

# CSOMÁD

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. sz. MÓDOSÍTÁSA

a 314/2012. 38.§ szerinti  
**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2020. március hó

**CSOMÁD**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**MEGBÍZÓ:** Csomád Község Önkormányzata  
Klement János polgármester

**TERVEZŐ:**



**M'Érték Építészeti Tervező Kft.**  
2600 Vác, Tabán u. 27/A  
Tel.: 27/501-110  
telepulestervezes@mertek-epitesz.hu

**ALÁÍRÓLAP:**

**Munkarész:**

**Név,  
tervezési jogosultság  
száma:**

**Aláírás:**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

**Mindszenti-Varga Endre**  
okl. építésmérnök,  
vezető településtervező

TT13-0097

**Tölgyesi Diána**  
okl. településmérnök

TT13-1374

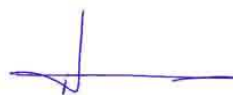
**ÉPÍTÉSZET:**

**Mindszenti-Varga Endre**  
okl. építésmérnök

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mindszenti-Varga Endre településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Csomád településrendezési eszközeinek módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Csomád-Vác, 2020. március 2.



**Mindszenti-Varga Endre**  
vezető településtervező  
TT13-0097

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSÁNAK ALÁTÁMASZTÁSA

### **Tervi előzmények, jogszabályi környezet**

Csomád Község településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2017-ben készítette társaságunk, a M'Érték Építészeti Tervező Kft., Mindszenti-Varga Endre vezetésével.

A Településszerkezeti terv a 84/2017.(XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzat pedig a 24/2017.(XII.13.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva.

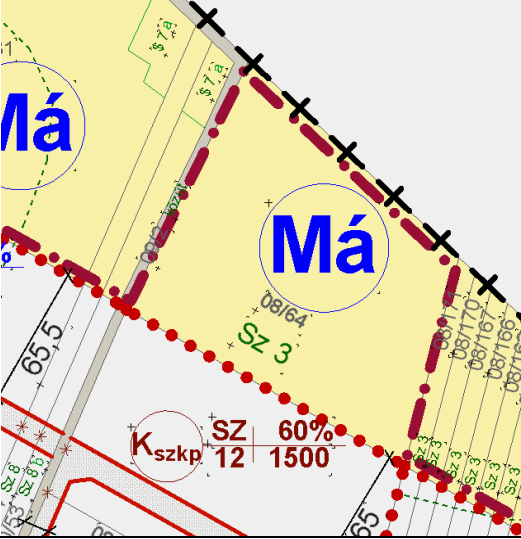
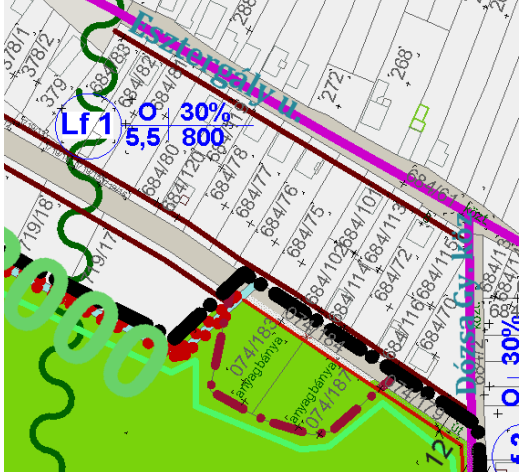
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés b) pontja alapján jelen tervmódosítás véleményezése egyszerűsített eljárásban történik.

A Képviselő-testület a 10/2019.(II.18.). sz. határozatában döntött a módosítást igénylő területekről.

