
CSOMÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT
7/2001. (X. 19.) SZ. RENDELETE
A 8/2006. (VIII. 08.), 14/2008. (XI. 25.), ÉS A 7/2010. (X. 26.) SZ.
MÓDOSÍTÁSOKKAL
EGYSÉGES SZERKEZETBEN



CSOMÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT
7/2001. (X. 19.) SZ. RENDELETE
A 8/2006. (VIII. 08.), 14/2008. (XI. 25.), ÉS A 7/2010. (X. 26.) SZ.
MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Csomád község Önkormányzatának Képviselő testülete az 1990. évi LXV tv. 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§-ának (1) bekezdésében biztosított jogkörében, a nagyközség igazgatási területére vonatkozóan módosítja Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, valamint a település Szabályozási tervét, valamint elrendeli a módosított tervek kötelező együttes alkalmazását.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

1. A rendelet területi hatálya kiterjed Csomád község teljes közigazgatási területére.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet, épületegyüttest tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, helyreállítani, lebontani, elmozdítani, használni, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ) és a hozzá tartozó települési Szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.
3. A HÉSZ és a Szabályozási terv által építési joggal fel nem ruházott területeken az építési jog biztosítása érdekében további szabályozási terv(ek)et (a további szövegrészekben SZT-ként jelölve) kell készíteni a 3. § szerint. A későbbiekben elkészült SZT minden esetben a mindenkor érvényes HÉSZ és Szabályozási terv részét képezi.
4. A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és/vagy a Szabályozási terv az érvényes jogszabályokban előírtaknak megfelelő előzetes módosításával van lehetőség.



A Szabályozási terv
2. §

1. A település igazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a Szabályozási terv tartalmazza.
2. A Szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz. A kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni.
 - a) A kötelező szabályozási elemek a tervlapon:
 - belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás
 - szabályozási vonal
 - építési hely határa
 - övezet, építési övezet azonosítója, jele és határa
 - további szabályozási terv jóváhagyása után érvényes építési övezet azonosítója, jele és határa
 - védőterületek, védőtávolságok, védősávok
 - műemlék és műemléki környezet határa
 - régészeti terület határa
 - b) A tervlapon szereplő irányadó szabályozási elemek
 - intézmények jelei
 - a tervezett országos közutak irányadó nyomvonalai
3. Építési engedély csak olyan építési telekre adható, amely megfelel a Szabályozási terv, illetve a HÉSZ övezeti előírásainak.

Fogalom-meghatározások¹
3. §

E rendelet alkalmazásakor az Étv. és OTÉK fogalom-meghatározásai mellett, az alábbi meghatározásokat kell alkalmazni:

1. Belterületi határral kapcsolatos fogalmak:

Belterületi határ: a tervezés alapjául szolgáló állami nyilvántartási térkép kiadásának időpontjában hatályos belterületre vonatkozó jogi állapot.

Tervezett belterületi határ: a belterületi határhoz csatlakozó folyamatos vonal, amelyen belüli külterület a HÉSZ előírásai szerint belterületbe vonható. A terv (középtávú) időszakában belterületbe vonható területeket határoló vonal.

2. Irányadó telekhatár: az olyan telekhatár, amely az építési övezet előírásainak megfelelően a tulajdonosi igények szerint az övezeti előírás keretein belül változtatható.

3. Megszüntető jel (javasolt): az ingatlan tulajdonosainak szándékától függő telekhatár, épület stb. megszüntetése.

4. Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: a telken belül kialakítandó legkisebb zöldfelület nagysága a telek területének arányában.

¹ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 1.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



II. FEJEZET AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

4. §

1. Új telket kialakítani, vagy meglévőt átalakítani csak úgy lehet, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
2. Építési övezetekben új nyúlványos telek nem alakítható ki.
3. Az **Lf-1** jelű falusias lakóterületi építési övezetben a telekstruktúra védendő érték, telekösszevonás, újraosztás nem lehetséges.²
4. A 077/4 hrsz-ú árok felett lévő telkek igénybevétele: önálló telekként nem alakíthatóak ki, csak csatolva a 684/61 hrsz-ú útról megközelíthető telkekhez.
5. A már összevont telkekhez új nem csatolható.

