

**ZSANA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**  
**<sup>1</sup>9/2002.(V.16.) ÖR. számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról**

Zsana Községi Képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§(3) bekezdésének a) pontja valamint a 13.§(5) bekezdésének c) pontja alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1999.(XII. 20.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a helyi építési szabályokról az alábbi rendeletet alkotja:

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** A rendelet hatálya Zsana közigazgatási területére terjed ki.

**(2) a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt , építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka), zöldfelületet alakítani, közterületi fásítást végezni és ezekre hatósági engedélyt e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási terveknek megfelelően lehet:

**aa)** belterület 1.számú melléklet szerinti **SZ-1** jelű 1:2 000 méretarányú szabályozási terve

**ab)** külterület 2.számú melléklet szerinti **SZ-2** jelű szabályozási terve az 1:8000 méretarányú 27 db térképszelvényből álló szabályozási terve

**b)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek.

<sup>2</sup>**c)** -

**SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**

**Építésügyi szabályozás elemei**

**2. § (1)** Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

Ezek: - beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása  
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása  
- közterületek ( utak ) szabályozása  
- belterületi határ

**(2)** Irányadó szabályozási elem a telekhatár, az építési hely és az építési vonal, amely az övezeti előírások, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható, pontosítható.

**Környezetvédelmi szabályozás elemei**

**(3)** Zsana közigazgatási területén

**a)** a belterületen légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

**b)** a (3) kivételével légszennyezettségi határértékként az ökológiai határértékek tartandók be.

<sup>1</sup> 2009. és 2012. ÉVI MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

<sup>2</sup> 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendelet 5.§(3)bekezdés hatályon kívül helyezte 2012. április 5.-től

**BELTERÜLETI HATÁRVONAL**

**3. § (1)** A község belterületi határát **SZ-1** terv határozza meg.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**Általános előírások**

**Telekalakítás**

**4.§ (1)** A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előírt telekméreteitől (telekszélességtől, telekmélységtől és telekterülettől) , de új telket alakítani-, telket megosztani csak az építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet.

**(2)** Nyúlványos telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

**Járművek elhelyezése**

**5.§** Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:

**a)** a gépkocsik elhelyezését saját telken belül kell megoldani

**b)** az építési telekhez kapcsolódó közterületen akkor helyezhető el a gépkocsi, ha a telken igazolt módon

- ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető

- a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé

**Területfelhasználás**

**6.§ (1)** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

**a) Lakóterület** -Falusias lakóterület

**b) Vegyes terület** -Településközpont vegyes terület

**c) Gazdasági terület**

**ca)** Kereskedelmi szolgáltató terület

**cb)** Ipari terület

**d) Különleges területek**

**da)** Sportterület

**db)** Temető

**dc)** Hulladéklerakók

**de)** Bányaterület

**(2)** A mellékleten az építési övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/szintterületi sűrűség	beépítési mód	max beépítettség %
	max építménymagasság(m)	min telekterület (m <sup>2</sup> )

**Épületek, építmények elhelyezése**

**7.§(1)** Lakóterületen a fő rendeltetési egység épülete kizárólag az építési vonalon helyezhető el.

<sup>3</sup>(2)

(3) *Terepszint alatti önálló létesítmény* - amely a saját építési telek határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet, településközpont vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

### **Zöldfelületi, növénytelepítési előírások**

**8.§** Kialakult telekhatárnál és telekalakításkor egyaránt az alábbi ültetési távolságok tartandók:

a) szőlő: min 0,8 m

b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m

c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m

d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m

### **Lakóterületre vonatkozó előírások**

#### **Általános előírás**

**9.§ (1)** Beépítettség az övezetre előírt mértéket meghaladhatja az alábbi esetekben:

a) meglévő beépítettség növelésével nem járó átalakításnál

b) kizárólag a lakás komfortfokozatát javító egyszeri max 25m<sup>2</sup> -es bővítésénél

<sup>4</sup>(2) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete minimum 4 m.