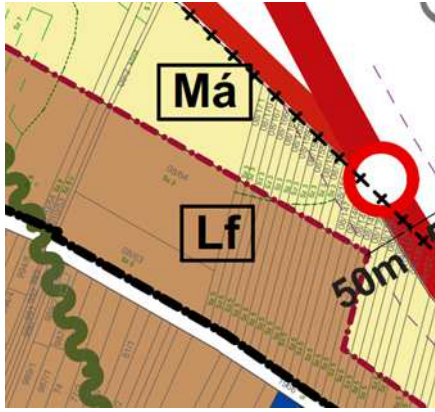
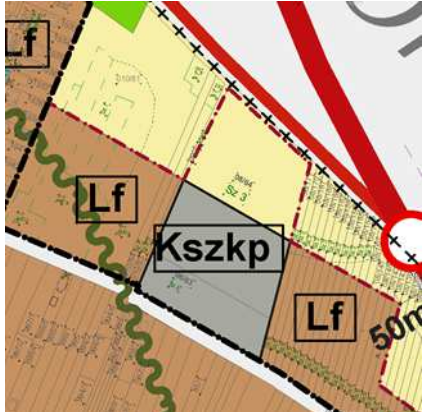
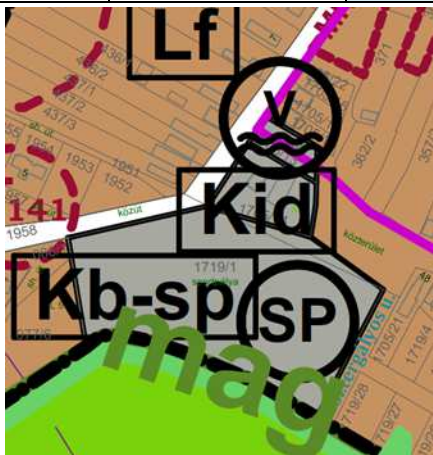
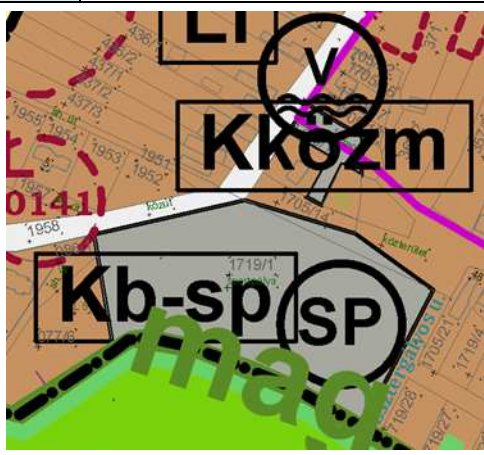
## A módosítással érintett területek bemutatása

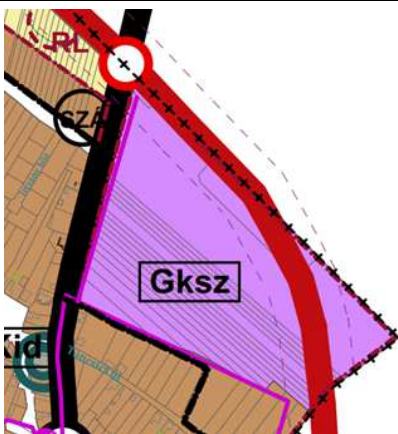
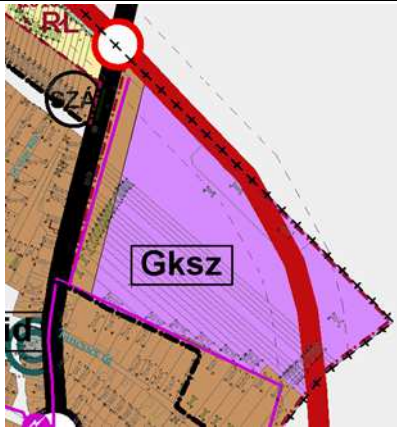
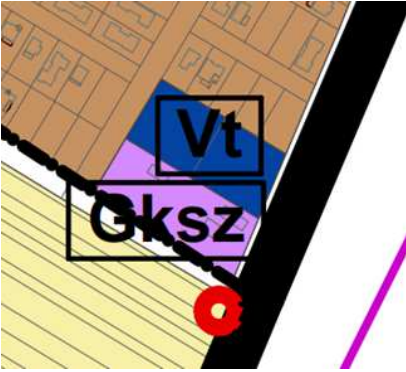
### Településszerkezeti tervet érintő módosítások:

#### a) Belterülethatár módosítás:

| Tervezett belterületbe vonás:                                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| hrsz.:                                                                                                                                                                                                                                                         | ha:           |                                                                                      |
| 08/64 egy része                                                                                                                                                                                                                                                | 1,5           |   |
| <p>Az Irtvány utca és a közigazgatási határ között épülnek a település szabadidős-sport létesítményei. A terület másik fele mezőgazdasági terület, aminek a területfelhasználása megmarad, de esetleges telekméret-növelés céljából belterületbe tervezik.</p> |               |                                                                                      |
| 074/183;<br>074/187                                                                                                                                                                                                                                            | 0,3           |  |
| <p>A Dózsa György út két szakaszát összekötő 12m-esre kiszélesített út mentén két további lakótelek jövőbeni kialakításának megalapozása. /Jelen módosításban a telkek „Ev” védelmi erdő övezetben maradnak./</p>                                              |               |                                                                                      |
| <b>Összesen:</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>1,8 ha</b> |                                                                                      |

