

Pusztazámor Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
3/2009. (III.12.) számú
r e n d e l e t e
a település helyi építési szabályzatáról

Pusztazámor község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. c) pontjában biztosított jogkörében a település igazgatási területére vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település SZT jelű M=1:2.000-es méretarányú módosított szabályozási tervét, valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Pusztazámor község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) Pusztazámor község Helyi Építési Szabályzata az alábbi melléklettel és függelékkel együtt alkalmazható:

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Szabályozási terv

– M = 1 : 2000

Függelékek:

1. sz. függelék: Magánutakra vonatkozó előírások:

A szabályozási tervlap

2. §

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz. A kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:
 - a) A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás.
 - b) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa.
 - c) Tervezett szabályozási vonal.
 - d) Övezet, építési övezet azonosítója, jele és határa.
 - e) Megszüntető jel.
- (2) Az irányadó szabályozási elemeket a további tervműveleteknél és az intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, a pontos hely vagy funkció telekalakítási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítandó.

Irányadó szabályozási elemek:

Közcélú magánút telekhatárvonala.

- (3) A tájékoztató elemek nem jelen rendelet jóváhagyási körébe tartoznak, alkalmazásuk kötelező.

A tájékoztató elemek az alábbiak:

a) Műemlék, műemléki környezet határa.

- b) Helyi jelentőségű védett kert.
- c) Helyi jelentőségű védett temetőrész.
- d) Helyi jelentőségű természeti érték.
- e) Helyi jelentőségű kultúrtörténeti emlék.
- f) Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.
- g) Régészeti érdekű terület határa.
- h) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.

II. FEJEZET AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

3. §

- (1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége az övezeti előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a telek beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közlekedési terület (továbbiakban: közterület vagy magánút) csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.
- (2) Építési övezetekben új nyúlványos telek nem alakítható ki.

Általános beépítési előírások

4. §

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg.
- (2) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű, a megengedett minimális beépíthető teleknagyságnál nagyobb meglévő telken, építési telken is elhelyezhető épület, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (3) Építmény létesítésénél figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (4) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás magassága (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
- (5) Önálló létesítésű terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pincék.
- (6) Az egyes övezetekben, építési övezetekben nem végezhető olyan tevékenység, mely a telekhatáron illetve a hatóság által előírt védőtávolságon túllépi az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (7) Az eredeti funkciójától eltérően használt lakókocsi egyik övezet területén sem helyezhető el.
- (8) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (9) A település területén állattartó építmény elhelyezésénél az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek általános beépítési előírásai

5. §

- (1) Hegygerinc, hegycsúcs közelében fekvő ingatlanon az épületet a telek alacsonyabb szinten fekvő részén, a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével kell elhelyezni a táj képének védelme érdekében.
- (2) Az elhelyezésre kerülő épületek fő méreteinek a meghatározásakor a szomszédos épületek szélességére, magasságára, geometriai formájára, arányaira tekintettel kell lenni.
- (3) Üres telek kizárólag gépkocsitárolóval vagy gazdasági épülettel nem építhető be.
- (4) Az előkert más övezeti előírás hiányában minimum 5 méter, kivéve 30 %-osnál meredek lejtésű területen, ahol a telek terepviszonyai ennél kisebb előkert kialakítását indokolják.
Ezeknél az ingatlanoknál az építményt a környezetben kialakult beépítésnek, az ingatlan terepviszonyainak és a tájolásnak megfelelően kell elhelyezni.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő épületeknek az oldalhatártól mért 1,5 m-es távolságban kell elhelyezkednie, kivéve abban az esetben, ha a szomszédos ingatlan beépítése ennél nagyobb oldalkert elhagyását teszi szükségessé.
- (6) A hátsótertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve azokon a területeken, ahol a Szabályozási terv, illetve a HÉSZ kötelező hátsó építési határvonalat tartalmaz.
- (7) Az egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő telkeken – egészségügyi szempontok miatt – haszonállattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.

LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Lakóövezetek általános előírásai

6. §

- (1) A lakó építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén. Az övezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, s az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület, sportépítmény és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhetők el.
- (2) Lakóterületen a jelenleg beépítetlen telkeken összesen két különálló épület helyezhető el. Beépült telek esetében egy ingatlanon összesen három épület létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, kivéve a már több különálló lakóépülettel beépített ingatlanokat. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (4) Kijelölt építési vonal esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön. Az utcai homlokzat tagolatlan hossza 10 méternél több nem lehet.

- (5) Azokon a lakóterületeken, ahol a terepviszonyok nem teszik szükségessé a lakóépületek utcai telekhatáron, vagy attól 5 méteres távolságon belüli elhelyezését, az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 m-es teleksávon belül, illetve abba benyúlóan a szabályozási terv kötelező szabályozási vonalának betartásával az épületek közül kizárólag magastetős, a főépülethez igazodó megjelenésű, esztétikus árusító- és szolgáltató épület, valamint gépkocsitároló vagy amennyiben a telek domborzati viszonyai indokoltá teszik, támfalgarázs helyezhető el.
- (6) Ha a lakóövezetekbe sorolt építési telken az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki (OTÉK szerint), akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (7) A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:
- 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m,
 - 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m.
- (8) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala utcára merőleges.
- (9) Tetőfelépítmény, tetőablak a tetőfelület maximum 30 %-án építhető (kivéve napelem).
- (10) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.
- (11) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem telepíthetők.
- (12) Az övezetekben autóbontó, szinesfém felvásárló-, hulladékgyűjtő telep, tüzelőanyag telep és vegyi feldolgozó üzem nem létesíthető.
- (13) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el az állattartási rendeletben meghatározottak figyelembevételével.

A kertvárosias lakóövezetek általános előírásai

7. §

- (1) A lakóépülettel beépíthető kialakult telkek minimális nagysága 300 m².
- (2) A 300 m²-esnél kisebb, már lakóépülettel beépített telken a meglévő épület nem bővíthető, az épület maximum földszint + tetőtérbeépítéses lehet.
- (3) A 300 m²-esnél kisebb beépítetlen telkek kizárólag kereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltató létesítménnyel építhetők be a szükséges parkolómennyiség telken belüli biztosításával. Az ingatlan maximális beépíthetősége ez esetben 50 % lehet.