<sup>5</sup> -

### **Falusias lakóterület**

**10.§ (1)** Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével

-legfeljebb 2 lakásos lakóépület és azok kiegészítéseként háztartással kapcsolatos épület

-kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület

-kézműipari építmény

-helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

-sportépítmény

kivételesen - a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági célú termelő és tároló építmény elhelyezhető

(2) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint

**FL-1 jelű** övezetbe sorolt

### **Falusias lakóterület övezeti részletességű előírásai**

**11.§ (1)** *Szintterület-sűrűsége* max 0,5

(2) **FL-1 jelű övezet** a település eredeti mérnöki kiosztásával jött létre és folyamatos átépülés jellemzi

a) *telek szélessége*: min 18,0m

*területe* min 900 m<sup>2</sup>

b) *beépítés módja*: közbenső telken: *oldalhatáron állóan*

-5m-es előkerttel,

-min 6m-es oldalkerttel, a \*-gal jelölt tömbben min 4,0m-es

oldalkerttel e rendelet 9.§(2) bekezdésének figyelembevételével

-6m-es hátsókerttel

saroktelken a tájolás figyelembevételével *szabadon állóan* 5m-es előkerttel

c) *beépítettség*: max 30%

d) *építménymagasság* általánosan: min 3,0m, max 4,5m,

háztartással kapcsolatos épületek min 2,5m, max 3,6m

e) *teljes közművesítés* az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a szikkasztás megengedett

f) *zöldfelület* min 40%

<sup>6</sup>g) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

### **Vegyes terület**

#### **Településközpont vegyes terület**

**12.§(1)** A településközpont vegyes terület a szorosan vett községközponti beépítés területe, ahol

-igazgatási épület

-lakóépület

-kereskedelmi, szolgáltató, művelődési vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

-egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

-sportépítmény

kivételesen csak TV-2 jelű övezetben nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

elhelyezhető

(2) A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

**TV-1 jelű intézményi övezet**

**TV-2 jelű ellátási övezet**

### **Településközpont vegyes terület általános előírása:**

(3) *Szintterület-sűrűsége* max 2,4

(4) **Településközpont vegyes terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások**

a) **TV-1 jelű intézményi övezetben**

aa) *telek* min 900m<sup>2</sup>

ab) *telek szélessége*: *közbenső* min 18,0m

ac) *beépítés mód*: a szabályozási terv szerinti építési hely figyelembevételével szabadon állóan

ad) *beépítettség*: max 50%

ae) *építménymagasság* min 3,6m, max 7,5m

af) A *teljes közművesítés* az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett

ag) *zöldfelület* min 30%

ah) *környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.*

<sup>3</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>4</sup> módosította 6/2012.(III.28.) rendelet 1.§ Hatályba lépésének ideje: 2012. április 5.

<sup>5</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>6</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 3.§-a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

**b) TV-2 jelű ellátási övezetben**

**ba) telek** min 900m<sup>2</sup>

**bb) telek szélessége:** *közbenső*: min 18,0m

**bc) beépítés módja:** szabadon állóan a szabályozási terv kialakult építési vonalra

**bd) beépítettség** : max 80%

**be) építménymagasság** min 3,6m, max 7,5m

-a hátsókertbe legfeljebb 3,0 m-es homlokzatmagasságú, max 6,0 m-es gerincmagasságú épület elhelyezhető

**bf) teljes közművesítés** az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett

**bg) zöldfelület** min 10%

**bh) környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.**

<sup>7</sup>**bi) új beépítésnél a terület meglévő értékes növényállománya megtartandó.**

**G a z d a s á g i t e r ü l e t e k**

**13.§(1)** Gazdasági területbe az elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

**(2)** A gazdasági terület : **kereskedelmi, szolgáltató terület**  
**ipari terület**

**Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**14.§(1)** Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt.

A területen az övezeti előírások figyelembevételével

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- szolgálati lakás
- igazgatási és egyéb irodaépület
- parkolóház, üzemanyagtöltő
- sportépítmény

kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
- egyéb közösségi szórakoztató épület

**(2) Kereskedelmi szolgáltató területre vonatkozó előírások**

**a) Szintterületsűrűség** : max 2,0

**b)** Az övezeteken belül köz - és magánút alakítható.

**c) KG-1 jelű kereskedelmi szolgáltató terület övezeti részletességű előírásai**

**ca) telek szélessége:** *közbenső* min 18,0m  
*sarok* min 20,0m.

**cb) telek** min 900m<sup>2</sup>

**cc) beépítés módja:** -szabadonállóan min 5-es előkerttel, min a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel

**cd) beépítettség** : max 50%

**ce) építménymagasság** min 3,6m, max 7,5m , ami a technológia függvényében változhat.

**cf)** Legalább *a részleges közművesítés* az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett

**cg) zöldfelület** min 20%

**ch) környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.**

**Ipari terület**

**15.§(1)** Az ipari terület termelő gazdasági (mezőgazdasági és ipari) tevékenységi és községgazdasági célú építmények elhelyezésére és felületek kialakítására szolgál.