**b) Településszerkezeti változások:**

| Településszerkezeti változások, hatályos és tervezett TSZT kivonatok: |                                                                                     |                      |                    |   |                                                                                      |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Változás s.sz.:                                                       | HRSZ/HRSZ részlet:                                                                  | Területnagyság (ha): | Meglévő ter. felh. | ► | Új ter. felh.                                                                        | Új területfelhasználás célja                                                                                                                         |
| 1.                                                                    | 08/63;<br>08/64 egy része                                                           | 2,27                 | Lf                 | ► | Kszkp                                                                                | a település meglévő intézményeitől elérhető távolságban szabadidős és sportközpont kialakítása (pl. tanuszoda, sportcsarnok)                         |
|                                                                       |   |                      |                    | ► |  |                                                                                                                                                      |
| 2.                                                                    | 1705/14 egy része                                                                   | 0,14                 | Kid                | ► | Lf                                                                                   | a korábbi idegenforgalmi elképzelések változása, lakóterületi bővítésre, az utca vonalvezetésének a kialakult állapottal való megfeleltetése         |
|                                                                       |  |                      |                    | ► |  |                                                                                                                                                      |
| 3.                                                                    | 02/1-20 egy része                                                                   | 1,33                 | Gksz               | ► | Lf                                                                                   | a megnövekedett lakóterületi igények számára új telkek kialakítása a még be nem épült gazdasági terület széléből, a meglévő lakóterülettel határosan |

|    |                                                                                    |      |    |   |                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|------|----|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |      |    | ▶ |           |
|    | 1847                                                                               | 0,27 | Vt | ▶ | Gksz<br>a szomszédos autószerházhoz<br>kapcsolódó gazdasági terület<br>bővítés a főút mentén |
| 4. |  |      |    | ▶ |          |

#### **HÉSZ-t érintő módosítások:**

- A Településképi rendelettel való összhangba hozás kapcsán egyes rendelkezések hatályon kívül helyezése
- Egyes előírások megfogalmazásának pontosítása, egzakttá tétele (főként az előkertek vonatkozásában)
- A TSZT-módosítás alapján új építési övezet kialakítása (Kszkp)
- A közművesítés mértékét meghatározó előírás megfogalmazásának javítása (a közművesítés szükséges mértéke sehol nem változott)
- a magánutak legkisebb szélességének meghatározása (6,0m).

## A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Csomád a 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – hatálya alá tartozik.

A módosítással érintett területek egésze Települési térséget érint.

A megyei területfelhasználási kategóriákon belül a tervezési terület települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni.

**„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során  
(...)**

**d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”**



a területfelhasználás-változással érintett területek lehatárolása az Agglomeráció Szerkezeti tervén

## Örökségvédelem

A településszerkezeti terv módosításával az örökségi értékek károsodásával nem kell számolni.

A tervezési területek épített örökségi elemet és régészeti lelőhelyet nem érint.

Az épületek tervezése során a Településkép védelmi rendeletet be kell tartani!

## Természetvédelem és környezetvédelem

A módosítással érintett területek települési területen találhatóak, a hatályos településrendezési eszközökben jelenleg is beépítésre szánt területbe vannak sorolva.

A terület közművekkel ellátott lesz a Közműellátás munkarészben foglaltak szerint.

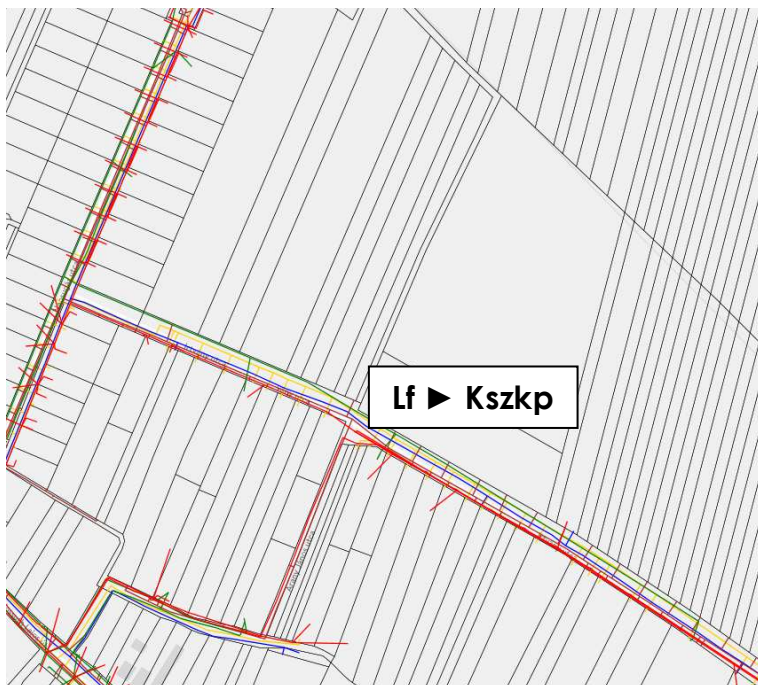
## A közlekedés

A módosított területek kapcsán a közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos beavatkozásokra nincs szükség. Az utakat – az OTÉK-kal összhangban – a Szabályozási terven szereplő szabályozási vonal mentén kell kialakítani.

