N	N	N	N	N	E
<b>EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK</b>								
<u>3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs</u>	I	I	I	N	N	I	I	E

- (1) A helyi lakosság ellátását szolgáló építmény  
(21.) Legfeljebb kétlakásos lakóépület  
(2ÜE) Legfeljebb két üdülőegységű üdülőépület  
(KT-S2) Csak a vonatkozó építési övezetben elhelyezhető építmény  
I Elhelyezhető  
K Kivételesen elhelyezhető  
E Csak elvi engedélyben meghatározott feltételekkel elhelyezhető  
N Nem helyezhető el

**Háztartási veszélyes hulladékok**

<b><u>EWC kód</u></b>	<b><u>Hulladék megnevezése</u></b>
20 21 13*	Oldószerek
20 01 14*	Savak
20 01 15*	Lúgok
20 01 17*	Fényképezési vegyszerek
20 01 19*	Növényvédő szerek
20 01 21*	Fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladékok
20 01 23*	Klór-fluor-szénhidrogéneket tartalmazó kiselejtezett berendezések
20 01 26*	Olaj és zsír, amely különbözik a 20 01 25-től
20 01 27*	Veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták
20 01 29*	Veszélyes anyagokat tartalmazó mosószerek
20 01 31*	Citotoxikus és citosztatikus gyógyszerek
20 01 33*	Elemek és akkumulátorok, amelyek között 16 06 01, 16 06 02 vagy a 16 06 03 kódszám alatt felsorolt elemek és akkumulátorok is megtalálhatók
20 01 35*	Veszélyes anyagokat tartalmazó, kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21 és 20 01 23 kódszámú hulladékoktól
20 01 37*	Veszélyes anyagokat tartalmazó fa

Polgármester

Jegyző