

ZAGYVASZÁNTÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT
JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megbízó


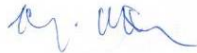






Zagyvaszántó Község Önkormányzata
3031. Zagyvaszántó, Ifjúság tér 1.
Tel.: 37/386-400

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

Aláírólap

Települési főépítész:	Szabó László	
Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
	Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök	
	Sipos Noémi - okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem:	Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közlekedés:	Tóth Attila közlekedéstervező (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Energiaközművek, távközlés:	Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Vízi közművek:	Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Régészet:	Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	
Térinformatika:	Sághy Bálint - okl. környezetmérnök, térinformatikus	

2021. április
VZM 1424/17

Zszanto_tszt_szt_jovahagyasra_210427.doc.doc

TARTALOM

BEVEZETŐ-----	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-----	9
.../2021. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA-----	11
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-----	12
2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS-----	14
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS-----	15
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK-----	15
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	16
3.2.1. Lakóterület-----	16
3.2.2. Gazdasági terület-----	16
3.2.3. Különleges területek-----	17
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	17
3.3.1. Közlekedési és közműterület-----	17
3.3.2. Zöldterület-----	17
3.3.3. Erdőterületek-----	18
3.3.4. Mezőgazdasági területek-----	18
3.3.5. Vízgazdálkodási terület-----	18
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület-----	19
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER-----	19
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	19
5.1. TÁJRENDEZÉS-----	19
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	20
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM-----	20
6.1. HELYI VÉDELEM-----	20
6.2. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK-----	21
7. KÖZLEKEDÉS-----	21
7.1. TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK-----	21
7.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK-----	21
7.3. TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK-----	21
7.4. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK-----	21
7.5. PARKOLÓK-----	21
7.6. KERÉKPÁRUTAK-----	21
7.7. GYALOGOS ÚTVONALAK-----	22
7.8. VASÚT-----	22
7.9. TÖMEGKÖZLEKEDÉS-----	22
8. KÖZMŰELLÁTÁS-----	22
9. KÖRNYEZETVÉDELEM-----	24
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK-----	25
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE-----	25
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA-----	25
.../2021. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)---	26
1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK-----	26
2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK-----	27
.../2021. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG-----	31
.../2021. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA-----	32
1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS-----	32
2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK-----	32
2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK-----	32

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK -----	33
.../2021. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	34
.../2021. (...) HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERVLAP -----	34
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -----	35
ZAGYVASZÁNTÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE/2021. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL-----	36
I. FEJEZET-----	36
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	36
1. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK -----	36
2. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA -----	37
3. A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	37
4. A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	38
5. A MÉLY FEKVÉSŰ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	38
6. AZ ÁRVÍZVÉDELME -----	38
7. A VÉDŐTERÜLETEKRE ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	38
8. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG -----	38
9. A TELEKALKÍTÁS -----	39
II. FEJEZET-----	39
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS -----	39
10. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS -----	39
11. A KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI -----	40
12. A KÖZMŰESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA -----	40
13. VÍZELLÁTÁS -----	40
14. A SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS ÉS SZENNYVÍZELHELYEZÉS -----	41
15. A FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----	41
16. ENERGIA ELLÁTÁS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	41
III. FEJEZET-----	42
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI -----	42
17. AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI -----	42
18. A TEREPRENDEZÉSRE, RÉZSŰ, TÁMFAL KERÍTÉS ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	42
19. A BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS AZ ÉPÍTÉSI HELY -----	42
20. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE -----	43
IV. FEJEZET-----	44
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	44
21. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	44
22. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET -----	44
23. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET -----	45
24. FALUSIAK LAKÓTERÜLET -----	45
25. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET-----	46
26. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET-----	46
27. EGYÉB IPARI TERÜLET -----	47
28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - OKTATÁSI TERÜLET-----	47
V. FEJEZET-----	48
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	48
29. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	48
30. ZÖLDTERÜLET -----	48
31. VÉDELMI ERDŐTERÜLET -----	48
32. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	48
33. KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	49
34. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----	49
35. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ-----	50
36. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET -----	50
37. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - NAPERŐMŰ TERÜLETE -----	50

38.	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET -----	50
39.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----	51
MELLÉKLETEK-----		52
1.	MELLÉKLET A .../2021. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	52
2.	MELLÉKLET A .../2021. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	53
3.	MELLÉKLET A .../2021. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	55

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településeknek 2021. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeiket. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a Helyi Építési Szabályzat hatályát veszti, s 2022. január 1-től - az új szabályzat elkészültéig - a településnek nem lesz Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

Fenti előzményeket követően Zagyvaszántó Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (a továbbiakban: TFK) és a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata egy eljárásban történik.

Zagyvaszántó jelenlegi településrendezési eszközei 2007-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet (OTÉK), a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településképvédelméről.

További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A megváltozott jogszabályi környezet okán új, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket kell megállapítani a település önkormányzatának. Fenti előzményeket követően Zagyvaszántó Önkormányzat képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készült el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készült, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok létrehozásához.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFK elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Zagyvaszántó számára. A TFK vitaanyaga 2019 szeptemberében elkészült, az abban foglaltakkal kapcsolatban képviselő-testületi döntés szükséges, hogy annak tartalmával egyetért és véleményezésre alkalmasnak ítéli.

A **településszerkezeti terv** (a továbbiakban: TSZT), amely TFK-ban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok

elrendezése mentén. A TSZT meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül majd a **helyi építési szabályzat** (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ-ben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő TRE feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos TRE olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Zagyvaszántó területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek átgondolása, szükség esetén áttervezése,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti TRE kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelő tartalommal készülnek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket a polgármester közös eljárásban egyezteti a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (továbbiakban: véleményezőkkal) az Eljr. szerinti teljes eljárásban. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazza. Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 12/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletében.

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével megindult, a tervekészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak, valamint az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett partnerekkel, továbbá adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A TFK és a TRE elkészült tervezetét a képviselő-testületi jóváhagyás előtt véleményeztetni kell. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint a véleményezőkkal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket -

egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a **partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével történik.** Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyhatók jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök jóváhagyásra előkészített anyaga, amelyet Zagyvaszántó község önkormányzata kap meg.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZAT TERVEZET

Zagyvaszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021. (...) Kt. számú határozata
Zagyvaszántó Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Zagyvaszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján településnév község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Zagyvaszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 99/2007 (XII.13.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Fekete László polgármester

Zagyvaszántó, 2021.....