Az Lke-1 jelű lakóövezet (Pusztazámor meglévő oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei)

8. §

Lke -1	0	30	50
	4,5	600	0,5

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Oldalhatáron álló	600	50	30	4,5

- (2) A kialakítható telkek minimális nagysága 600 m².
 (3) A kialakítható telkek minimális szélessége 16 m, mélysége 30 m.
 (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

**Az Lke -2 jelű lakóövezet
 (Pusztazámor meglévő szabadonálló beépítésű
 kertvárosias lakóterületei)
 9. §**

Lke-2	SZ	30	50
	4,5	700	0,5

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadon-álló	700	50	30	4,5

- (2) A kialakítható telkek minimális nagysága 700 m².
 (3) A kialakítható telkek minimális szélessége 18 m, mélysége 30 m.
 (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

**Az Lke-3 jelű lakóövezet
 (Pusztazámor meglévő vegyes beépítésű kertvárosias lakóterületei)
 10. §**

Lke-3	K	30	50
	4,5	600 (300)	0,5

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Kialakult (K)	600 (300)	50	30	4,5

- (2) Ebben az övezetben a kialakult telekállapotok változatos beépítést és 300 m²-esnél kisebb teleknagyságokat is mutatnak. Amennyiben a beépült 300 m²-esnél kisebb telken a meglévő épületek átépülnek, akkor a jelenlegi alapterületünél nagyobbak nem lehetnek, s az épületek jelenlegi kontúrját meg kell tartani.
- (3) A meglévő épület megszűnése esetén a 300 m²-esnél kisebb telken új lakóépület nem építhető, telekrendezéssel minimum 300 m² nagyságú telek alakítandó ki.
- (4) A telekmegosztással kialakítható telek minimális nagysága 600 m², telekegyesítéssel minimum 300 m²-es telek alakíthatók ki.
- (5) A telekmegosztás során kialakítható telek minimális szélessége 16 m.
- (6) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².
- (7) Ebben az övezetben azokon a lakótelkeken, ahol a telekméret az 550 m²-t nem éri el, haszonállattartás céljára építmény nem alakítható ki.

A falusias lakóövezetek általános előírásai

11. §

- (1) A lakóépülettel beépíthető kialakult telek minimális nagysága 300 m².

Az Lf-1 jelű lakóövezet (Pusztazámor meglévő oldalhatáros beépítésű falusias lakóterületei)

12. §

Lf-1	O	30	50
	4,5	800	0,4

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Oldalhatáron álló	800	50	30	4,5

- (2) A kialakítható telek minimális nagysága 800 m².

- (3) A kialakítható telkek minimális szélessége 16 m, mélysége 30 m.
 (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,4 m²/m².

**Az Lf -2 jelű lakóövezet
 (Pusztazámor meglévő szabadonálló beépítésű
 falusias lakóterületei)**

13. §

Lf-2	SZ	30	50
	4,5	900	0,4

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadon-álló	900	50	30	4,5

- (2) A kialakítható telkek minimális nagysága 900 m².
 (3) A kialakítható telkek minimális szélessége 18 m, mélysége 30 m.
 (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,4 m²/m².

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A településközpont vegyes területek általános előírásai

14. §

- (1) Az övezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, s az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhetők el.
- (2) Az övezet telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70 %-áig terjedő része az építési hely, vagyis ennek hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (3) A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:
- a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m,
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m.
- (4) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala utcára merőleges.
- (5) Tetőfelépítmény, tetőablak a tetőfelület maximum 30 %-án építhető (kivéve napelem).

- (6) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.
 (7) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.

**A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet
 (Pusztazámor településközponti részeinek meglévő vegyes területe)**

15. §

Vt-1	O	40	30
	4,5	600	0,6

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	600	30	40	4,5

- (2) Az övezetben az előkert 0 méter.
 (3) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m²/m².

**A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet
 (Pusztazámor településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területe)**

16. §

Vt-2	SZ	50	30
	6,0	1000	0,6

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
Szabadonálló	1000	30	50	6,0

- (2) Az övezeten belül egy építési telken több közösségi létesítmény is elhelyezhető.
 (3) Az övezetben általános esetben az előkert 5 méter. A közterületi telekhatáron álló épületek szélességében, illetve az azoktól mindkét irányba mért 5-5 méter távolságon belül az előkert 0 méter.
 (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m²/m².

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

17. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (KG) illetve ipari gazdasági (IG) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani.
- (3) A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m,
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m.
- (4) Az övezetben haszonállattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.
- (6) Pinceszint a telek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.
- (7) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében létesítmények helyezhetők el.
- (8) Az övezeten belül előkertes beépítésű környezetben az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett hulladéktároló, kerékpártároló, közműlétesítmény kialakítását szolgáló épület helyezhető el, telkenként legfeljebb egy épület 70 m² beépített alapterülettel.
- (9) A tervezett gazdasági területek legalább 1/3-án háromszintű növényzet telepítése kötelező. Az előírt zöldfelületek egy részét a telekhatár mentén kell kialakítani, minimum 5 m szélességben.
- (10) A zöldfelületek kialakításához őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazhatóak.
- (11) A tervezett gazdasági területek kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén kétoldali fasor telepítendő.
- (12) A tervezett gazdasági területeken a kiépítésre kerülő technológia függvényében biztosítani kell az ipari szennyvizek előkezelését.

A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Pusztazámor meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)

18. §

Gksz

SZ	40	30
12,0	1000	1,0

- (1) Az övezeten belül mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló épület, szálláshely szolgáltató épület, iroda, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telkek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadon-álló	1000	30	40	12,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 25 méterig) abban az esetben, ha azt a technológiai követelmények megkívánják.

- (3) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 50 méter.
- (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m²/m².

Az ipari gazdasági építési övezet általános előírásai

19. §

- (1) Az övezeten belül mindenfajta ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, valamint az OTÉK 31. §-ának (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, üzemanyagtöltő, oktatási, egészségügyi, szociális épület elhelyezhető.
- (2) Környezetet szennyező üzemi létesítmény fejlesztése csak akkor lehetséges, ha a beruházás következtében a létesítmény kielégíti a vonatkozó környezetterhelési határértékeket.
- (3) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyeknek a léte, tevékenysége védőterületet igényel, és a védőterületen belül építeni nem, vagy csak korlátozottan lehet, az építési tilalom illetve korlátozás miatti kártalanítás terheit annak kell viselnie, akinek a tevékenysége miatt a tilalmat illetve korlátozást elrendelték.
- (4) Azoknál a környezetet szennyező üzemi létesítményeknél, amelyek védőterületére a szabályozási terv véderdő létesítését, vagy telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelület telepítését írja elő, a véderdő illetve a kötelező zöldfelület telepítését és fenntartását a környezetet szennyezőnek kell biztosítani.
- (5) A tervezett ipari területek mentén a lakóterületek védelme érdekében szükségessé váló véderdő telepítése és fenntartása a területre települő üzemek feladata.
- (6) Azoknál a környezetet károsító tevékenységet végző üzemeknél, ahol hely hiányában véderdő nem telepíthető, a védelmet telken belüli védőfásítással, intenzív növénytelepítéssel kell megoldani. Az iparterületeken a telephelyeket kerítéssel kell körülvenni, a kerítés mellett legalább egy fasort kell telepíteni. A telken belüli tevékenység, szabadtéri raktározás csak rendezett keretek között történhet.
- (7) A telephelyeken belül nem folyhat olyan tevékenység, szabadtéri raktározás, amely településszerkezeti szempontból zavaró.
- (8) Az ipari gazdasági területen kizárólag környezetkímélő üzemi létesítmények alakíthatók ki.