A területen -mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és felület

-gazdasági célú beépítést tartalmazó telken szolgálati lakás

-egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület

-egyéb közösségi szórakoztató épület

-az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás építményei elhelyezhetők

**(2)** Az iparterület az alábbi övezetet foglalja magába:

IG-M jelű majorsági övezet

IG-SZ jelű kommunális szolgáltatás övezete

<sup>8</sup>(IG-E) övezet

**3)** Iparterületre vonatkozó általános előírások

**a) Szintterületi sűrűség:** 1,5

**(4) Ipari terület építési övezeti előírásai:**

**a) IG-M jelű majorsági övezetben**

**aa) telek** min 30m szélességű , min 900m<sup>2</sup> területű

**ab) beépítés** szabadonálló legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő-, és hátsókerttel illetve a kialakult helyzet szerint

**ac) beépítettség** max 50%

**ad) építménymagasság** min 3,0m, max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat

**ae) közművesítettség** egyedileg határozandó meg

**af) zöldfelület** min 25%

**ag) környezetterhelési határérték** iparterületre előírtak szerint

**ah) terepszint alatti létesítmény** nem korlátozott

**ai) védőterület** (közegészségügyi ill. állategészségügyi) saját telken belül biztosítandó

**b) IG- SZ jelű kommunális szolgáltatás övezetében**

**ba) telek, beépítés ,beépítettség, terepszint alatti létesítmény** az ágazati szabványoknak megfelelően határozandó meg.

**bb) építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték** a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

<sup>7</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 4.§-a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>8</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 5.§ (1) bek. iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>9</sup>**c) (IG-E) övezet előírásai**

- ca)** az övezetben erőmű és annak működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- cb)** telek: min 900m<sup>2</sup>
- cc)** beépítés: szabadonálló legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő-, és hátsókerttel
- cd)** beépítettség max 30%
- ce)** építménymagasság min 3,0 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat
- cf)** közművesítettség: részleges
- cg)** zöldfelület min 40%
- ch)** környezetterhelési határérték iparterületre előírtak szerint
- ci)** terepszint alatti létesítmény nem korlátozott
- cj)** védőterület saját telken belül biztosítandó

**Különleges területek**

**16.§** Zsana különleges területei az alábbiak:

- 1. Sportterület (SPk jelű)**
- 2. Temető (Tk jelű)**
- 3. Hulladéklerakók (Hk)**
- 4. Bányaterület (Bk)**
- 5. <sup>10</sup>Termálfürdő (TeK)**
- 6. <sup>11</sup>Településellátás területe (TelK)**

**Sportterület**

**17.§(1)** Sportterület sport- , szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló változatlan nagyságú terület.

- (2)** A területen -sportépítmény  
-az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető
- (3)** *Beépítési mód* szabadonállóan
- (4)** Beépítettség: max 150 m<sup>2</sup>
- (5)** *építménymagasság* min 3,5 m, max 4,5m
- (6)** Legalább *a részleges közművesítés* az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett

**Temető**

**18.§ (1)** A temető telekterülete az **SZ-1** terv szerinti.

- (2)** A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék kivételével építmény nem helyezhető el.
- (3)** Kötelezően körbekerítendő.

**Hulladéklerakók**

<sup>12</sup>**19.§** Zsana hulladéklerakó területe 0263/ 5 hrsz-ú telken lévő dögműkonténer-hely

<sup>9</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 5.§ (2) bek. iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>10</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 6.§ -a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>11</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 6.§-a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

**Bányaterület**

**20.§ (1) Bányaterületbe** a szénhidrogénkitermeléssel kapcsolatos létesítmények telkei tartoznak.

- (2)** A területen a vonatkozó szabványoknak megfelelően csak bányászati létesítmény helyezhető el.
- (3)** Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

**Termálfürdő (TeK)**

<sup>13</sup>**20/A § (1)** A területen elhelyezhető:

- a)** termálfürdő és az ahhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató építmények
- b)** szállásépület
- c)** egészségügyi és szociális építmény

**(2)** Építésügyi előírások

- a)** telek: min 1000m<sup>2</sup>
- b)** beépítés módja: szabadon állóan min 5-es előkerttel, min a homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal-, és hátsókerttel
- c)** beépítettség: max 20%
- d)** építménymagasság: max 10,5m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- e)** zöldfelület: min 40%
- f)** környezetterhelési határértékként az üdülőterületre vonatkozó hatályos rendelet szerinti tartandók be.