.....
polgármester

.../2021. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

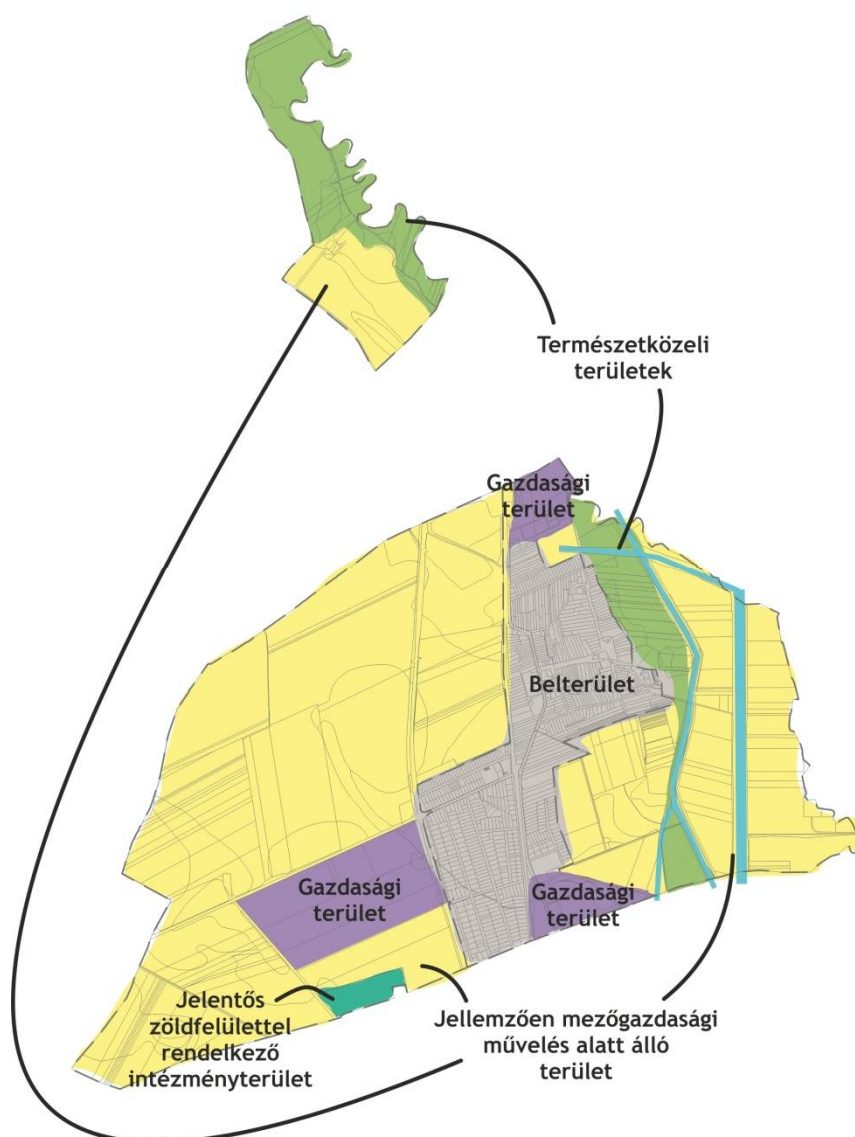
A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Zagyvaszántó Község településszerkezeti tervének alapját a 99/2007 (XII.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Zagyvaszántó sajátos közigazgatási területét meghatározza, hogy két szerkezeti egységét Apc közigazgatási területe osztja meg. A település külterületén jellemzően **mezőgazdasági művelés alatt álló területek** találhatóak. Ezen területek Zagyvaszántó keleti és nyugati területein, nagy kiterjedésű foltokban jelennek meg. Jelentős a **természetközeli területek** aránya is a községben, melyek a Szuha-patak mentén és annak közvetlen közelében találhatóak. Zagyvaszántó területén három nagyobb **gazdasági terület** van. A gazdasági területek közül kettő a település közigazgatási határában fekszik, az egyik az északi, a másik pedig a déli peremén. Mindkét területről elmondható, hogy összefüggő, nagy kiterjedésű iparterületek, melyek átlógnak a községgel szomszédos településekre: az északi terület Apcra, a déli pedig Lőrincibe. A területek kereskedelmi szolgáltató, illetve egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe tartoznak. A déli gazdasági területek közé beékelődve kisvárosias lakóterületek jelennek meg. A harmadik, jelenleg beépítetlen gazdasági terület Zagyvaszántó délnyugati részén, a belterület határában, a 21. sz. főút mentén helyezkedik el. A terület nyugati része egyéb ipari, keleti része pedig kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási egységbe tartozik. A környező külterületi területfelhasználástól elkülönülten jelenik még meg a **jelentős zöldfelülettel rendelkező terület**, a Lőrincibe átlógó Egri Szakképzési Centrum Március 15. Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma. A területet a sportpályán és az épületek kívül erdő borítja. Domináns kiterjedésű Zagyvaszántó **belterülete** is, amely a település közigazgatási területének középső részén helyezkedik el, ahol a lakóterületek mellett az intézmények és a szolgáltató területek találhatóak. A lakó- és a gazdasági területek észak-déli irányban összenőttek a szomszédos településekkel.



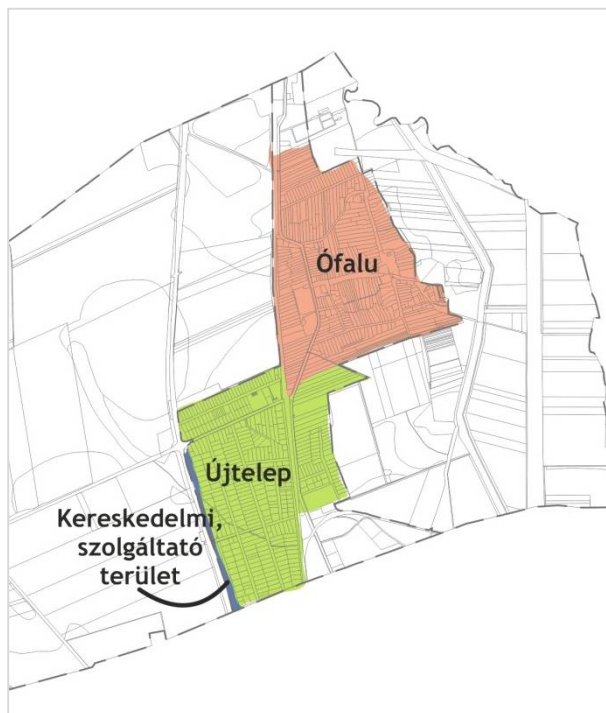
Zagyvaszántó belterülete további területrészekre tagolható. A belterület uralkodó területfelhasználása a lakóterület. A lakóterületeken belül megkülönböztethető a település legidősebb része, az **Ófalu**. Az Ófalu lakóterületeit a Dózsa György utca északi végében fekvő kertvárosias lakóterületek kivételével falusias lakóterületek alkotják. A településrész központjában, a Fő utca mentén több helyen, jellemzően az intézmények telkein településközpont vegyes terület került kijelölésre. Az Ófaluban található a település temetője, amely különleges terület területfelhasználási egységbe tartozik. A településrészen elsősorban, több zöldterület is található.

Az **Újtelep** elnevezésű településrészt nagyrészt lakóterületek alkotják. A lakóterületek kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületekből állnak. A Rákóczi Ferenc utca és a Bajcsy-Zsilinszky E. utca mentén helyenként településközponti vegyes területek kerültek kijelölésre. A településrészen található a község sportpályája, amely különleges terület területfelhasználási besorolást kapott.

Az Újtelep nyugati szomszédságában alakult ki a **Kereskedelmi, szolgáltató zóna**, amely egy keskeny teleksorból áll. A terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