## Közműellátás

A módosított területek közművekkel való ellátottságát, az esetleges további fejlesztés szükségességét – a sorszámuk alapján – az alábbiakban ismertetjük.

### 1.sz. terület:



Az Önkormányzat szabadidőközponti fejlesztési területe az Irtvány utcáról nyílik, annak 18m-es szabályozási szélességében minden közművezeték megtalálható, a gerincvezetékek fejlesztésére nincs szükség.

/Forrás: e-közmű  
adatszolgáltatás/

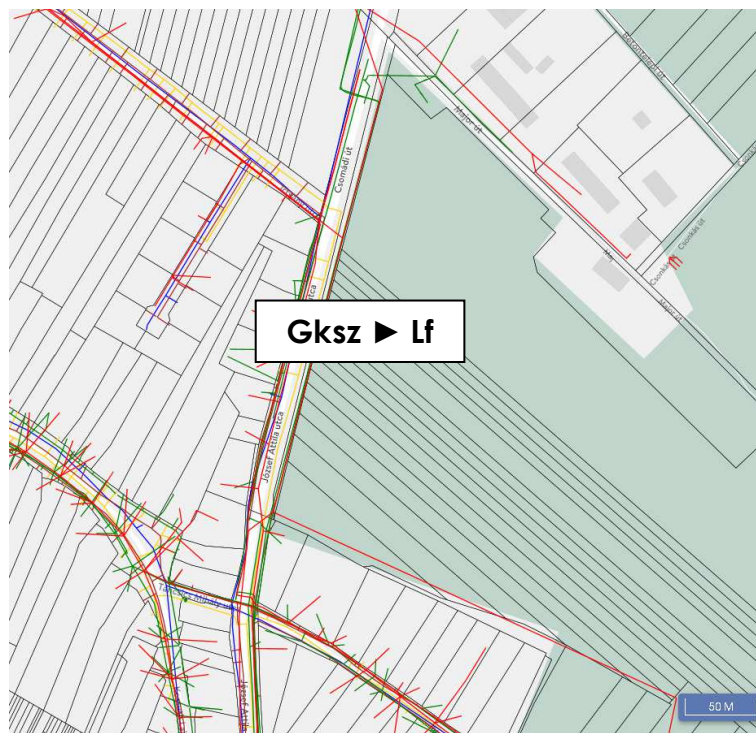
### 2.sz. terület:



Az önkormányzati különleges idegenforgalmi terület lakóterületté módosítása nem igényel közmű gerincvezeték fejlesztést, a környező kiszabályozott utcák alatt már kiépültek a gerincvezetékek.

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

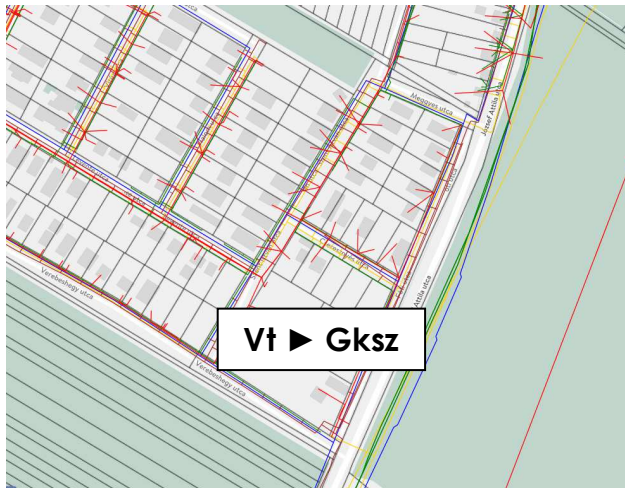
### 3.sz. terület:



A még be nem épült gazdasági terület széléből a főút mentén kialakított lakótelek-sor közműhálózati fejlesztést nem igényel, mivel a főút területén fut minden közmű gerincvezeték.

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

#### 4.sz. terület:



A településközponti vegyes területből gazdasági területté módosított telek szintén nem igényel közműfejlesztést, mert a főút területén minden közmű gerincvezeték rendelkezésre áll.

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

#### A védőterületek és védősávok

A tervezett területfelhasználási módosításokkal a védőterületek, védősávok nem módosulnak.

#### Környezetvédelem

##### Levegőminőség

A tervezett funkciók és az azokat kiszolgáló épületek kialakításával egy időben gondoskodni kell a megfelelő növénytelepítésről az épületek környezetében, különös tekintettel a kiszolgáló utak mentén és a parkolóban. A fásítások, zöldsávok megfelelő intenzitás esetén játékonyan befolyásolhatják a mikrokörnyezet állapotát, szennyező-anyag megkötő képességük révén javítják a levegő minőségét.