**A Gip jelű kevésbé zavaró hatású ipari gazdasági építési övezet
(Pusztazámor meglévő és tervezett ipari gazdasági területei)**

20. §

Gip	SZ	50	30
	12,0	3000	2,0

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadon-álló	3000	30	50	12,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 25 méterig) abban az esetben, ha azt a technológiai követelmények megkívánják.

- (2) Az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 50 méter.
- (3) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,0 m²/m².
- (4) Az övezetben, csak olyan telephely-engedélyhez kötött gazdasági tevékenység folytatható, amely tevékenység védőtávolsága és/vagy hatásterülete nem haladja meg a regionális hulladéklerakó védőtávolságát, és BAT elemzéssel igazolja a legjobb elérhető technológiák alkalmazását.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

21. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe az idősek otthona, oktatási és egészségügyi létesítmények, a rekreációs létesítmények és szabadidőközpont területe, a sportterületek, a temető, a dögkút, a vízműtelep, a szennyvíztisztító telep és a hulladéklerakó területei tartoznak.
- (2) Az övezetek telkei egyéb más övezeti előírás hiányában a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.
- (3) A különleges területek övezeteinek telkein haszonállattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetekben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.

A K/ID jelű különleges építési övezet
(az idősek otthona, oktatási és egészségügyi létesítmények területe)
22. §

K/ID	SZ	40	40
	12,0	5.000	1,5

Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	legnagyobb építmény- magasság (m)
Szabadonálló	5.000	40	40	12,0

- (1) Az övezeten belül az emelt szintű idősek otthona, oktatási és egészségügyi létesítmények funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az övezet létesítményeit úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) A beültetési kötelezettség sávjába telepítendő háromszintes ligetes növényállomány elsősorban a térségre jellemző természetes növénytársulások, illetve ezek nemesített cserje- és fafajaiból kell álljon.
- (5) Parkoló kialakításakor minden megkezdett 2 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombhullató fát kell telepíteni.
- (6) Parkoló csak szilárd burkolattal építhető meg.
- (7) A burkolt felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizet csak megfelelő tisztítást követően – olaj- és iszapfogó beépítésével – vezethetők a közterületi csatornába.
- (8) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5 m²/m².

A K/RE jelű különleges építési övezet
(rekreációs létesítmények és szabadidőközpont területe)
23. §

K/RE	SZ	15	70
	9,0	3.000	0,5

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	legnagyobb építmény- magasság (m)
Szabadonálló	3.000	70	15	9,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 18 méterig) abban az esetben, ha azt a használhatóság követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 2.-7. pontjában – a temetők kivételével – felsorolt, valamint a szabadidő eltöltése, a rekreáció funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezet létesítményeit úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Parkoló kialakításakor minden megkezdett 2 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombhullató fát kell telepíteni.
- (6) Parkoló csak szilárd burkolattal építhető meg.
- (7) A burkolt felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizet csak megfelelő tisztítást követően – olaj- és iszapfogó beépítésével – vezethetők a közterületi csatornába.
- (8) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- (9) Az építési övezet legalább 1/3-án háromszintű növényzet telepítése kötelező. Az előírt zöldfelületek egy részét a telekhatár mentén kell kialakítani, minimum 5 m szélességben.
- (10) A zöldfelületek kialakításához őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazhatóak.
- (11) Az építési övezeten belül kialakításra kerülő belső feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítendő.

**A K/SP jelű különleges építési övezet
(sportlétesítmények területe)**

24. §

K/SP	SZ	15	70
	9,0	5.000	0,5

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény- magasság (m)
Szabadonálló	5.000	70	15	9,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 18 méterig) abban az esetben, ha azt a használhatóság követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 5. pontjában meghatározott nagy kiterjedésű sportolási célú létesítmények funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezet létesítményeit úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Parkoló kialakításakor minden megkezdett 2 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombhullató fát kell telepíteni.
- (6) Parkoló csak szilárd burkolattal építhető meg.

- (7) A burkolt felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizet csak megfelelő tisztítást követően – olaj- és iszapfogó beépítésével – vezethetők a közterületi csatornába.
- (8) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- (9) Az építési övezet legalább 1/3-án háromszintű növényzet telepítése kötelező. Az előírt zöldfelületek egy részét a telekhatár mentén kell kialakítani, minimum 5m szélességben.
- (10) A zöldfelületek kialakításához őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazhatóak.
- (11) Az építési övezeten belül kialakításra kerülő belső feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítendő.

**A K/T jelű különleges építési övezet
(a temető területe)
25. §**

K/T	SZ	10	50
	4,5	K	0,1

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m^2)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény- magasság (m)
Szabadonálló	Kialakult (K)	50	10	4,5

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a 3) bekezdésének 7. pontjában felsorolt temető funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezet létesítményeit úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

**A K/H, K/SZ, K/V jelű különleges építési övezetek
(a hulladékártalmatlanító telep, a szennyvíz-tisztítómu,
és a vízmű területe)
26. §**

K/H	SZ	10	40
	7,5	2000	0,3

K/SZ, K/V	SZ	20	30
	4,5	K	0,3

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb terület (m ²)	legkisebb zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	K/H	40	10	7,5 (25,0)
Szabadonálló	K/SZ, K/V Kialakult (K)	30	20	4,5 (25,0)

(25) A megengedett legnagyobb építménymagasság 25 méter abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a 3) bekezdésének 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el. A közmű és közüzemi létesítmények különleges területén szennyvíz-tisztítómű és vízmű található ill. létesíthető, tervi jelük: K/SZ, K/V, A K/H jelű területen kommunális szilárd hulladékártalmatlanító telep alakítható ki, illetve tartható fenn. Fenntartása a környezeti hatástanulmány és a megvalósítási tervek alapján történhet. A létesítmények körül a szabályozási terven jelölt védőtávolságok betartandók.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l h), ~~m~~ i) és ~~n~~ j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató a K/H, a K/SZ ill. K/V övezetben 0,3 m²/m².

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A K-U, K-A, K-P jelű közlekedési övezet (közlekedés területek)

27. §

- (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közlekedési területeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (4) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső új építkezés, illetve meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – csak a területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület eszmei és gazdasági értékét mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (5) A közutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető oly módon, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne akadályozzák.
- (6) A gyalogos forgalmú közlekedési területeket az akadálymentes használat feltételeinek biztosításával kell megvalósítani.