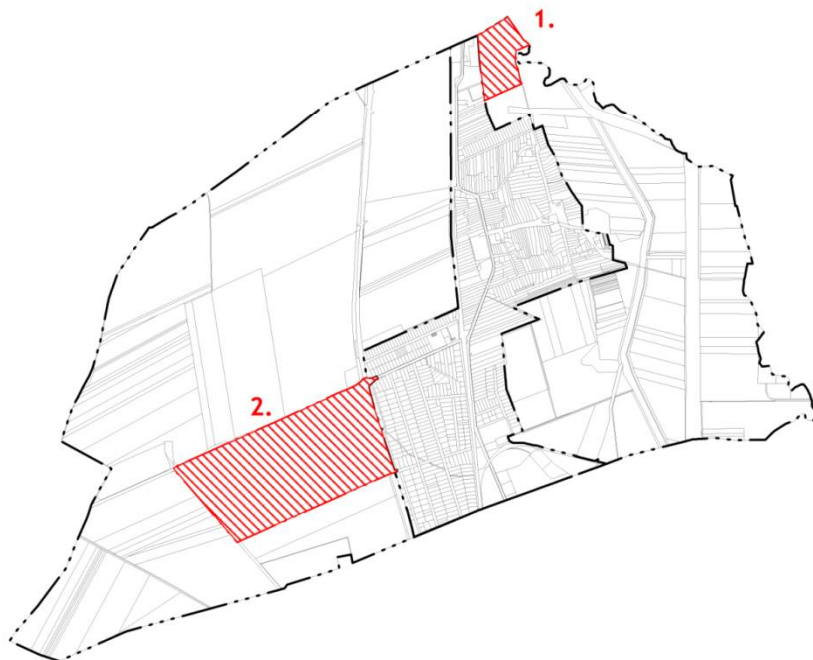
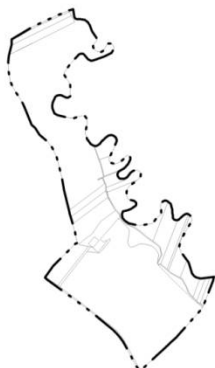
- 21 sz. Hatvan - Somoskőújfalu elsőrendű főút
- 2403 j. Selyp - Zagyvaszántó összekötő út
- 2132 j. Nagykökényes - Zagyvaszántó összekötő út
- 2131 j. Apc - Szarvasgede összekötő út
- 2403 j. út Rákóczi Ferenc utca és Selypi út néven
- 81 sz. Hatvan - Somoskőújfalu vasútvonal
- Vízellátó gerincvezeték
- Zagyvaszántó - Lőrinci - Petőfibánya nagyközép-nyomású földgázvezeték
- Zagyvaszántó - Apc - Rózsaszentmárton nagyközép-nyomású földgázvezeték
- Lőrinci- Bátorlyerénye (Nagybátöny) térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózat
- Zagyva
- Szuha-patak
- Tóvajló-patak



2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterületbe vonhatóak a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területek:

1. Az Ófalu településrész északi határában fekvő gazdasági területek;
2. A 21. sz. út nyugati oldalán fekvő gazdasági területek.



3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	2,4	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,0	teljes
Gip-e	Egyéb pari terület	1,5	teljes
Különleges terület			
K-O	Oktatási terület	2,0	teljes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖu	Közúti közlekedési terület		
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület		
Kmü	Közműterület		
Zöldterület			
Zkk	Közkert		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Má-ko	Korlátozott mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-T	Temető területe		
Kb-Sp	Sportterület		
Kb-N	Naperőmű		

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kisvárosias lakóterület:

- az Ifjúság utca, a Bajcsy-Zsilinszky E. utca, a Móricz Zsigmond utca és az Összekötő utca által határolt tömb középső részén elhelyezkedő lakótelep;
- a település déli részén elhelyezkedő lakótelep.

3.2.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület:

- Újtelep központjától nyugatra, a Bajcsy-Zsilinszky utca északi oldalán és az Ifjúság utca mindkét oldalán fekvő területek;
- a Lócsei utca, a Tavasz utca, a Rákóczi F. utca és Kölcsey utca által határolt tömb.

3.2.1.3. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület a belterület lakóterületeinek zöme.

3.2.1.4. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület:

- a Rákóczi F. utca, a Béke u., a Petőfi S. utca és az Ifjúság u. által határolt tömb;
- a Fő u. keleti végén fekvő területek;
- az általános iskola telke és a tőle délre fekvő ingatlanok;
- a Bajcsy-Zsilinszky E. utca és a Rákóczi F. utca csomópontjától északnyugatra elhelyezkedő területek;
- a Jókai M. u. északi végén fekvő területek.

3.2.2. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.2.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

- északon a volt Zagyvavölgyi Mg-i TSZ területe;
- a Jókai Mór utca menti gazdasági területek;
- a közforgalmi vasút és az iparvasút elágazásánál fekvő területek;
- 21. sz. főút nyugati oldalán a 2132 j. összekötő úttól délre eső terület.

3.2.2.2. Egyéb ipari terület (Gip-e)

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

Egyéb ipari terület:

- a 2403 j. összekötőút mentén a település belterülete peremén található iparterületek;
- a település déli határában, az iparvasút nyomvonalától délre található területek;
- 21. sz. főút nyugati oldalán a 2132 j. összekötő úttól délre eső terület.

3.2.3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

3.2.3.1. Különleges oktatási terület (K-O)

A terület elsősorban oktatási és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges oktatási terület a település déli határában fekvő, Lőrincibe is átnyúló iskola területe.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Zagyvaszántó területén közúti közlekedési terület:

- az országos főutak és mellékutak területe,
- gyűjtőutak területe.

3.3.1.2. Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

Zagyvaszántó területén kötöttpályás közlekedési terület a vasútvonal területe.

3.3.1.3. Közműterület (Kmű)

Zagyvaszántó területén az önálló ingatlanon álló közművek területe:

- gázfogadók területe.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Zagyvaszántó közigazgatási területén zöldterület - közkert található az alábbi közterületeken:

- Bajcsy Zsilinszky E. utca,
- Rákóczi utca,
- Szabadság tér,
- Bem utca,
- Nagymező utca.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Zagyvaszántó területén védelmi erdőterület:

- Zagyvaszántó déli határában fekvő, Lőrincire átnyúló iskola északi és keleti határában lévő terület,
- a 21. számú fő út újtelepi szakaszának nyugati oldalán fekvő terület,
- Zagyvaszántó belterületének nyugati határában, az Ifjúsági utcától északra elhelyezkedő terület,
- az Ifjúság út és a vasút találkozásánál fekvő erdőterület,
- a Nagymező utca déli végében, a belterület határában fekvő terület,
- a település délkeleti határában fekvő erdősáv,
- Zagyvaszántó északi, különálló településrészén elhelyezkedő volt löteret körülölelő erdőterület.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Zagyvaszántó területén általános mezőgazdasági terület a külterület legjelentősebb területfelhasználása, ami körbeveszi a település beépítésre szánt területeit, s jellemzően árutermelő mezőgazdasági műveléssel hasznosítottak.

3.3.4.2. Korlátozott mezőgazdasági terület (Má-ko)

Zagyvaszántó területén korlátozott mezőgazdasági terület a külterületen mezőgazdasági művelés alatt álló természetközeli területek, melyek vagy természetvédelmi oltalom alatt állnak, vagy állandó gyeppel borítottak.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő szakfeladatok ellátására szolgál.

Zagyvaszántó területén vízgazdálkodási terület:

- Zagyva,
- Szuha-patak
- Tóvajló-patak
- zagytér Lőrinci határában
- egyéb vízfolyások és csatornák.

A vízgazdálkodási területek differenciálása a helyi építési szabályzat feladata.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Zagyvaszántó területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület Ófalu keleti részén, fejlesztési területet biztosítva.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület (Kb-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Zagyvaszántó területén különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület:

- a belterület déli részén, a Selypi út keleti oldalá található sportpálya;
- a közigazgatási terület északi egységében található lőtér területe.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű (Kb-N)

A terület a naperómű műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

Zagyvaszántó területén különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű:

- a belterület keleti határában, a Nagymező utca menti terület.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zagyvaszántó területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- mozaikosan megjelenős belterületi zöldterületek,
- az utakat kísérő fasorok,
- közlekedési területek zöldfelületi részei,
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (temetők területe, sportpályák területe),
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakóterületek,
- a közigazgatási területet keresztüljelző vízfolyások és az azokat kísérő természetközeli növényzet, erdősávok.