**Településellátás területe (TelK)**

<sup>14</sup>**20/B § (1)** A területen elhelyezhető

- a)** szennyvíztisztító
- b)** komposztálótelep
- (2) a)** telek min 300m<sup>2</sup>
- b)** beépítés módja: szabadon állóan min 5-es előkerttel, min a homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal-, és hátsókerttel
- c)** beépítettség: max 40%
- d)** építménymagasság: max 7,5m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- e)** zöldfelület: min 40%

<sup>12</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 7.§ -a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>13</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 8.§ -a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>14</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 8.§ -a iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK<sup>15</sup>

**21.§ (1)** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési-, és közműelhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Egyéb terület

### Közlekedési -, és közműelhelyezési területek

**22.§ (1)** A közlekedési és közmű elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

**(3)** A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- KÖ-1 jelű országos mellékutak övezete**
- KÖ-2 jelű belterületi gyűjtő és lakóutak övezete**
- KÖ-3 jelű hálózati jelentőségű utak övezete**
- KÖ-4 jelű vegyes forgalmú utak övezete**

### Közlekedési -, és közmű elhelyezési területek általános előírásai

**(4)** Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

**(5)** Közlekedési terület kialakításakor fasor telepítendő, a meglévő zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben a fasor távlati pótlási - bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

**(6)** Belterületi szakaszon légvezeték csak az egyik oldalon helyezhető el.

**(7) Közlekedési-, és közmű elhelyezési területek részletes övezeti előírásai**

**a) KÖ-1 jelű országos mellékutak övezete**

- aa)** az övezetbe tartozik - *5408 jelű Kiskunhalas - Szeged összekötőút*
- ab)** az övezetben min 30 m-es ill. a kialakult *szabályozási szélesség* biztosítandó
- ac)** az övezetben *kerékpárút* építendő
- ad)** belterületi szakaszokon végig járda építendő

**b) KÖ-2 jelű övezetébe** a 18m-es ill. a kialakult szabályozási szélességgel a belterületi utak tartoznak.

Az övezetben két oldali járda építendő.

**c) KÖ-3 jelű övezetbe** az **SZ-2** terven jelölt hálózati jelentőségű dűlőutak tartoznak, biztosítandó szabályozási szélességük: min 12m

**ca)** szilárd burkolattal kiépítendő

**cb)** szabályozási szélességükön belül vízelvezető ill. szikkasztó árok vagy fasor alakítandó.

**d) KÖ-4 jelű övezetbe** a belterület **SZ-1** terv szerinti útjai és minden egyéb külön jel nélküli külterületi út tartozik.

**da)** szabályozási szélessége: min 6,0m

### Zöldterület

**23.§ (1)** Zöldterületen az alábbiak helyezhetők el:

-pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér.)

-a terület fenntartásához szükséges építmény

**(2)** A zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:

**-KP jelű közpark**

**-KP-V jelű védőzöld**

<sup>16</sup>**-KP-SZ jelű szabadidős zöldterület**

**(3) Zöldterület övezeti előírásai**

**a) KP jelű közpark övezet** a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, kerti pavilon, köztéri berendezés elhelyezhető.

**b) KP-V jelű övezet védőterület**

**ba)** az övezetben semmilyen építmény vagy berendezés nem helyezhető el.

**bb)** az övezet fásítandó, a fásítás megvalósításáig mezőgazdasági hasznosítása lehetséges.

<sup>17</sup>**c) KP-SZ jelű övezet** kertépítészeti terv alapján szabadidős funkciókra alakítandó ki.