- (7) Az utakat a forgalmi adatoknak megfelelő burkolatfelülettel, csapadékvíz-elvezetéssel, belterületen közvilágítással és legalább egyoldali min. 1,50 m széles járdával, valamint legalább egyoldali utcafásítással kell kialakítani.
- (8) Közforgalom számára megnyitott magánterületen a közlekedési és közműterületek eltérő használata a tulajdonos hozzájárulásával történhet. Közforgalom számára megnyitott magánterületen az utat lezárni csak ideiglenesen, a Jegyző, illetve a Közlekedési hatóság engedélye alapján lehet.
- (9) A szabályozási terv érvényességi területén az új épületek működéséhez szükséges közlekedési és közmű építményeket (utat, járdát, csapadékvíz-elvezető rendszert, útvilágítást) előközművesítve kell kiépíteni. A szabályozási terv érvényességi területén a közvilágítás és térvilágítás kiépítéséről, illetve üzemeltetéséről közforgalom számára megnyitott magánterületen az út területének tulajdonosa, közterületen az önkormányzat köteles gondoskodni.
- (10) Zsákutca kialakítására - indokolt esetben - maximum 20 lakótelek megközelítése esetén van lehetőség, de telekszámától függetlenül a zsákutca végén min. 12,0 m sugarú, a visszafordulást biztosító kör elhelyezése, vagy min. 6,0 m sugarú lekerekítő ívekkel ellátott T alakú fordulási hely kialakítása szükséges, ahol a T zsákutcával ellentétes szárai min. 4,0 m szélességben és min. a 6.0 m sugarú lekerekítő ívek végéig építendőek meg.

Közlekedési területek és létesítmények
Közúti közlekedés
28. §

- (1) Az úthálózatra, az utak méretezésére, tagozódására a Településrendezési terv szabályozási tervlapjai az irányadóak.
- (2) A közutak elhelyezése céljára - más hatósági előírás, illetőleg a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése hiányában - legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
helyi gyűjtőutak esetén: 22 m,
kiszolgáló út esetén: 12 m.
Különleges helyi kötöttségek esetén külön keresztmetszeti méretezés alapján - a közútkezelő és az útépitési hatóság engedélyével ennél kisebb keresztmetszetű út is tervezhető.
- (3) A közúthálózat meglévő, vagy a jövőben megvalósuló területbiztosítást igénylő elemei, úthálózati- és tervezési osztályba sorolásuk:

Országos közút

- A 81107 jelű úton (belterületi szakasz), a Kossuth Lajos utcában a minimális szabályozási szélesség 20 m. Tervezési osztály (t.o.): B V. c. B-C.

Települési utak

- A Kommunális Hulladéklerakó bekötő útjának minimális szabályozási szélessége 18 m. t.o.: B V. c. B-C.
- A 81107 jelű út meghosszabbításában a Petőfi Sándor utca meglévő közterületi határa megtartandó (min. 16 m).
- A település déli belterületi határán kijelölt út és a kapcsolatát biztosító Hunyadi János utca minimális szabályozási szélessége 16 m.
- A kiszolgáló és lakóutak (B. III. b.) szabályozási szélessége új utca nyitása esetén minimum 12 m; a meglévő, bővítésre alkalmatlan utcák esetében a minimum 8 m közterületi szélesség miatt vegyeshasználatú kialakítás szükséges. t.o.: B. VI. d. B-C

- Önálló kerékpáros és gyalogos út 6 illetve 4 m szabályozási szélesség biztosítandó. t.o.: B. IX. és B. X.

Közművekre vonatkozó előírások

29. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (5) A településen építés vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
 - a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is az övezeti előírásokban rögzített közművesítettség, a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a külterületen az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek gyűjtése, elhelyezése megoldott.
- (6) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelme érdekében, a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
 - a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - d) Azokon a területeken, ahol a közcsatorna hálózatra való rákötés kötelező, új beépítésé csak akkor lehetséges, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak.
 - e) A külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek kezelési módja, ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzötten, zárt

szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 200 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- f) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- g) Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem lehetséges és ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást.
- (7) Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a szennyezettség megengedett mértékéig – elő kell tisztítani.
- (8) Közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- (9) A patak part-éleitől 3-3 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part-éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-életől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (10) A csapadékvíz elvezetésére a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.
- (11) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (12) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét mindig egész a végbefogadóig ellenőrizni. A területen építményt elhelyezni csak akkor lehetséges, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (13) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (14) Új közművezetékét létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezetékét építeni (közép-, kífeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási és vezetékes távközlési hálózatokat) beépített, illetve beépítésre szánt területen csak föld alatti elhelyezéssel szabad.
- (15) Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (16) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.

- (17) A 6 méternél magasabb közcélú antennák telepítése építési engedély köteles. Az antenna elhelyezésének feltétele, hogy készüljön városképi, sziluett vizsgálat és a helykijelölés önkormányzati egyeztetéssel történjen. (A tervezési területen belül vezeték nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott, ezért külön szabályozása nem szükséges.)

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

A Z-Kp jelű zöldterületi övezet (a közparkok, területei)

30. §

Z-Kp	SZ	2
	3,0	15000

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	A telek legkisebb területe (m²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	15000	2	3,0

- (2) Az övezet telkein az OTÉK 27.§ (4) bekezdésének a) és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (4) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell. Új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertészeti kiviteli tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.
- (6) A zöldfelületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő és nem vattázó fajok telepítendőek.
- (7) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (8) A zöldterületeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (9) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (10) Közpark kialakítása, felújítása, burkolt felületeinek, építményeinek módosítása kizárólag kamarai jogosultsággal (K1, K2) rendelkező tervező által készített kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehetséges.

ERDŐ ÖVEZETEK

Az erdő övezetek általános előírásai

31. §

- (1) Az erdőterületek területfelhasználási egységébe tartoznak a szabályozási tervben lehatárolt, meglévő erdőművelési ágú területek és a tervezett erdők. Az erdők elődleges rendeltetésük szerint védelmi és gazdasági célúak.
- (2) A területfelhasználási egységre elsősorban az erdőtörvény (1994. évi LIV. tv.) és a hozzá kapcsolódó jogszabályok mellett az OTÉK 28. § előírásai vonatkoznak. Tervi jelük: Eg és Ev.
- (3) Az erdőterületi földrészletek a privatizáció során kialakult állapothoz képest tovább nem oszthatók, igény szerint összevonhatók. Az OTÉK 28. § (4) bek. szerinti építmények rendezési terv alapján helyezhetők el.
- (4) Az övezetben kerítés csak erdővédelmi céllal illetve vadgazdálkodás céljából létesíthető. Az erdőterületeken a gazdálkodás erdészeti üzemterv alapján folytatandó. Az erdőterületek művelési ág változtatása csak az illetékes erdészeti hatóság engedélye alapján lehetséges.
- (5) Az egyéb területfelhasználási kategóriák /gazdasági terület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, stb./ területén lévő erdőfoltok és faállományok védelme biztosítandó, az erdőterületeken kívül is a faállomány növelésére kell törekedni /kerítésen belüli védőfásítások, dűlőútkísérő és egyéb közterületi fásítások, stb. létesítésével/.