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a vízfolyások partja menti természetközeli növénytáv kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a patakok partja között;
- a helyi építési szabályzatban a zöldfelület legkisebb mértékének racionális szabályozása.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a nagykőrösi tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Ennek érdekében

- mezőgazdasági művelést lehetővé tevő területfelhasználások kijelölése;
- vízfolyások mellett, állandó gyepterületeken, természetközeli területeken korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése, ahol a helyi építési szabályzat építmények elhelyezését nem támogatja;
- beépítésre szánt területek racionalizálása, gazdaság fejlesztési területek átgondolt kijelölése.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj-és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, ezek:

- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
 - országos ökológiai hálózat magterület övezet területe;
 - országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet területe;
 - tájképvédelmi terület övezete;

A védelem alatt álló területeken cél:

- természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása;
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító területfelhasználás kijelölése:
 - tájképi egység, hagyományos tájhasználat megőrzésének biztosítása;
 - új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területek ne kerüljenek kijelölésre - különösen az országos ökológiai hálózat magterület övezetében, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében;
 - a területek beépítése csupán kolatózottan, feltételekkel kerüljön engedélyezésre a helyi építési szabályzatban.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1. HELYI VÉDELEM

Az 7/2020.(IX.25.) rendelet alapján helyi védelem alatt állnak az alábbi ingatlanok:

	cím	hrsz	funkció	védelem megnevezése
1.	Rákóczi Ferenc u. 135.	6	Kőkereszt	H2
2.	Rákóczi Ferenc u. 101.	56	Lakóépület	H1
3.	Kossuth u. 1.	53	Lakóépület	H1
4.	Kossuth u. 36.	37	Lakóépület	H1
8.	Szabadság tér	171	Templom	H1
9.	Szabadság tér	181	Emlékmű	H2
10.	Szabadság tér	181	Feszület	H2
10.	Szabadság tér	181	Feszület	H2
11.	Szabadság tér 11.	128	Lakóépület	H1
12	Fő út 27.	191	Lakóépület	H1
13.	Ifjúsági tér	209	Intézményépület	H1
14.	Béke u. 1.	219	Lakóépület	H1
15.	Rákóczi Ferenc utca	483	Emlékmű	H2
16.	Rákóczi Ferenc u. 28.	487	Lakóépület	H1
18.	Köztársaság u. 18.	252	Lakóépület	H1
19.	Millecentenárium park	827/11	Emlékmű	H2
20.	Felszabadulás u.1.	300	Lakóépület	H1
21.	Szabadság tér	181	Oltár	H2
22.	Külterület	09/4	Kastély	H1

6.2. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint a településen az alábbi régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Ssz.	Azonosító	Név
1.		Zagyvaszántó - Sósdomb

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK

Meglévő

- 21 sz. Hatvan - Somoskőújfalu elsőrendű főút (100-100 méteres védőtávolság)
- 2403 j. Selyp - Zagyvaszántó összekötő út (50-50 méteres védőtávolság)
- 2132 j. Nagykökényes - Zagyvaszántó összekötő út (50-50 méteres védőtávolság)
- 2131 j. Apc - Szarvasgede összekötő út (50-50 méteres védőtávolság)

Tervezett

Zagyvaszántó területét az OTrT-ben jelölt M21 gyorsforgalmi út nyomvonala érinti, amely gyorsforgalmi út a 21 sz. főút 2x2 sávokra fejlesztésével részben teljesült.

7.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK

Meglévő

- a 2403 j. út Rákóczi Ferenc utca és Selypi út néven
- a 2132 j. út Bajcsy - Zsilinszky út néven

7.3. TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK

A település úthálózata kialakultnak mondható. A település területén az országos közutak burkolatának minősége megfelelő, a település egyéb burkolata közepes ill. rossz minőségű. A település külterületén található burkolatlan utak.

7.4. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

Meglévő

A belterület csomópontjai szintbeni kiépítésűek. A 21 sz. főút és a településről a főútra vezető 2404 j. út Apc területén található csomópontja különszintű.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, amelyek csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott.

Tervezett

A település területén nem található tervezett csomópontok.

7.5. PARKOLÓK

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban a gazdasági, kereskedelmi egységekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen betonburkolatú, vagy szilárd burkolattal nem rendelkező egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

7.6. KERÉKPÁRUTAK

Meglévő

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat.

Tervezett

Zagyvaszántó területét érintik az OTrT-ben feltüntetett, a 2403 j. út és a 2132 j. út nyomvonalán, illetve annak közelében haladó országos kerékpárút hálózati fejlesztéseket.

7.7. GYALOGOS ÚTVONALAK

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapot általában rossz, ahol van, ott a szélessége általában nem elegendő.

7.8. VASÚT

Zagyvaszántó területén halad át a MÁV 81 sz. Hatvan - Somoskőújfalu vasútvonala. Az országos, illetve a HMTTrT nem tartalmaz tervezett vasútvonalat a település területén.

7.9. TÖMEGKÖZLEKEDÉS

Zagyvaszántó településen a Volánbusz járatai közlekednek. A település területén három autóbusz megállóhely található:

- Zagyvaszántó, községháza
- Zagyvaszántó, iskola
- Zagyvaszántó, Öregek otthona

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődésének biztosítására a településrendezési eszközök készítésének elsődleges feladata a településen élők helyben tartása, a leteleplők fogadására lakóhely kínálat bővítése, kiegészítve igényesebb intézményi és műszaki (út, közmű) infrastruktúrafejlesztéssel.

A település fejlődéséhez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározását, a településszerkezeti tervet meghatározó területfelhasználási egységek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok. Közműves szempontból adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését.

Területfejlesztésnél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Vízmű kutak és azok védőterülete
- Regionális ivóvízvezeték
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízáttemelő, szennyvízkezelő mű és azok hatásterülete
- Gerinc szennyvízgyűjtő vezetékek

3. Csapadékvíz elvezetés

- Csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- Kizárólag állami tulajdonú vízfolyások mentén 6-6 m-es karbantartó sávot kell kijelölni
- Mély fekvésű területek

4. Árvízvédelem

- Elsőrendű védvonal mentén, a földgát lábától mért 10 m-es sávot az árvízi védekezésre szolgáló szabadon kell hagyni
- Elsőrendű védvonalától 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni
- Föld védmű mentett oldali lábától 10 m-es sávot a védmű karbantartásra szabadon kell hagyni

5. Energiaellátás

Villamosenergia

- 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonal és annak biztonsági övezete
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonal, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás és CH szállítás hálózati rendszere

- Nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete
- Bányászati hírközlési kábel és annak biztonsági övezete
- Fáklyavezeték és annak biztonsági övezete
- Betápláló kábel és annak biztonsági övezete
- Anódvezeték és annak biztonsági övezete
- Gázátadó állomás és annak biztonsági övezete
- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
- Települési gázfogadó és nyomáscsökkentő

6. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli hírközlés létesítmények

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében döntenet a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település megvalósításra váró fejlesztések területein a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása. A közműellátás mértéke függ a területfelhasználás módjától.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre áll.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele - amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése - hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A megújuló energiahordozók hasznosításának igénye egyben követelmény is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési igényeinél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Nagykőrös tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

- A település vízfolyásai a Tisza vízgyűjtőjéhez tartoznak.
- Zagyvaszántó közigazgatási határain belül az alábbi vízfolyások találhatóak: Zagyva, Szuhapatak, Tóvajló-patak.
- A várost a 27/2004. (XII.25.) KVM rendelet felszín alatti víz szempontjából érzékeny területek közé sorolja.
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok. Meglévő zöldsávok és természetközeli területek megőrzése elsődleges
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása a feladat.
- A szilárd és folyékony hulladékok, ipari eredetű hulladékok megfelelő gyűjtése, ártalmatlanítása, ezt segítő szabályozás a helyi építési szabályzatban.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, az ipari tevékenység és a közlekedés határozza meg.
- A településen jelentős légszennyező ipari tevékenység nem folyik. Levegőtisztasági szempontból meghatározó, hogy a település összenőtt Apc és Lőrinci gazdasági területeivel. Kiemelt figyelmet kell fordítani a volt cementgyár területére.
- Levegőtisztasági szempontból elsősorban az Újtelep településrészt terheli a 21. sz. főút forgalma. A településrészt feltáró egyéb országos közutak terhelése nem jelentős a településen.
- A mezőgazdaságból származó légszennyezettség időszakos, hatása csökkenthető a mezőgazdasági parcellákat tagoló erdősávok, fasorok, fás sávok, táblaszegély megőrzésével; fejlesztésük fontos feladat a defláció megakadályozása, jobb ökológiai állapot megteremtése érdekében.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.