##### A talaj, a felszíni- és a felszín alatti vizek minősége

A tervezett jövőbeli építések során a bolygatott, értékes talajréteg szakszerű letermeléséről és más helyen történő felhasználásáról gondoskodni kell.

Csomád a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján és a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 2. melléklete alapján „érzékeny” terület. A település területe alatt elhelyezkedő felszín alatti vízkészlet védelme mind mennyiségi, mind minőségi szempontból Csomád egyik kiemelkedő feladata.

A jövőbeni szilárd burkolatú közutak, illetve a gazdasági területek burkolt felületeiről lefolyó vizek tisztításáról (pl. olajfogók, szűrők beépítése) gondoskodni kell.

### *Élővilágra, ökológiai rendszerekre és a tájszerkezetre gyakorolt hatás*

A tervezett módosításoknak nincs negatív hatása a táj szerkezetére, a településklímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, ezért ellentételezési intézkedésre nincs szükség.

Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi-, arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbbe, illetve a tájképbe illeszthető módon létesüljenek.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### **Csomád Község Önkormányzatának .../2020. (.....) sz. Kt. határozata Csomád Község településszerkezeti tervének módosításáról**

**(tervezet)**

Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Csomád 2/2001.(I.9.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a változással érintett területeken.

A határozat melléklete a M'Érték Építészeti Tervező Kft. által készített módosított településszerkezeti tervlap és településszerkezeti tervmódosítás leírása.

A határozat hatálybalépése után a településszerkezetre vonatkozó 84/2017.(XII.11) sz. Kt. határozat „TSZT” jelű, Településszerkezeti tervlap c. melléklete hatályát veszti.

Mellékletek:

1.sz.: TSZT-m sz. Módosított településszerkezeti tervlap

2.sz.: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Csomád, 2020. április ... napján

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: folyamatos

.....  
Klement János  
Polgármester

.....  
dr. Mihályi Zsolt Apor  
Jegyző



2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

**c) Belterülethatár módosítás:**

| Tervezett belterületbe vonás: |               |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| hrs.:                         | ha:           |                                                                                                                                                                                                            |
| 074/183;<br>074/187           | 0,3           | A Dózsa György út két szakaszát összekötő 12m-esre kiszélesített út mentén két további lakótelek jövőbeni kialakításának megalapozása. /Jelen módosításban a telkek „Ev” védelmi erdő övezetben maradnak./ |
| <b>Összesen:</b>              | <b>0,3 ha</b> |                                                                                                                                                                                                            |

**d) Településszerkezeti változások:**

| Településszerkezeti változások, hatályos és tervezett TSZT kivonatok: |                           |                      |                    |   |               |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|---|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Változás s.sz.:                                                       | HRSZ/HRSZ részlet:        | Területnagyság (ha): | Meglévő ter. felh. | ► | Új ter. felh. | Új területfelhasználás célja                                                                                                                         |
| 1.                                                                    | 08/63;<br>08/64 egy része | 2,27                 | Lf                 | ► | Kszkp         | a település meglévő intézményeitől elérhető távolságban szabadidős és sportközpont kialakítása (pl. tanuszoda, sportcsarnok)                         |
| 2.                                                                    | 1705/14 egy része         | 0,14                 | Kid                | ► | Lf            | a korábbi idegenforgalmi elképzelések változása, lakóterületi bővítésre, az utca vonalvezetésének a kialakult állapottal való megfeleltetése         |
| 3.                                                                    | 02/1-20 egy része         | 1,33                 | Gksz               | ► | Lf            | a megnövekedett lakóterületi igények számára új telkek kialakítása a még be nem épült gazdasági terület széléből, a meglévő lakóterülettel határosan |
| 4.                                                                    | 1847                      | 0,27                 | Vt                 | ► | Gksz          | a szomszédos autószerházhoz kapcsolódó gazdasági terület bővítés a főút mentén                                                                       |

JELMAGYARÁZAT:

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:

Meglévő: Tervezett:

|        |                     |
|--------|---------------------|
| 1860/3 | Helyrajzi szám      |
| 73     | Hátszám             |
|        | Telekhatár          |
|        | Belterület határ    |
|        | Közigazgatási határ |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| Lf    | Falusias lakóterület                        |
| Vt    | Településközpont vegyes terület             |
| Gksz  | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |
| Gip   | Ipari gazdasági terület                     |
| Kid   | Különleges idegenforgalmi terület           |
| Kszkp | Különleges szabadidőközpont terület         |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
|       | Közüti közlekedési terület                         |
| Zkk   | Zöldterület - Közkert                              |
| Ev    | Védelmi erdő                                       |
| Eg    | Gazdasági erdő                                     |
| Má    | Általános mezőgazdasági terület                    |
| Mk    | Kertes mezőgazdasági terület                       |
| Kb-sp | Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület |

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

|    |                           |
|----|---------------------------|
| RL | Régészeti lelőhely határa |
|    | Műemlék                   |
| MK | Műemléki környezet határa |

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:

NEMZETKÖZI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Natura 2000 terület határa

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Országos ökológiai hálózat elemei:

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| mag | Magterület határa        |
| öf  | Ökológiai folyosó határa |
| pf  | Pufferterület határa     |

|     |                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------|
|     | Egyedi tájértékek                                            |
| TKW | Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa |

EGYÉB:

|  |                                                    |
|--|----------------------------------------------------|
|  | Védőtávolság határa                                |
|  | Egykori bányászati tevékenységgel érintett terület |

KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS:

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Főút                                 |
|  | Országos mellékút                    |
|  | Fontosabb szintbeni közúti csomópont |
|  | Kerékpárút                           |

KÖZMŰVEK\_HIRADÁS:

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
|      | Vízmű                                            |
| SZA  | Szennyvízátelő                                   |
| GA   | Gázátadó állomás                                 |
|      | 20 kV-os villamosenergia vezetékek               |
| E220 | MAVIR 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat |
| E400 | 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat       |
|      | Transzformátor                                   |

INTÉZMÉNYEK:

|    |                      |
|----|----------------------|
|    | Oktatási központ     |
|    | Igazgatási központ   |
|    | Egyházi központ      |
|    | Egészségügyi központ |
| SP | Sport központ        |
|    | Művelődési központ   |



|                   |                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megnevezés:       | Csomád Községi Önkormányzata<br>2161 Csomád, Kossuth út 69.                                                      |
| Megnevezés:       | Csomád Községi<br>TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉRTÉKELÉS-FELÜLVIZSGÁLATA                                                  |
| Rajz megnevezése: | Településszerkezeti<br>változások                                                                                |
| Használt térkép:  | Mindszenti Varga Endre<br>ok. építésztervező E1, TT 13-0097<br>Jámbor László<br>ok. közlekedéstervező, T13-10003 |
| Használt térkép:  | Tótyási Dána<br>ok. építésztervező TT13-1374<br>Orszó István Péter<br>ok. vill. mérnök, T13-15485                |
| Használt térkép:  | Vincze Attila<br>ok. építésztervező<br>Román Péter Attila<br>ok. építésztervező, TV 01-03717                     |
| Tervező:          | M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A                                                                           |
| Méret:            | M= 1:6000                                                                                                        |
| Dátum:            | 2017. december hó                                                                                                |
| Rajz száma:       | TSZ-V                                                                                                            |

## **e) Módosított beépítésre szánt területek:**

### **Falusias lakóterületek (Lf)**

*A falusias lakóterület a lakóépületek mellett a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

- ▶ A Falusias lakóterület az Irtvány utca mentén az önkormányzati Különleges szabadidőközpontnak tervezett területen 2,27 ha-ral csökken a 08/63 hrsz és a 08/64 hrsz egy részén (1.sz. terület).
- ▶ Az Esztergály utcában a futballpálya fölött Különleges idegenforgalmi terület helyett néhány lakótelek kialakítása 0,14 ha-on (2.sz. terület).
- ▶ A főút mentén egy lakóterületi teleksort tervez az önkormányzat kialakítani a gazdasági terület „előtt”, összesen 1,33 ha-on (3.sz. terület).

### **Településközpont vegyes területek (Vt)**

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

- ▶ A belterület déli részén, a Leventeföldi lakópark sarkában a vállalozási telephelyek bővíthetősége céljából a településközpont vegyes területből való átsorolás. A területen az óvoda és bölcsőde építése befejeződött a 1846 hrsz-on, további „Vt” területekre itt nincs igény.

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz):**

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

- ▶ A gazdasági terület csökken a belterület északi részén, a főút mentén, mivel egy sor lakótelek alakul ki a terület széléből 1,33 ha-on (3.sz. változás).

### **Különleges terület – idegenforgalmi terület (Kid)**

*Turisztikai funkciók elsődleges célterülete.*

- ▶ A területfelhasználás a településen megszűnik, lakóterületté módosítás miatt (2.sz. változás).