**ca)** az övezetben sétaút, játszótér, sportpálya, pihenést szolgáló kerti berendezések elhelyezhetők

**cb)** az övezetben szabadidős tevékenységet is szolgáló vízgyűjtő kialakítható.

### Erdőterület

**24.§ (1)** Az erdőterületbe az erdő művelési ágban nyilvántartott telkek tartoznak.

**(2)** Erdőterület E jellel gazdasági és EV jellel védelmi övezetekre tagolódik.

<sup>15</sup> beépítésre nem szánt területen építmény elhelyezésének általános szabálya az Étv 19.§(2)

<sup>16</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 9.§(1)bek. iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal

<sup>17</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 9.§ (2)bek. iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>18</sup>**(3) Az övezetek általános előírásai**

- a) Az erdőként nyilvántartott telkekre az alábbiakon túl az erdőtörvény rendelkezéseit is alkalmazni kell.
- b) Az erdőterület meglévő tanyái felújíthatók, átépíthetők.
- <sup>19</sup>c) -
- d) A területen építményeket elhelyezni az általános előírások szerint lehet, építménymagasság maximum 4,5 m, ami technológiai szükségsszerűségből 15 m-ig növelhető.

**Mezőgazdasági terület**

**25.§ (1)** Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, közműelhelyezési és egyéb területek kivételével.

**(2)** Mezőgazdasági területen a részletes előírások figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:

- a) *mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
  - különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, fafeldolgozók )
  - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
- b) *mezőgazdasági építmények*
  - présház
  - pince
  - állattartó épületek
  - növénytermesztés épületei
- c) *Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*
  - kiskereskedelem
  - sport
  - falusi turizmus
  - ismeretterjesztés
- d) a mezőgazdasági termeléshez indokolt helyben lakást biztosító lakóépület és a háztartással kapcsolatos épületek

**(3 Mezőgazdasági terület előírásai**

- <sup>20</sup>a)
- b) Az építési munka feltétele, hogy az építtető által biztosított legyen az ivóvíz-, villamosenergia ellátás, hulladékelszállítás, szennyvízkezelés.
- c) Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:
  - ca) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, szőlő, ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növvő bokor és élőszőlő esetében: 0,8 m
  - cb) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében: 2,0m
  - cc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5m

**cd)** törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m

vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0m

**ce)** cseresznyefa esetében: 5,0m

**cf)** dió és gesztenyefa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0m

**cg)** erdei fafajoknál: 8,0m

**(4)** M jelű mezőgazdasági területen e rendelet 25.§(2) szerinti épületek az OTÉK 29.§(3)-(8) bekezdése szerint helyezhetők el.

**(5)** A mezőgazdasági terület MV jellel lehatárolt természeti védőterületén belül új építmény csak a természetvédelmi kezelést és fenntartást szolgálhatja.

**Egyéb területek**

**26.§** Egyéb terület **VG** jellel a vízgazdálkodási terület, ahol a vízügyi kezelést szolgálók kivételével építmény nem helyezhető el.

**KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

**27.§ (1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

**(2)** Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

**(3)** Közterületen csak az OTÉK 32. § szerintiiek helyezhetők el.

**(4)** Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:  
telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: min 2,0m  
középkoronájú fa min 2,5m  
nagykoronájú fa min 3,5m

**(5)** Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

<sup>21</sup>**ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

**28.§ (1)** Zsana község helyi építészeti értékvédelemben részesülő (helyi védettségű) nem bontható épületei az alábbiak:  
**a)** templom (135 hrsz)  
**b)** az egykori külterületi iskolák.: (0252/2, 083/11, 0148/4 hrsz)

<sup>18</sup> d) és d) pontokat 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendelet 2.§ módosította Hatályba lépésük ideje:2012. április 5.

<sup>19</sup> 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendelet 5.§(3)bekezdés hatályon kívül helyezte 2012. április 5-től

<sup>20</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 10.§ -a hatályon kívül helyezte 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>21</sup> Címet 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendelet 3.§ módosította Hatályba lépésének ideje: 2012.április 5.

(2) A helyi egyedi értékvédelem az alábbiakra terjed ki:

- a) építési telekre, amely nem osztható
- b) főépület külső megjelenését meghatározó alábbi szerkezeti és formai elemekre .
  - ba) homlokzatmagasság
  - bb) homlokzatvakolat és tégl architektúra tagozati elemei
  - bc) tetőidom, tetőhajlásszög és tetőfelépítmények
  - bd) nyílászárók alakja, tagozatai illetve üvegezett felület osztása

<sup>22</sup>(3) A következő régészeti lelőhelyre az általános rendelkezések az érvényesek:

1. Zsana 59., Eresztő Csatornapart II. 0165/9, 0165/10, 0165/16, 0165/17, 0166, 0171/7, 0171/8, 0176/0177/12, 0177/13, 0177/14 hrsz.