Az Eg jelű általános erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

32. §

Eg

SZ	0,5
4,5	100.000

- (1) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Egyéb, különleges rendeltetésű épület (intézmény) csak az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén létesíthető, az épületben csak az erdészeti alaprendeltetést nem zavaró közszolgálati funkció kialakítása lehetséges. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági (lakó-, üdülő-, stb.) célú épület nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	100.000	0,5	4,5

A fenti paramétereknek megfelelő beépítés csak az erdészeti hatóság hozzájárulásával végezhető.

- (3) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el más rendeltetésű épület, ha:

- a) a hozzá kapcsolódó erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a hozzá kapcsolódó erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
 - (5) A épületek csak magastetős kialakítású lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
 - (6) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető a d), h) és i) pontban foglaltak kivételével.
 - (7) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő erdőtelkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem valósítható meg.
 - (8) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 90 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
 - (9) Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5 %-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

**Az Ev jelű erdő övezetek
(védő erdőterületek)
33. §**

- (1) Az Ev jelű övezetbe soroltak a tervezett védőerdők és védőfásítások területei, melyek közhasználat elől elzárt védőerdőként alakítandók ki.
- (2) Az övezet védőerdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 95 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
- (3) A tervezett védőzöld területeket, védőerdőket erdészeti, illetve kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani az áthaladó távvezetésekre és földgázvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.
- (4) E területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények, építmények helyezhetők el, az övezet tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettel nem építhető be. A védőerdő területek egyéb célra nem használhatók fel. Védőerdősáv tartandó fenn átlag 30, de min. 10 m-es szélességben a tervezett hulladéktelep vizuális takarása és szélvédelme céljából kerítésének belső oldalán, minden irányból (a tervlapon beültetési kötelezettség feltüntetésével)
- (5) Védőerdő telepítendő a tervezett szennyvíztisztítótól északra a szabályozási terven jelölt területeken.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

**A mezőgazdasági övezetek általános előírásai
34. §**

- (1) A mezőgazdasági rendeltetésű területek övezeteibe soroltak a szántó, gyep művelési ágú területek és az ültetvények, illetve az ezekhez kapcsolódó valamint ezek zárványában levő kivett és erdő területek. A mezőgazdasági területek hasznosításuk jellege szerint helyi övezetekbe soroltak.

- (2) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban kivételesen, az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- (3) Ha egy telek rendelkezik erdő, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek akkor sem építhetők be, ha a telek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.
- (4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes, vagy természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek(rész) nem keríthető le.
- (5) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el, külterületen épület oldalhatárra nem építhető. Az épület elhelyezésekor legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 5 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (6) A mezőgazdasági területeken bármilyen építmény /kerítés, fóliasátor, stb/, épület engedélyezési terv alapján kiadott építési engedély szerint létesíthető. A gazdasági épületek paraméterei meg kell, hogy feleljenek a terület jellegének, művelési ágának és a tájbaillesztés követelményeinek.
- (7) Az épületek létesítése során figyelembe kell venni a szabályozási tervlapon is feltüntetett környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó építést tiltó és korlátozó előírásokat.
- (8) Külterületen lapos tetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30-45° között lehet. Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.
- (9) Kerítés beton- és egyéb épített lábazat nélkül, max. 1,6 m magassággal,
 - természetes anyagokból (fa, nád, kő, tégl, stb.),
 - vagy élsővényből,
 - vagy drótfonatból és az előzőek kombinációjából létesíthető.Ha a közvetlenül szomszédos földrészletek területe csak együttesen éri el a megfelelő nagyságú területet, azok tulajdonosai - megállapodás alapján - egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.
- (10) A telekmegosztás nem lehetséges abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
 - az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
 - a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.
- (11) A távlatilag más célra hasznosítandó jelenlegi mezőgazdasági területek művelését a más célú igénybevételig biztosítani szükséges.
- (12) Üzemi méretű - 100 m²-nél nagyobb - gazdasági épületek esetén /pl.: állattartó telep, terményfeldolgozó, -tároló, stb./ az építésügyi hatóság szabályozási terv készítését írhatja elő.
- (13) A mezőgazdasági földterületekre művelésből való kivonással járó funkcióváltás esetén szabályozási terv készítenendő. Művelésből való kivonás a Földhivatal engedélyével, az illetékes növény- és talajvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető. Ebben az esetben a művelésben maradó földrészlet telekalakítása esetén el lehet térni a módosítás után a területére vonatkozó övezet minimálisan kialakítható telekméretének előírásaitól.

A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Általános mezőgazdasági övezet (Má) 35. §

Má	SZ	0,2-0,33
	30.000- 50.000	3,5

- (1) Az Má jelű övezetben intenzív (kertgazdasági) művelés esetén 3, extenzív (jellemzően szántóföldi) művelés esetén legfeljebb 5 ha-onként építhető egy min. 30 - max. 100 m² alapterületű, földszintes, max 3,5 m építménymagasságú, magastetős, művelési ágaknak megfelelő, tájbailló gazdasági épület.
- (2) Az övezetbe sorolt fenti kritériumok szerinti 3 ha-nál kisebb földrészleteken max. 100 m²-es pince és max. 1000 m² fóliasátor vagy üvegház létesíthető, amennyiben a földrészlet nagysága meghaladja az 1 ha-t. Az 1 ha-nál kisebb földrészleteken önállóan nem helyezhetők el építmények.
- (3) A meglévő földrészletek 5 ha-nál kisebb, 50 m-nél keskenyebb részekre nem oszthatók fel. Az övezetben 3 ha-nál kisebb, 50 m-nél keskenyebb földterület nem keríthető le.
- (4) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	30.000-50.000	0,2-0,33	3,5

Gyepgazdálkodási mezőgazdasági övezet (Mgy) 36. §

Mgy	SZ	0,3
	50.000	3,5

- (1) Az Mgy jelű övezet elsődlegesen a gyepgazdálkodás területe, mely legalább 75 %-ban rét-legelő területként tartandó fenn.
- (2) Az övezetben egy, a művelési ágaknak megfelelő, min 30 - max 150 m² alapterületű, földszintes, max 3,5 m építménymagasságú, magastetős, tájbailló gazdasági épület legfeljebb 5 hektáronként építhető. Az 5 ha-nál kisebb, 50 m -nél keskenyebb földrészletek önállóan nem építhetők be és nem keríthetők le.