Hulladékkezelés

- A település rendelkezik hulladékgazdálkodási tervvel. A községben működik szilárd és folyékony hulladék gyűjtésére és szállítására intézményes közszolgáltatás.
- A szelektív hulladékok (műanyag, papír és fém, csomagolási hulladék) gyűjtésének megszervezése, megfelelő területfelhasználás biztosítása fontos feladat.
- A város régi helyi hulladéklerakójának bezárása és rekultivációja megtörtént, a területén hulladékok átrakására kerül sor. A területe különleges beépítésre nem szánt hulladékgazdálkodási területként kerül kijelölésre.
- A folyékony hulladékok kezelése megoldott.
- A Selypi cukorgyár technológiája jelentős vízfelületek kialakítását tette szükségessé. A cukorgyári zagytér átnyúlik Zagyvaszántó területére is, a terület rekultivációja, rehabilitációja fontos feladat.

Zaj-és rezgésvédelem

- A mezőgazdaság ágazat környezetét zajjal csak időszakosan (pl. szántás, betakarítás, repülőgépes növényvédelem, termék-fuvarozás) terheli.
- Az állattenyésztés egy része lakókörnyezetben vagy annak közelében található. A zajterhelés szempontjából főleg az intenzív, kis helyigényű állattartás (baromfi-nevelő telepek, sertés- és libatartás) okozhat lakossági panaszokat. Helyi építési szabályzatban szabályozni kell az állattartó építmények elhelyezését.
- A településen nagy zajkibocsátással járó ipari tevékenység nem található.
- A közúti közlekedésből származó zaj a levegőterheléshez hasonlóan a 21. sz. főút forgalma gerjeszti, s jellemzően az Újtelep településrészt tartalmazza. A települést érintő egyéb országos közutakból származó zajterhelés elsősorban az utak felújításával csökkenthető.
- A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.
- Zajvédelmi szempontból fokozottan védett övezet, csendes övezet kijelölése nem indokolt.

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A közlekedési területek védőterületeit a 7. *Közlekedés* c. fejezet mutatja be.

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

A közműterületek védőterületeit a 8. *Közműellátás* c. fejezet mutatja be.

.../2021. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Gazdasági fejlesztési területek:

- 21. sz. főút nyugati oldalán a 2132 j. összekötő úttól délre eső, jelenleg beépítetlen gazdasági területek. A területen 24,8 ha ipari, valamint 25,8 ha kereskedelmi szolgáltató terület fekszik.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A változással érintett területek azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

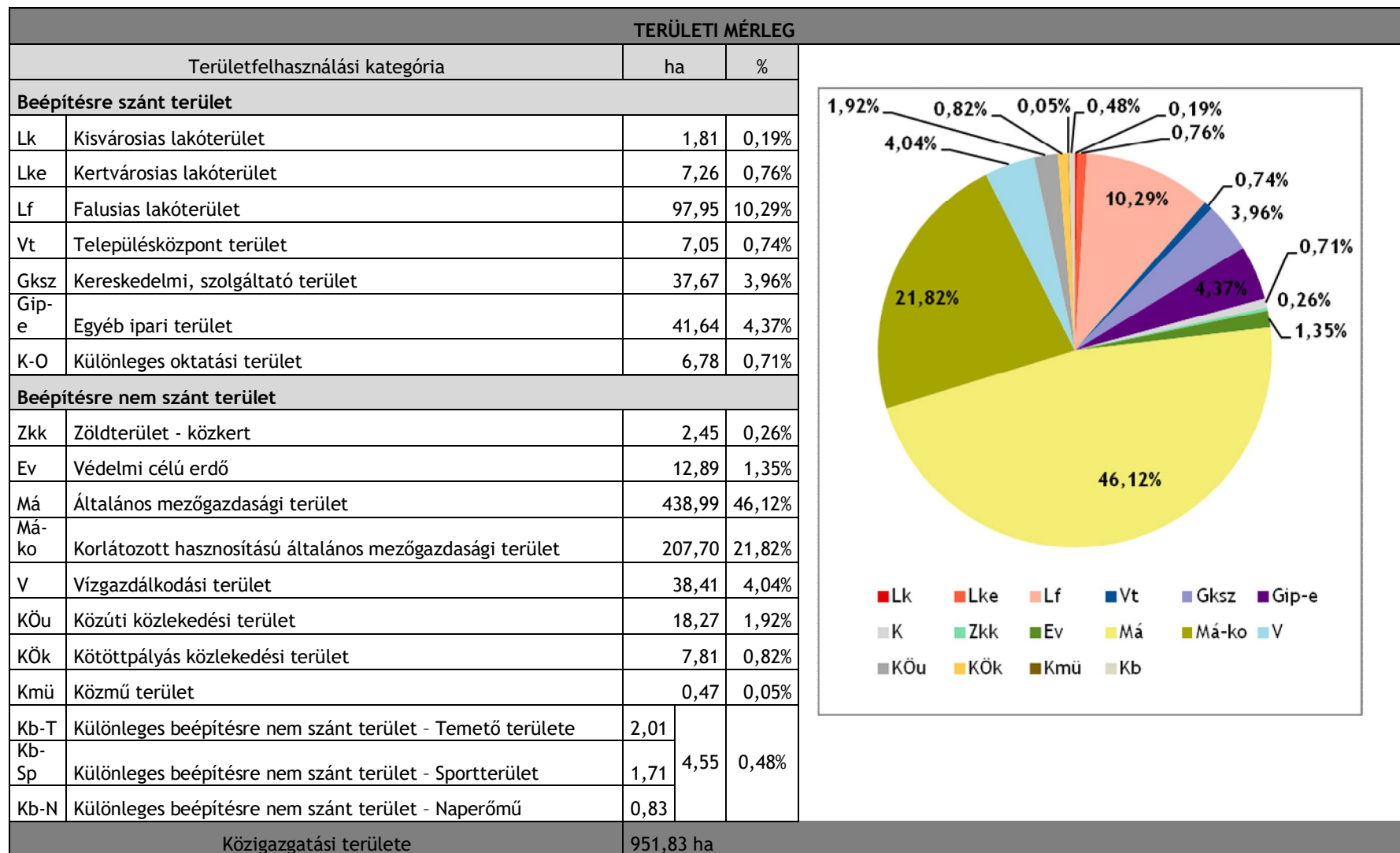
Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							
A103	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	2,14	-7,07	Az önkormányzat a lakott területektől távol eső, főút mentén elhelyezkedő, átlagosnál rosszabb minőségű termőföldön új gazdasági terület kijelölését támogatja vállalkozások bevonása érdekében.
A124	Vízgazdálkodási terület	6	Falusias lakóterület	2,4	0,20	-0,71	A lakótömbökön átívelő árok nyomvonalát telekalakítások során önálló telkeket kapott. A telekalakításokat követően az érintett lakótömbökön helyenként a telkek új alakja és mérete korlátozza a telekhasználatot. Az árok tényleges területének elépítését szabályozási eszközökkel is korlátozható, ami nem korlátozza a környező területek területhasználatát, így a területhasználat biztosítása és az ehhez szükséges telekalakítások biztosítása érdekében a módosítással érintett területek a szomszédos területekhez hasonlóan falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.
A40	Zöldterület	6	Falusias lakóterület	2,4	0,11	-0,38	A módosítással érintett területeken a hatályos tervekben új út került kiszabályozásra, melyeket zöldterületek kísérték. A tervezett út már nem valós szándék az Önkormányzat részéről, így az azt kísérő zöldterület is a környezetéhez hasonlóan falusias lakóterületbe kerül.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	
A41	Zöldterület	6	Településközpont terület	0,5	0,02	-0,13	A módosítással érintett területen áll a zagyvaszántói Szent András templom. A terület jelenleg zöldterület területfelhasználási egységbe tartozik, ami nem megfelelő a templom épülete számára. A templom a környező területekhez hasonlóan településközpont területbe kerül.
A51	Védelmi erdőterület	9	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,20	-1,23	A módosítással érintett ingatlanon lakóépület található, így a tényleges területhasználishoz illeszkedő kertvárosias lakóterületbe kerül a terület.
A52	Védelmi erdőterület	9	Falusias lakóterület	2,4	0,11	-0,72	A módosítással érintett ingatlanokon lakóépület található, így a tényleges területhasználishoz illeszkedő falusias lakóterület kerül kijelölésre a területen.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B81	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Kötőtpályás közlekedési terület	0,7	0,82	0,24	A módosítással érintett területen a meglévő telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás került kijelölésre. A módosítás során a telkek azonos területfelhasználási egységbe, kötőtpályás közlekedési területbe kerülnek.
B156a	Különleges temető területe	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	6	2,00	5,99	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B156b	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület	6	1,70	5,10	A módosítással érintett terület intenzív, 10% feletti beépítése nem támogatott, így beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C25	Kertvárosias lakóterület	2,7	Falusias lakóterület	2,4	0,56	-0,17	Zagyvaszántó lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz és környezetéhez igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
C37	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	1,96	-3,72	A módosítással érintett területeken a hatályos tervekben új út került kiszabályozásra. A tervezett út már nem valós szándék az Önkormányzat részéről, így a módosítással érintett területen a jelenleg telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás helyett a telkek azonos területfelhasználási egységbe kerülnek.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	
C39	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	1,31	-2,63	A módosítással érintett területeken a hatályos tervekben új út került kiszabályozásra. A tervezett út már nem valós szándék az Önkormányzat részéről, így a módosítással érintett területen a jelenleg telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás helyett a telkek azonos területfelhasználási egységbe kerülnek.
C48	Településközpont terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	1,93	3,67	A módosítással érintett területeken a hatályos tervekben új út került kiszabályozásra. A tervezett út már nem valós szándék az Önkormányzat részéről, így a módosítással érintett területen a jelenleg telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás helyett a telkek azonos területfelhasználási egységbe kerülnek.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D101	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	0,11	0,57	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az újonnan kijelölt beépítésre szánt A103 jelű területek 5%-ának megfelelő zöldterület kerül kijelölésre a módosítási területen.
D105	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	3,7	19,79	0,00	A terület ökológiai jelentősége, természetközeli jellege miatt korlátozott hasznosítású besorolása indokolt.
D113	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	0,69	3,64	A terület a tényleges területhasználishoz igazodóan védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.
D120	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű	3,2	0,82	-0,41	A területen különleges beépítésre nem szánt - naperómű területbe kerül a potenciális fejlesztések lehetővé tétele érdekében.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	
D130	Vízgyűjtő terület	3,7	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	3,7	9,93	0,00	A módosítással érintett területen a természetben vízfelület nem található, a terület a tényleges állapotának megfelelően korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.
D148	Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület	3	Zöldterület	6	0,10	0,30	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az újonnan kijelölt beépítésre szánt A124, A40, A41, A51, A52 jelű területek 5%-ának megfelelő zöldterület kerül kijelölésre a módosítási területen. A zöldterületek együttesen történő kijelölése kedvezőbb a használat szempontjából.
D37	Zöldterület	3,7	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	0,6	0,08	-0,24	A módosítással érintett területen a meglévő telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás került kijelölésre. A módosítás során a telkek azonos területfelhasználási egységbe kerülnek.
D58	Védelmi erdőterület	9	Vízgyűjtő terület	6	0,50	-1,49	A módosítással érintett területen a meglévő telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás került kijelölésre. A módosítás során a telkek azonos területfelhasználási egységbe kerülnek a tényleges területfelhasználásnak megfelelően.
Biológiai aktivitásérték változása:						0,62	