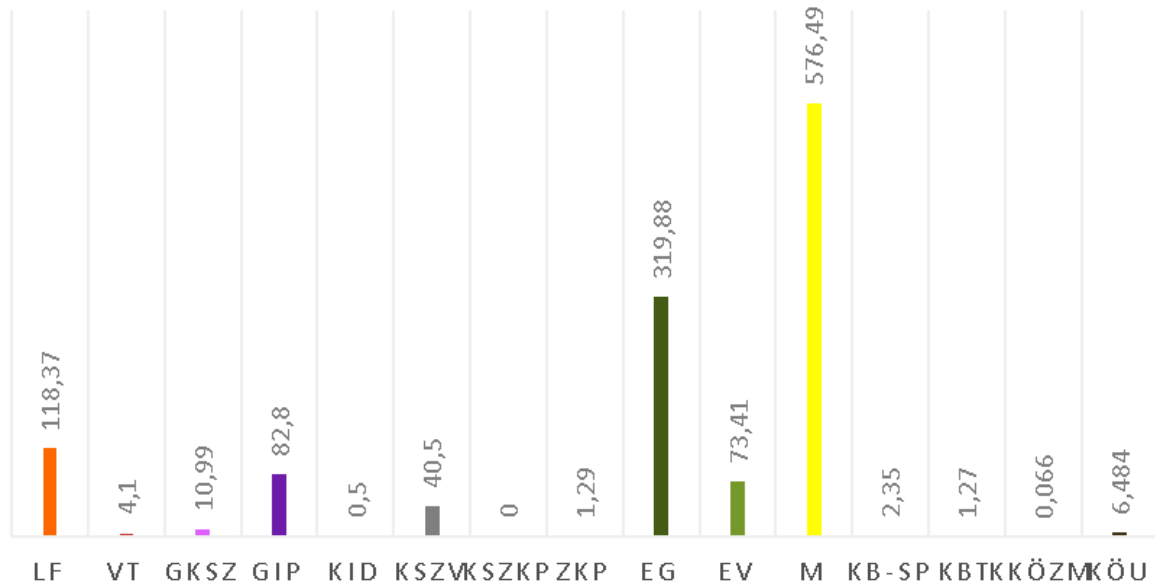
### **Különleges terület – szabadidőközpont terület (Kszkp)**

*A szabadidő eltöltését, szórakozást, strandolást, sportolást szolgáló terület.*

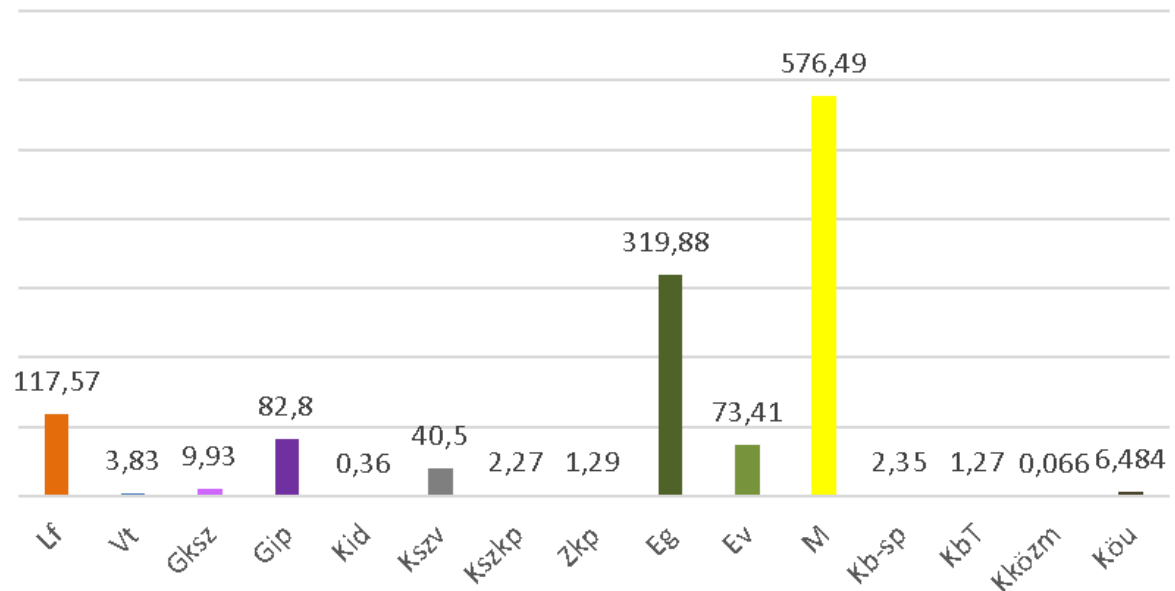
- ▶ Különleges szabadidőközpontnak tervezett terület alakul ki 2,27 ha-ral, ezáltal a Falusias lakóterület a 08/63 hrsz és a 08/64 hrsz egy részén csökken (1.sz. terület).

f) Területi mérleg

## MEGLÉVŐ TERÜLETI MÉRLEG



## TERVEZETT TERÜLETI MÉRLEG



## **g) Biológiai aktivitásérték**

A biológiai aktivitásérték pótlását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell számolni.

Az Építési törvény 7.§ (3) b) pontja szerint:

*„Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”*

► Mivel a terv módosítása során nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, így a Biológiai aktivitásértéket nem kell pótolni.