Tanya(farm)gazdasági mezőgazdasági övezetek (MT1, MT2) 37. §

- (1) A farmgazdaság céljára kijelölt mezőgazdasági területek tervi jele /MT/. Amennyiben a mezőgazdasági termelés az állandó otthagást indokoltá teszi /főfoglalkozásként üzött tevékenység, családi vállalkozás/, az infrastrukturális /út, közműhálózati csatlakozás, stb/, valamint a területi feltételek /telekméret/

adottak, egyalakásos lakó- és gazdasági épület építhető egy épülettömegben, tájba illő, földszintes, magastetős kivitelben, építési engedély alapján. A lakófunkció kialakítható nagysága legfeljebb 300 m² lehet telkenként. Az építési engedéllyel rendelkező, illetve beépített földrészletek a későbbiekben nem oszthatók meg.

MT1	SZ	2
	15.000	4,5

MT2	SZ	3
	6000	4,5

- (2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az övezetben belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető a d), h) és i) pontban foglaltak kivételével.
- (4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) A lakóházzal is beépített mezőgazdasági telek zöldfelületi fedettsége legalább 90 %, ezen belül ennek min. 1/3-a fás növényzettel (gyümölcsös, szőlő, díszfa- és cserjeállomány) telepítendő be.
- (6) Az övezetben lakóépület csak a vezetékes alapközmű hálózatra történő rákötés esetén létesíthető.
- (7) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni.

MT1 Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	15.000	2,0	4,5

MT2 Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	6.000	3,0	4,5

**Kiskertes mezőgazdasági övezet (Mk)
(Pusztazámor volt hétvégi házas üdülőterületei)**

38. §

Mk	SZ	3	70
	4,5	800	0,1

- (1) Az övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadon-álló	800	70	3	4,5

- (2) A kiskertes mezőgazdasági övezetek jellemzően a mezőgazdasági hasznosításhoz szükséges tárolóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú, a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.
- (3) Az övezet területén telkenként összesen két különálló épület helyezhető el.
- (4) A kialakítható telkek minimális nagysága 800 m².
- (5) A kialakítható telkek minimális szélessége 18 m, mélysége 30 m.
- (6) Ha a kiskertes mezőgazdasági övezetekbe sorolt telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki (OTÉK és az általános beépítési előírások szerint), akkor a 40 m-en túli telekrész nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság a telek hátsókerti építési határvonalának felel meg.
- (7) A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint 5 m.
- (8) Tetőfelépítmény, tetőablak a tetőfelület maximum 30 %-án építhető (kivéve napelem).
- (9) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.
- (10) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,1 m²/m².
- (11) Az övezet területén a mezőgazdasági területre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem telepíthetők.
- (12) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), e), f), g), h), l) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

EGYÉB ÖVEZET

A V jelű övezet (vízgazdálkodással kapcsolatos területek)

39. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, valamint a védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
A vízmedrek övezetébe tartozik a Zámori-patak és a tervezett horgásztó területe.
- (2) A Zámori patak partvonalaitól 10 m-es védő- és fenntartási sáv biztosítandó.
- (3) Az egyéb vízmedrek és vízfelületek /csatornák, árkok, kisebb tározók/ önálló övezetként nem jelennek meg, a mezőgazdasági és erdőterület, közlekedési, ipari gazdasági terület övezeteiben helyezkednek el, szabályozásukra az általános vízügyi előírások vonatkoznak.
- (4) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki. A vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók.

- (5) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (6) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM

Művi értékek védelme 40. §

- (1) Országos jelentőségű, egyedileg védett műemlék (M) épület és létesítmény: a Zámorhegyi remeteség, a harangház.
- (2) Az 1. bekezdésben felsorolt műemléképület és létesítmény műemléki környezete határvonalát a szabályozási terv tünteti fel. A műemléki környezet országosan védett terület.
- (3) Helyi védelem kimondása szükséges a volt Barcza uradalom épületére és kertjére.
- (4) Helyi jelentőségű védett kert kijelölése szükséges a 12/1; 12/2; 14/1; 14/2 hrsz-ú ingatlanok területén.
- (5) Helyi jelentőségű védett kert rekonstrukciója kizárólag vezető tervezői jogosultsággal rendelkező (K1) tervező által készített kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.
- (6) Helyi jelentőségű védett kert meglévő növényállományának legalább 80 %-át meg kell tartani és az így fennmaradó zöldfelületen további építési tevékenység nem végezhető;
- (7) Helyi jelentőségű védett temető rész kijelölése szükséges a 335; 337 hrsz-ú ingatlanok területén. A temető rész sírköveit, egyéb - temetkezéshez használt - jeleit, növényzetét eredeti helyükön és eredeti formájukban kell megőrizni. Felújítása esetében a meglévő és a tervezett állapotot dokumentálni kell.
- (8) Helyi jelentőségű kultúrtörténeti emlékként jelölendők ki a szabályozási terven ábrázolt objektumok.
- (9) A kultúrtörténeti emlék bontása, jelentős átépítése, bővítése csak értékvédelmi vizsgálat alapján lehetséges.
- (10) Kultúrtörténeti emlék megrongálása esetén, az elkövető, kiskorúság esetén annak eltartója a kár mértékének megfelelő nagyságú pénzbírsággal sújtható.
- (11) A település még meglévő, történeti értéket képező pincéi eredeti jellegükben megőrzendők. Átépítésük, bővítésük csak értékvédelmi vizsgálat alapján lehetséges.
- (12) A település ősi beépítésmódját tükröző központja a jellegzetes utcavezetésével, szerkezetével, a beépítés jellegével megőrizendő.
- (13) A régészeti lelőhelyek (a Szabályozási terveken feltüntetve) ex lege, az örökségvédelmi törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.
- (14) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a kulturális örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.
- (15) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (megelőző feltárás). A feltárási jogosultságot a vonatkozó jogszabály szabályozza.

- (16) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti emlék illetőleg lelet kerül elő, úgy a tevékenységet azonnal fel kell függeszteni, és az emléket vagy leletet haladéktalanul be kell jelenteni a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságának.
- (17) A régészeti érdekű területen a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területen ezért a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

Természeti értékek védelme

41. §

- (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a helyi védettséget meghatározó rendeletben és a kezelési tervben foglaltak figyelembe vételével, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) Helyi jelentőségű természeti értéknek jelölendők ki a szabályozási terven ábrázolt objektumok.
- (4) A helyi jelentőségű természeti érték vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérszónát károsító építmény. A fák csak szakértői vélemény alapján, menthetetlen betegség esetén vagy balesetveszélyességük miatt vágathatók ki. A kivágást követő egy éven belül a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén a természeti emlék azonos fajtával és fajtavál pótlendő.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