.../2021. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG



.../2021. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: MATrT) átmeneti rendelkezései alapján a MATrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Heves Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: HMTrT) tartalmazza. Zagyvaszántó településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel, melyet a következő táblázat igazol.

Térségi területfelhasználás	HMTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (%)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	225,7	-	200,18	-	-	✓
<i>Megjegyzés: -</i>						
Erdőgazdálkodási térség	23,06	-	12,89	-	-	✓
<i>Megjegyzés: -</i>						
Mezőgazdasági térség	691,69	75%	620,92	90%	70,77	✓
<i>Megjegyzés: -</i>						
Vízgazdálkodási térség	10,43	-	38,41	-	-	✓
<i>Megjegyzés: -</i>						

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK**2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK**

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
Az övezet területe figyelembe vételre került a mezőgazdasági területek kijelölése során.
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterületek kijelölése során.
- Tájképvédelmi terület övezete
Az övezet területe figyelembe vételre került a korlátozott mezőgazdasági területek kijelölése során.

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

- Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Összenövással érintett települések övezete

Az övezet területén a szomszédos településekkel érintkező területeken új beépítésre szánt terület vagy egymást zavaró területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

.../2021. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések)*.

.../2021. (...) HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERVLAP

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ZAGYVASZÁNTÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE/2021. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Zagyvaszántó község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti kabinet, Állami főépítész, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Heves Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Heves Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal, Honvédelmi Minisztérium, Heves Megyei Rendőr Főkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Jobbágyi Község Önkormányzata, Palotás Község Önkormányzata, Héhalom Község Önkormányzata, Petőfibánya Község Önkormányzata, Jobbágyi Község Önkormányzata, Szarvasgede Község Önkormányzata, Lőrinci Város Önkormányzata, Apc Község Önkormányzata és Heves Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Földszintes gazdasági épület:** több mint 30 napig fennálló, 200 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légterű, a létesített szintterület legalább 75%-án gazdasági funkciójú épület;
- c) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
- d) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- e) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- f) **Telek be nem építhető része:** a telek azon szabályozási terven jelölt része, ahol építmény nem helyezhető el.
- g) **Telekszélesség:** a hivatalos ingatlan-nyilvántartás alapján, az előkert építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjának, a másik oldalhatártól mért távolsága.
- h) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

- i) **Tömör kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
- j) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) építési vonal;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közműsáv;
- h) méretezés;
- i) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) országhatár
- b) közigazgatási határ;
- c) védőtávolságok;
- d) művi értékvédelem
 - da) helyi védett művi érték;
- e) táj- és természetvédelem
 - ea) ökológiai hálózat magterületének övezete és határa;
 - eb) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
 - ec) tájképvédelmi terület határa;
- f) egyéb korlátozó tényezők
 - fa) mélyfekvésű terület határa;
 - fb) elsőrendű árvízvédelmi fővonal;
 - fc) fakadóvízzel veszélyeztetett terület.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

3.§ (1) Az I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A IV-V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi építési övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a vízfolyások, utak mentén húzódó fasorok, erdősávok, galérianövényzet megtartandók, telepítendőek.

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(4) Az ökológiai hálózathoz tartozó területeken új épület elhelyezése ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, ott a természeti terület megőrzése és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal létesíthető.

(5) Tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A látványterv részeként be kell mutatni

- a) tájkapcsolati nézetben
 - b) fotórealisztikus képen
- a beavatkozás mértékét.

4. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (6) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy
- a) az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
 - b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.