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**29.§ (1)** A természetvédelem érdekében az MV jelű mezőgazdasági övezetben a meglévő épület átépítésén és a természetvédelmi kezelést szolgáló építményeken kívül építmény nem helyezhető el.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi védőterületek

- állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min 15 m-re
- társulati csatornánál partéltől: 4m szabadon hagyandó, állandó épület min 10 m-re

b) közlekedési védőterület országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50m

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:

földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m

elektromos távvezeték	120 kV	13 - 13 m
	25 -30 kV	5 - 5m

vízműkutak - vízügyi előírások szerint

d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint

gázvezeték MSZ 7048 szerint

e) távvezetékek: Szank -Zsana DN 800 gázvezeték és kábel (50-50m csőtengelytől)

f) fűrási iszaplerakó védőterülete: 500 m

g) E rendelet 29.§(2) f) pontja szerinti védőterületet a bányatelek érdekében az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetni, azon belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület nem helyezhető el.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**30.§(1)** Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében Zsana Község Képviselő-testülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik róluk:

a) tilalmak

b) helyi közút céljára történő lejegyzések

c) beültetési kötelezettség

<sup>23</sup>d) beépítési kötelezettség

**Tilalmak**

(2) A temető védőterületének kialakítása érdekében építési tilalom van a 0263/25 hrsz-ú telken.

**Helyi közút céljára történő lejegyzések**

(3) Helyi közút céljára lejegyezhetők az alábbi telkek meglévő telekhatára és a szabályozási vonal közötti telekrészei:

**225/12, 138/1, 196/2, 198, 223 hrsz**

**Beültetési kötelezettség**

(4) Beültetési kötelezettség vonatkozik az Új utcai telkek szabályozási terven jelölt részére.

<sup>24</sup>(5) Beépítési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerint kialakított lakóterületi építési telkekre, amelynek a bontástól ill. a be nem épített építési telek megszerzésétől számított 5 éven belül eleget kell tenni.

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**31. § <sup>25</sup>(1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

a) Kialakult állapot: az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult telek és épület elhelyezési mód (beépítés).

b) Kialakult építési vonal: tömboldalnyi hosszon a meglévő épületek utcai építési vonala

c) Meglévő épület (építmény): jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület (építmény).

d) Szolgálati lakás: gazdasági területen a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.

e) Háztartással kapcsolatos épület:

nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely,

tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr,

pajta és más tároló)

állattartó épületek

jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)

f) Zöldfelületi mutató: a zöldfelület és a telek területének %-ban kifejezett mértéke

<sup>23</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 11.§ (1)bek. iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>24</sup> 9/2009.(V.27.) rendelet 11.§ (2)bek. iktatta be 2009. május 27-ei hatállyal.

<sup>25</sup> i-k) pontokat 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendelet 4.§ iktatta be Hatályba lépésük ideje: 2012. április 5.

<sup>22</sup> 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendelet iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2012. április 5.

- g)** Zöldfelület: a telek azon növényzettel borított területe, amelynek talaja szerves kapcsolatban van az eredeti talajszelvénnel ezáltal az élővilág számára élőhelyül szolgál.
- h)** Kialakult telekhatár: telkeket elválasztó határvonal, amelyet az ingatlanbejegyzés hitelesít.
- i)** Átépítés: meglévő építmény, építményrész, helyiség rendeltetésének, alaprajzi elrendezésének vagy külső formájának, illetőleg használati módjának változtatása érdekében végzett építési tevékenység
- j)** Falusi turizmus: természetes környezetben lévő területen folytatott vendéglátás, amely magában foglalja a szállást, az étkezési és programszervezési szolgáltatásokat
- k)** Felújítás: az építmény egészére illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan javítás, amely az építmény eredeti műszaki állapotát megközelítően vagy teljesen visszaállítja, illetve eredeti használhatóságát, üzembiztonságát az építmény és szerkezeteinek, berendezéseinek a kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növeli”

**(2)** Jelen rendeletet kihirdetését követőekben kell alkalmazni.

**(3)** Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

**(4)** E rendelet kihirdetésével egyidejűleg az összevont rendezési tervhez tartozó helyi építésügyi előírásokról szóló 1/1988. (V.6.) sz. tanácsrendelet hatályát veszti.

**Lajkó Lajos sk.**  
Polgármester

**dr Bor Norbert sk.**  
Jegyző