### **Csomád Község Önkormányzatának .../2020. (.....) önkormányzati rendelete Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Csomád Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján módosítja Helyi Építési Szabályzatát:

#### **1.§**

- (1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 4.§ (2) bekezdés hatályát veszti.
- (2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 18.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:  
*„Az építési övezetekben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely a telek északi oldalhatárához kapcsolódik, attól 1,0 méteres ún. „csurgótávolság” megtartásával.”*
- (3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 20.§ (2) bekezdés d) pontja az alábbi 2. alponttal egészül ki:  
*„2. szabadidőközponti terület, jele: Kszkp”*
- (4) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 21.§ (7) bekezdés hatályát veszti.
- (5) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 22.§ (7) bekezdés az alábbira módosul:  
*„Az Lf1 és Lf3 övezetben előkertet nem kell tartani, de az épületek utcai homlokzatának és az utcai telekhatárnak a távolsága legfeljebb 8m lehet. Az Lf2, Lf4, Lf5, Lf6 övezetben az előkert*

mérete 3m, de az épületek utcai homlokzatának és az utcai telekhatárnak távolsága legfeljebb 8m lehet, kivéve, ha a Szabályozási terven kötelező építési vonal másképp nem jelöli.”

- (6) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 22.§ (12) bekezdés az alábbira módosul:  
„A közművesítettség mértéke: teljes.”

## 2.§

- (1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 24.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:  
„A közművesítettség mértéke: teljes.”

- (2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 24.§ (7) bekezdés az alábbira módosul:  
„A Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.”

- (3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 25.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:  
„A közművesítettség mértéke: teljes.”

- (4) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 25.§ (7) bekezdés az alábbira módosul:  
„Az építési övezet területén az előkert 5,0 m.”

- (5) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 27.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:  
„A közművesítettség mértéke: teljes.”

- (6) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 28.§ alábbira módosul:

„Különleges szabadidőközpont terület övezete  
(Kszkp)

### 1.§

- (1) A Kszabadidőközpont jelű különleges szabadidőközpont területek a település szabadidő eltöltéséhez és sportoláshoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

a) Az építési övezetben elhelyezhetők:

aa) szabadidős, és sportolást szolgáló építmények (pl. sportcsarnok, uszoda).

ab) fentieket kiszolgáló funkciójú épületek.,

ac) lakások.

- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

| Övezeti jel: | Telekre vonatkozó előírások: |                                               |                         |                       |                                                           | Építményre vonatkozó előírások:                                |
|--------------|------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|              | beépítési mód:               | min. terület (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> : | max. beépíthetőség (%): | min. zöldfelület (%): | max. beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): | max. épületmagasság (m):                                       |
| Kszkp        | SZ                           | 1500,<br>kizárólagos lakó funkció esetén: 800 | 60                      | 20                    | 1,0                                                       | - sport, szabadidős funkció 12,0<br>- lakó, egyéb funkció: 5,0 |

<sup>1</sup> Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

### 3.§

- (1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 29.§ (8) bekezdés az alábbira módosul:  
*„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.”*
- (2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 30.§ (5) bekezdés hatályát veszti.
- (3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 30.§ (6) bekezdés az alábbira módosul:  
*„Az övezetek területén erdőtelepítés és fakitermelés, illetve bármely az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.”*
- (4) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 32.§ (6) bekezdés az alábbira módosul:  
*„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.”*
- (5) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 34.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:  
*„Az épületeket az utcai telekhatártól legalább 5,0 méterre kell elhelyezni.”*
- (6) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 34.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:  
*„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.”*

### 4.§

- (1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 37.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:  
*„A közművesítettség mértéke: teljes.”*
- (2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 38.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:  
*„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.”*
- (3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 40.§ (8) és (9) bekezdés az alábbira módosul:  
*„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.”*  
*„A magánutak legkisebb szélessége: 6,0 m.”*

### 5.§

- (1) Csomád Község Önkormányzatának a Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 24/2017.(XII.13.) sz.

önkormányzati rendelet 1/a. mellékletét képező Belterületi szabályozási terv helyébe e rendelet 1/a. melléklete lép.

- (2) Csomád Község Önkormányzatának a Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 24/2017.(XII.13.) sz. önkormányzati rendelet 1/b. mellékletét képező Kültérületi szabályozási terv helyébe e rendelet 1/b. melléklete lép.

## **6.§**

E rendelet 2020. április .....-n lép hatályba.

Mellékletek:

1/a melléklet: „SZT-bM1” sz. Belterületi Szabályozási terv

1/b melléklet: „SZT-kM1” sz. Kültérületi Szabályozási terv

.....

Klement János  
Polgármester

.....

dr. Mihályi Zsolt Apor  
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2020. ....

.....

dr. Mihályi Zsolt Apor  
Jegyző