5. A mély fekvésű területekre vonatkozó előírások

- 6.§** (1) A mély fekvésű területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Mély fekvésű területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

6. Az árvízvédelem

- 7.§** (1) Hullámtérbe csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.
- (2) Hullámtérben új épület vagy meglévő épület átalakítása során a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten alakítható ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet.
- (3) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:
- a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott;
 - b) ha az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt;
 - c) ha a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént;
 - d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell;
 - e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (4) Az árvízvédelmet nyújtó védvonaltól a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni, felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.
- (5) A töltés hullámtéri oldalán gödör ásás csak a jogszabályok szerint végezhető.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 8.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízkezelő, szennyvízáttemelő.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

8. Az elővásárlási jog

- 9.§** (1) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

9. A telekalakítás

- 10.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnybe kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.
- (2) Nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, kivéve, ha a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 400 m²-t és a létrejövő új telek mélysége legalább 18,0 m, és
 - a telek az alábbi építési övezetekben helyezkedik el:
 - kertvárosias lakóterület;
 - falusias lakóterület;
 - településközpont terület.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m².
- (9) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (10) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

- 11.5** (1) Új épület létesítése esetén az előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.
- (2) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelent ez alól az építési telkek, ahol a ki- és behajtás forgalmi okokból nem megoldható vagy a már meglévő épület, valamint telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé, más telken, parkolóban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával - az építményekhez szükséges parkolóhely létesítéséről és megváltásáról szóló önkormányzati rendelet szerint - is biztosítható.
- 12.5** (1) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók
- (2) 8,0 m-nél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (3) A külterületi feltárási utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (4) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (5) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 20%. Az út kialakításával egyidejűleg
- a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-,
 - a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.

11. A közműellátás általános előírásai

- 13.5** (1) A közművesítésre kerülő területen
- telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - a csapadékvizek elvezetéséről,
 - beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) Magán út esetén
- a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
 - beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - zárt csapadékvíz csatornás vízvezetés esetén 10,0-12,0 m szabályozási szélességgel bíroutcákban legalább egyoldali,
 - zárt csapadékvíz csatornás vízvezetés esetén legalább 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali
 - nyílt árkos vízvezetés esetén 12,0-14,0 m szabályozási szélességgel bíroutcákban legalább egyoldali,
 - nyílt árkos vízvezetés esetén legalább 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) 10 m vagy annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

12. A közművesítés mértékének előírása

- 14.5** (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
 - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely, telek beépíthető része vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

13. Vízellátás

- 15.5** Beépítésre szánt területen új közüzemi vízvezeték csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

14. A szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés

- 16.5 (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetést is) a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását) a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, akkor ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.
- (3) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 17.5 (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell kialakítani.
- (3) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazati engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (5) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni.
- (6) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvontaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül építmény és többszintű növényzet nem helyezhető el.

16. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

- 18.5 (1) Területgazdálkodás érdekében külterületen üzemelő föld feletti hálózat szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.
- (2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az építési övezeti, övezeti előírás lehetővé teszi.
- (3) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

17. Az építés általános feltételei

- 19.§** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi előírások figyelembe vételével.
(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
(4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.
- 20.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet, az elő- vagy oldalkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű lehajtó kivételével.
(2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
a) antennatartó szerkezet;
b) Gip-e3 építési övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
c) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.
(4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele, hogy
a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 21.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg együttesen a 1,0 m-t.
(2) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
(3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 22.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
(3) Tömör kerítés nem átlátható szakasza legfeljebb 1,0 m, kerítéssel egybeépített hulladékartály-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet.
(4) Saroktelek kerítése a saroktól mért 5 m-en belül csak áttört kivitelben készülhet, amennyiben az útszegély és a kerítés közötti távolság kisebb mint 3,0 m.
(5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen - mezőgazdasági birtokközpont kivételével - kizárólag fonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
(6) Zöldterületen épített kerítés legalább 90%-ban áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 m-es magassággal.
(7) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

- 23.§** (1) A rendelet mellékleteiben szereplő beépítési módok:
a) zárt sorú beépítési mód (Z),
b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
c) szabadon álló beépítési mód (SZ).
(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala
a) újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő telektömbben az északi irányhoz közelebb eső telekhatár;

- b) beépített telektömbben az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (3) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához;
- (4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkerti építési határvonal
- a) lakóterületek építési övezeteiben, 5,0 m, mely egyben építési vonal;
- b) településközpont területek építési övezeteiben: 0 m;
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;
- d) egyéb ipari terület építési övezeteiben: 0 m;
- e) egyéb építési övezetben: 5,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- a) 5,0 m,
- b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület
- a) az oldalhatártól számított 0,5-1,5 m távolságra helyezhető el,
- b) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (7) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (8) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (9) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 3,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (10) Zárt sorú beépítési mód esetén a telek egyik oldalhatára építési vonal az épület közterületi homlokvonalától számított legalább 5,0 m mélységig.
- (11) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 24.§ (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) A melléképületek, melléképítmények összes bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a fő rendeltetésű épület alapterülete, de legfeljebb az építési övezetben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 50%-a
- a) a kisvárosias lakóterület;
- b) a kertvárosias lakóterület;
- c) a falusias lakóterület;
- d) a településközpont terület építési övezetek telkein.
- (3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.
- (4) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
- (5) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (6) A hátsókertben
- a) tárolóépület,
- b) mosókonyha,
- c) nyárikonyha,
- d) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 1,8 m-es belmagassággal),
- e) állattartó épület
- helyezhető el.
- (7) Beépítésre szánt területen állattartó épület
- a) kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben helyezhető el;
- b) 400 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,
- c) csak a megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó bruttó alapterületű lehet,

- d) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
e) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
f) legfeljebb 80 m² nettó alapterülettel és 300 m³ térfogattal építhető.
- (8) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
- (9) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) kirakatszekrény;
b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- (10) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Falusias lakóterület | (Lf) |
| d) Településközpont terület | (Vt) |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| f) Egyéb ipari terület | (Gip-e) |
| g) Különleges területek | |
| ga) oktatási terület | (K-O) |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kisvárosias lakóterület

- 26.§** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - kereskedelmi, szolgáltató
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - igazgatási, iroda;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Lk1 építési övezetben kerítés csak az övezethatáron létesíthető.
- (6) Lk2 építési övezetben a (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett szállás jellegű rendeltetés is elhelyezhető.

23. Kertvárosias lakóterület

- 27.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein a beépítés mértéke nem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (6) Lke3 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

24. Falusias lakóterület

- 28.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben földszintes gazdasági rendeltetésű melléképület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein az építhető épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein a beépítés mértéke nem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (10) Lf1 építési övezetben nyúlványos telek kialakítható, amennyiben az újonnan kialakuló telkek mérete megfelel a kialakítható telek megengedett legkisebb területének.

25. Településközpont terület

- 29.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben legfeljebb két épület helyezhető el.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek telkein legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1 000 m² lehet.
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben templom, oktatási épület, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (8) Vt5 építési övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

26. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 30.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - raktározási, logisztikai;
 - üzemanyagtöltő;
 - igazgatási, iroda;
 - szállás jellegű;
 - gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein legfeljebb 1 lakó 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein lakó rendeltetés csak gazdasági rendeltetés megléte, vagy azzal egyidejű létesítés esetén építhető.
- (6) Gksz1, Gksz2 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység legfeljebb a létesített szintterület 50%-án helyezhető el.
- (7) Gksz3 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység legfeljebb a létesített szintterület 30%-án helyezhető el.
- (8) Gksz4, Gksz5 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység legfeljebb a létesített szintterület 10%-án helyezhető el.
- (9) Gksz3, Gksz4, Gksz5 építési övezet telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.
- (10) Gksz3, Gksz4, Gksz5 építési övezet telkein a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezhetők.
- (11) Gksz3 építési övezet telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges szociális és egyéb kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

- (12) Gks3 építési övezet telkein az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.
- (13) Gks3 építési övezet telkein épület csak a telekhatártól 5,0 m-re helyezhető el.
- (14) Gks4 építési övezet a telkein közterületi határvonalától számított 8,0 m-en belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.
- (15) Gks5 építési övezet a telkein közterületi határvonalától számított 10,0 m-en belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.