A települési környezet védelme

42. §

Védőterületek, védősávok, védőövezetek

- (1) A környezetükre káros hatású létesítmények védőterületei:
- a) közlekedési létesítmények: 50 ill. 100 m
 - b) szennyvíztisztító telep: 300 m
 - c) állattartó telep 200 m
 - d) regionális hulladéklerakó 1000 m ill. 500 m
 - e) vízmű 5 ill. 10 m
 - f) temető: 30 m
 - g) nagynyomású földgázvezeték 10 m
 - h) vízfolyások part-éltől 6 ill. 10 m
- (2) A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit

az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

- (3) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (4) Új területhasználat, beruházás feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése.
- (5) A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén:
 - új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell;
 - meglévő építmény átalakítása vagy használati módjának megváltozása esetén a környezetvédelmi határértékeknek a gazdasági területhez – közterülettel elválasztva vagy anélkül – csatlakozó lakóterület esetében legalább az építési hely határán teljesülniük kell.
- (6) A szennyvíztisztító telep 100 m-es körzetén belül építmények korlátozott mértékben létesíthetők. Nem helyezhetők el lakó-, iroda-, oktatási, egészségügyi és élelmiszerrel, élelmiszerrel összefüggő épületek.
- (7) A szennyvíz-elvezető rendszeren épült műtárgyak (átemelők) védőtávolságán belül belterületen kizárólag zöldfelület létesíthető, külterületen épület elhelyezni tilos.
- (8) A táj-, természet- és környezetvédelmi szempontok megfelelő érvényesítése érdekében az érvényben lévő környezetvédelmi és természetvédelmi törvény általános elírásain túl az alábbi rendelkezésnek kell érvényt szerezni: a környezetvédelmi védőtávolságok által lefedett területeken tilos az OTÉK-ban és a vonatkozó ágazati szabványokban előírt tiltásokon és korlátozásokon túl az élelmiszerek és élelmiszeripari alapanyagok nem teljesen zárt rendszerű tárolása és feldolgozása, ezt szolgáló építmények elhelyezése.

Földvédelem

43. §

- (1) Az erdőterületek és az állandó növényi fedettséget biztosító művelési ágú mezőgazdasági területek (pl.: gyep) művelésből való kivonása, valamint ezek és az állandó vagy időszakos vízborítású területek átsorolása más művelési ágba tilos, kivéve, ha ezt közcélú létesítmény-elhelyezés, üzemeltetés vagy katasztrófa-elhárítás elkerülhetetlenné teszi.
- (2) A földmozgatással járó tevékenység végzése során (alapozás előkészítése, tereprendezés stb.) biztosítani kell:
 - a termőréteg védelmét, elkülönített kezelését és újrahasznosítását,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel stb.),
 - a mozgatott föld vizsgálatát, szükség esetén kezelését.
- (3) Nem burkolt felületen hulladék, illetve egyéb, a talajt, felszín alatti vizeket potenciálisan szennyező (fertőző, mérgező) anyag ideiglenesen sem helyezhető el. Bármilyen terület-feltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (4) Földmunkák során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (5) Terület földmunka előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.

- (6) Mezőgazdasági rendeltetésű területet szennyvízzel öntözni a közigazgatási területen nem szabad.
- (7) A rombolt és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- (8) A burkolt felületről lefolyó csapadékvizeket részben a csatornahálózatba, részben szikkasztóárkokba el kell vezetni. A területen keletkező szennyvizek csatornahálózaton történő elvezetését biztosítani kell. A közcsatorna-hálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvizek engedhetők a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet illetve a 219/2004.(VII.21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően.

Vízkezelések minőségvédelme

44.

- (1) A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb két éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető (a teljes közművesítés megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása megengedhető, közcsatorna híján zárt tároló létesíthető).
- (2) Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (4) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 (tavak partjától számított 100) méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.
- (5) A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők, oda kizárólag a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet által meghatározott szennyvizek vezethetők.

Levegőtisztaság-védelem

45. §

- (1) Új létesítmény, technológia létesítése, telepítése kizárólag akkor engedélyezhető, ha a 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletnek megfelelő kibocsátási határértéket teljesíti.
- (2) Helyhez kötött diffúz légszennyező forrás (hulladéklerakó) esetében a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

Zaj és rezgés elleni védelem

46. §

- (1) Az épületek, építmények elhelyezése esetén a zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM–EüM együttes rendelet 1-4. sz. mellékletei szerint kell megállapítani.

- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.
- (3) Az 1996. évi LIII. tv. alapján a meglévő zajforrások környezetében a tartósan határérték felett terhelt környezet utólagos zajvédelmét a környezeti terhelés okozójának meg kell oldani a zajforrást okozó létesítményt érintő bármilyen építési beruházás esetén.
- (4) A védőerdőket csak akkor szabad zajvédelmi intézkedésnek, megoldásnak tekinteni, ha ezek zajcsökkentő hatása zajvédelmi számításokkal igazolható

Természet- és tájvédelem

47. §

- (1) Pusztazámor külterületén a természetvédelem alatt nem álló területeken az általános tájvédelem szempontjai irányadóak. A tájhasználat meg kell feleljen a környezet- és természetvédelem valamint az általános tájvédelem (természetvédelmi törvényben rögzített) követelményeinek.
- (2) A környezetvédelmi és tájrendezési szempontból egyaránt indokolt tervezett erdősítéseket erdőtelepítési ütemterv alapján meg kell valósítani.
A mezőgazdasági területeken és a település belterületi szegélyterületein támogatni kell a defláció csökkentése érdekében erdősávok kialakítását.
- (3) A külterületen levő erdő- és gyepterületek (rét-legelő), vizes és vizenyős kivett területek művelési ág nem változtatható intenzívebb mezőgazdasági művelési ágak és módok irányába.

Jelenlegi művelési ág	Nem engedélyezhető intenzívebb művelési ág
erdő	szántó
gyep	szántó, erdő
vizes, vizenyős terület	erdő, gyep, szántó

- (4) Az ökológiai zöldfolyosó az országos ökológiai hálózat részét képezi, rajta beépítésre szánt építési övezet nem jelölhető ki, csak olyan területfelhasználási kategóriába, illetve övezetbe sorolható, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (5) A szabályozási tervben jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon, a kijelölt sávban háromszintes, lombkoronaszinten záródó növényállomány telepítése kötelező.
- (6) A Zámori-patak 10-10 méteres védősávjának természetes jellegű lágyszárú és fásszárú növényállománya megtartandó, megszüntetése esetén visszapótlendő.
- (7) A szabályozási terven ábrázolt kötelezően megtartandó növényállománnyal érintett telkek tulajdonosai, kezelői, használói a jelölt területen lévő növényállomány megtartására, pótlására kötelezettek.