27. Egyéb ipari terület

- 31.5** (1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - b) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
 - c) településüzemeltetési;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) egészségügyi, szociális;
 - f) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakórendeltetési egységet tartalmazhat.
 - (3) Egyéb ipari terület építési övezeteinek telkein épület csak teljes közművesítetttség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Egyéb ipari terület építési övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
 - (5) Egyéb ipari terület építési övezeteiben a telek közterületi határvonalától számított 10,0 m-en belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.
 - (6) Egyéb ipari terület építési övezet telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges a (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetések elhelyezésére - földszintes gazdasági épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
 - (7) Egyéb ipari terület telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.
 - (8) Gip-e3 építési övezetben a lakó övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 30,0 m-re helyezhető el.

28. Különleges terület - oktatási terület

- 32.5** (1) Különleges terület - oktatási terület a Szabályozási terven K-O jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban oktatási létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - oktatási terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) oktatási;
 - b) szállás;
 - c) sportrendeltetési egységet tartalmazhat.
 - (3) Különleges terület - oktatási terület építési övezeteinek telkein épület csak teljes közművesítetttség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Különleges terület - oktatási terület építési övezeteinek telkein sportcsarnok építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

29. A beépítésre nem szánt területek

- 33.5** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
 - aa) Közkert (Zkk)
 - b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko)
 - d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Tómedren belül (V)
 - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető (Kb-T)
 - eb) Sportterület (Kb-Sp)
 - ec) Naperómű (Kb-N)
 - f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)
 - fb) Kötőttpályás (KÖk)
 - fc) Közmű (Kmű)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

30. Zöldterület

- 34.5** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- pihenést és testedzést szolgáló,
 - a terület fenntartásához szükséges,
 - vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezet telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.
- (4) Zkk2 övezetben épület nem helyezhető el.

31. Védelmi erdőterület

- 35.5** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

32. Általános mezőgazdasági terület

- 36.5** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - d) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakóépület
- a) csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető;
 - b) a megengedett beépítettség 20%-t nem haladhatja meg;

- c) a megengedett legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (5) Általános mezőgazdasági övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt
- a közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon;
 - villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldott.
- (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.
- (8) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- (9) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben új tanyatelek nem alakítható ki.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
 - a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 40 ha (400 000m²);
 - a birtokközpont telkének területe legalább 2 ha (20 000 m²);
 - a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25% lehet.

33. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 37.5** (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má-ko jellel jelölt övezet elsősorban a természetközeli gyepterületek fenntartására szolgáló terület.
- (2) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.
- (3) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteiben növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem létesíthető.
- (4) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteiben új tanyatelek nem alakítható ki.
- (5) Má-ko1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (6) Má-ko1 övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (7) Má-ko1 övezet telkein lakóépület
- csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető;
 - a megengedett beépítettség 20%-t nem haladhatja meg;
 - a megengedett legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (8) Má-ko1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (9) Má-ko1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt
- a közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon;
 - villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldott.
- (10) Má-ko1 övezetben épület
- a falusias lakóterület építési övezetinek telekhatárától legalább 50,0 m,
 - a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra helyezhető el-
- (3) Má-ko2 övezetben épület nem helyezhető el.

34. Vízgazdálkodási terület

- 38.5** (1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V jellel jelölt álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja továbbá a Vb jellel jelölt vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

35. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 39.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezeteiben épület legalább közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezeteiben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület övezeteiben a temető eltérő területfelhasználás telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5,0 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület övezeteiben az újonnan kialakításra kerülő temető telken belüli védőtávolsága 15 m. A védőtávolságon belül többszintes növényzet ültetendő és kizárólag urnafal, urnasír helyezhető el.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 40.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) sport;
b) sportépítményeket kiszolgáló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kb-Sp1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület a (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett
- a) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (4) Kb-Sp1 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) Kb-Sp2 övezetben építmények a biztonsági előírások betartásával helyezhetők el.
- (6) Kb-Sp2 a lőtér területét biztonsági kerítéssel kell lehatárolni.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű területe

- 41.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű a Szabályozási terven Kb-N jellel jelölt övezet, amely a naperómű műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű övezet telkein a naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperómű kiszolgálásához szükséges szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Kb-N övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.

38. Közlekedési és közmű terület

- 42.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt szabályozott közúti és KÖk jellel jelölt kötöttpályás övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.
- (3) KÖk övezetben a Szabályozási terven jelölt beépíthető telekrészen belül elhelyezett épület az (1) bekezdés mellett az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
c) épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) Közmű terület a Szabályozási terven a Kmü jellel jelölt övezet, mely a közművek elhelyezésére szolgáló terület.

39. Záró rendelkezések

43.§ (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

44.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Zagyvaszántó község helyi építési szabályzatáról szóló 9/2007. (XII.13.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Zagyvaszántó, 2021.

polgármester

jegyő

Kihirdetve:
Zagyvaszántó, 2021.

jegyő

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2021. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási Terv

2. MELLÉKLET A .../2021. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lk1	SZ	7 000	60	15	10,0	60
3	Lk2	O	2 000	30	25	7,5	50

Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lke1	O	500	16	30	5,0	50
3	Lke2	O	720	18	30	6,5	50
4	Lke3	Z	360	9	20	6,5	60

Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf1	O	600	14	30	5,0	50
3	Lf2	O	1 200	18	30	6,0	50

Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt1	O	720	18	35	5,0	40
3	Vt2	O	1 000	18	35	6,0	40
4	Vt3	O	2 000	30	40	5,0	40
5	Vt4	Z	150	-	80	3,5	10
6	Vt5	O	1 500	30	60	7,5	20

Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gksz1	O	900	18	40	6,0	30
3	Gksz2	O	200	-	50	5,0	20
4	Gksz3	SZ	2 000	25	30	6,0	40
5	Gksz4	SZ	2 500	30	40	7,5	30
6	Gksz5	SZ	5 000	40	40	7,5	30

Egyéb ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gip-e1	SZ	50 000	50	30	12,0	30
3	Gip-e2	SZ	20 000	50	30	12,0	30
4	Gip-e3	SZ	5 000	40	40	7,5	30
5	Gip-e4	SZ	4000	40	50	10,5	30

Különleges terület - Oktatási terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-O1	SZ	65 000	-	15	9	60

Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkk1	5 000	-	3	-	4,5
3	Zkk2	3 000	-	-	-	-
4	Ev1	5 000	-	-	-	-
5	Má1	10 000	50 000	3	-	4,5
6	Má-ko1	-	50 000	1,5	-	4,5
7	Má-ko2	-	-	-	-	-
8	V1	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
9	Vb1	-	-	-	-	-
10	Kb-T1	10 000	10 000	10	70	4,5
11	Kb-Sp1	15 000	-	10	70	4,5
12	Kb-Sp2	-	-	5	-	3
13	Kb-N1	5 000	-	5	-	6,5
14	KÖu	-	-	10	-	4,5
15	KÖk	-	-	10	-	4,5
16	Kmü	-	-	10	-	6,0

3. MELLÉKLET A .../2021. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	367, 368, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 371/5	belterület	Iskolabővítés, illetve közösségi célú kulturális és sport terület kialakítása.
2.	128	belterület	Tájház kialakítás.