Zöldfelületek védelmének általános szabályai

48. §

- (1) A szabályozási terven jelölt erdő, gyep (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása nem engedélyezhető és nem hajtható végre.
- (2) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

- (3) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Faegyed akkor vágható ki, ha azt egészségi állapota vagy balesetveszély szükségessé teszi, ebben az esetben a vonatkozó helyi rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (5) A telkek növényzetének telepítése, ápolása, szakszerű cseréje a tulajdonos, közterületen a települési önkormányzat feladata.
- (6) Egyéb jogszabályi előírás hiányában a fapótlás során annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok 1 méter magasságban mért törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét legalább 50%-kal haladja meg. Amennyiben a pótlandó fák a fakivágás által érintett ingatlanon hely hiányában vagy egyéb okból nem vagy csak részben helyezhetők el, úgy a pótlást az Önkormányzat által kijelölt területen kell elvégezni.
- (7) A pótlásként ültetendő fák törzsátmérőjének egyenként legalább 6,0 cm-nek kell lennie. A fapótlás mértékébe nem számíthatók be az ültetést követő vegetációs időszakban elpusztult faegyedek. Ezek pótlásáról újra gondoskodni kell.
- (8) Az 5 beállóhely fölötti felszíni parkolókat fásítottan kell kialakítani. (Min. 4 fh parkolóhely/1 db lombhullató fa).
- (9) Külterületen, beépítésre szánt területen az új utak mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, amennyiben szükséges fel kell újítani. A fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájban honos fafajok telepítendőek, de a gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fafajok telepítése kerülendő.
- (10) Újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén lehetőleg kétoldali, de legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4 m²-nyi burkolatlan felületet vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- (11) A szabályozási terven az egyes környezetterhelő létesítmények (szennyvíztisztító telep, hulladéklerakó, elkerülő autópálya) mentén önálló övezetként kijelölt védőerdősávok növényállományának kialakítása, gondozása, a lombkorona záródás biztosítása és a háromszintesség fenntartása, az esetlegesen kipusztult egyedek cseréje annak a kötelessége, akinek a tevékenysége miatt a védőerdő kialakítása szükségessé vált. A védőerdő telepítését a környezetterhelő létesítmény beépítésével párhuzamosan, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig meg kell valósítani. A védőerdő kialakítási kötelezettség csak oka fogyottsága miatt, és a szabályozási terv módosítása keretében vonható vissza.

Hulladékgazdálkodás, és ártalmatlanítás

49. §

- (1) A település teljes belterületét valamint lakófunkciójú és korábban üdülő jelleggel felhasznált külterületeit a szervezett gyűjtésbe és szállításba be kell vonni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a terület tulajdonosának és használójának kell gondoskodni a hulladék elszállításáról.
- (3) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását, törekedni kell a hulladék legnagyobb arányú ismételt felhasználására. A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai,

- gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve szükséges gyűjteni (szelektív hulladékgyűjtés).
- (4) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott lerakón történhet.
 - (5) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos, szabályozásukra a vonatkozó Kormányrendelet és kapcsolódó jogszabályai kötelezőek.
 - (6) A regionális hulladéklerakó telep 1000 védőtávolságába eső területen élelmiszerekkel, élelmiszeripari alapanyagokkal, élelmiszer-kereskedelemmel, gyógyászati, gyógyszeripari alapanyagokkal és termékekkel kapcsolatos tevékenység nem folytatható, és ezt szolgáló építmény nem helyezhető el.
 - (7) A regionális hulladéklerakó telep 500m-es védőtávolságán belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény közegészségügyi-járványügyi érdekből nem helyezhető el.
 - (8) A kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását folyamatosan biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék csak zárt térben, illetve zárt gyűjtődényzetben tárolható.
 - (9) Az építési tevékenységet végző (1997. évi LXXVIII. törvény 47. §. alapján) köteles az építési hulladékot elszállítani, és a környezet eredeti állapotát visszaállítani, illetve engedélyezési tervben meghatározott állapotát kialakítani.
 - (10) Építési munkálatok, vagy egyéb tevékenység során keletkező építési, vagy veszélyes hulladékok összegyűjtéséről, telken belüli átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hatályos jogszabályokban előírt módon gondoskodni kell. Építési hulladék csak telken belül, legfeljebb három hónapig tárolható.
 - (11) A nem veszélyes ipari hulladék ártalommentes elhelyezéséről és elszállításáról a telephelyeknek kell gondoskodni.
 - (12) Az illegális hulladéklerakások felszámolásáról gondoskodni kell, a lerakást meg kell akadályozni.

VI. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

Intézkedési előírások 50. §

- (1) A belterületbe vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza. Belterületbe vonásukig (a termelésből történő kivonás végrehajtásáig) jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.
- (2) A településrendezési tervben ábrázolt fejlesztési területek belterületbe vonására (művelésből való kivonására) csak akkor kerülhet sor, ha a belterületté nyilvánított terület szabályozási tervben meghatározott felhasználása az építettől részéről időszerűvé válik. A belterületbe vonás költségeit annak kell megfizetnie, aki az eljárást kezdeményezte, illetve akinek érdekében a belterületbe vonás történik.
- (3) A szabályozási tervben meghatározott új közutakat csak a közút teljes hosszára kiterjedő útnyitási műszaki terv és kitűzés alapján lehet kijelölni. Új telekosztás

csak a kitűzött és már meglévő közterületi kapcsolattal rendelkező közútra vagy magánútra engedélyezhető.

Záró rendelkezések

51. §

(1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2009. április 1-én lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 9/2007. (XI.05.) számú rendelettel módosított 9/2001.(XII.20.) Ör. számú rendelet a település helyi építési szabályzatáról hatályát veszti.

.....
Pátrovics Benedek
polgármester

.....
Dr. Kosztyi Emma
jegyző

1. számú függelék

Magánutakra vonatkozó előírások:

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút a területen kialakítható. A szabályozási terven ábrázolt magánutakon túlmenően magánút kizárólag telekalakítási terv alapján létesíthető. A magánút kialakításának feltétele a csatlakozó közterület kezelőjének hozzájárulása.
- (2) Magánutat kialakítani új út megnyitása céljából csak akkor szabad, ha a visszamaradó telekméret az övezeti előírásoknak megfelelnek.
- (3) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
- (4) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (5) A magánút szélessége:
 - a) legfeljebb 6 lakótelek megközelítése esetén legalább 8,0 m,
 - b) 6-nál több lakótelek kialakítását lehetővé tevő lakótelkek megközelítése esetén legalább 10,0 m,
 - c) egyéb rendeltetésű telkek megközelítése esetén legalább 12,0 m kell legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.A c) pont szerint kialakított magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.
- (6) A magánút minimális szélessége a (13) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható. Magánút kialakítása esetén a kiszolgáló vagy lakóutakra vonatkozó egyéb általános és szakági rendelkezéseket be kell tartani.
- (7) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közműbecsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni – a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével –, mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.

Egységesítve: 2009. június 25.

Dr. Kosztyi Emma
jegyző