Általános beépítési előírások

5. §

1. Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki.
2. Kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek nagyságától függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg. Az övezeti előírásnál kisebb méretű telek nem alakítható ki.
3. Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
4. Vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházás esetén az építési engedély kiadásához talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek, illetve terület beépíthetőségét.
5. Csomád község beépítésre szánt területén építési engedélyt csak teljes körű közműellátás megléte esetén szabad kiadni azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat. Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett és ellenőrzött, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés.
6. A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
7. Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértéket.
8. Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának megfelelően, a kialakult települési sajátosságoknak megfelelően szabad.

² Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 1.§ (2) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



9. Csomád község igazgatási területén lakókocsi, üdülősátor a telektulajdonos családi használatában helyezhető el a szükséges ideig. (Üzletszerű használatra történő elhelyezés nem megengedett.)
10. Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot, ezek elhelyezéséhez az érintett szakhatóság engedélyének beszerzése szükséges.
11. A település területén állattartó építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani, illetve ennek hiányában a főállatorvos, ÁNTSZ, tűzrendészet szakhatósági állásfoglalása szükséges az elhelyezés feltételeiről.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek és építési övezetei

Általános előírások

6.§

1. Az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési követelményeknek és a kialakult helyzetnek.
2. Az épületek magastetős kialakítása igazodjék a kialakult állapothoz, a tető hajlásszöge 35-45° között választható meg.
3. A lakóterületen kisipari termelő-, szolgáltató tevékenység részére építmény (asztalos műhely, sütőde, barkácműhely vagy megmunkálással járó műhely stb.) csak a lakófunkció teljes zavartalanságának biztosítása mellett létesíthető, ha a tevékenységhez a szakhatóságok hozzájárultak.
Működési engedély csak önkormányzati rendelet alapján lefolytatott telepengedélyezési eljárás keretében adható, amely működés – amennyiben a szakhatósági állásfoglalások feltételeinek vagy a lakóterület teljes zavartalanságának nem felel meg - korlátozható, de be is szüntethető.
4. Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
5. A telkeket megosztani csak olyan módon szabad, hogy annak méretei és alapterülete a megosztás után is megfeleljen a vonatkozó előírásoknak.
6. A beépítési mód oldalhatáron és szabadon álló. A szabadon álló építési helyet minden oldalról az elő-, oldal- és hátsókert építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül. Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala a telek egyik oldalhatára.
7. Az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem lehet
 - növényház (üvegház), fóliasátor,
 - szennyvízszikkasztó, árnyékszék,
 - kemence, húsfüstölő,
 - állatkifutó, trágyatároló (komposztáló),
 - ömlesztett anyag tároló.



8. Az előkertek mélységét elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új beépítésű területeken, vagy ha az adott telkek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 m. Saroktelkek esetén az építési hely kialakult szerkezeti egységben illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítéseinek utcai építési vonalaihoz.
9. A hosszú telkek beépítésénél lakóépület építési hely mélysége 20 m. Az építési hely után 15 m zöldterület kialakítása szükséges csak az után lehet az állattartáshoz szükséges épületeket elhelyezni az OTÉK által előírt szükséges hátsókerti méreteket betartva.
10. Az oldalkert legkisebb szélessége
 - a) a kialakult telekstruktúrában (meglévő beépítésnél) – különös tekintettel a településmagban **(Lf-1)** – az építmények közötti legkisebb távolság mértékéig (4,5 méterig) csökkenthető,³
 - b) az új beépítésű területek beépítésénél nem lehet kisebb szabadon álló beépítési mód esetén sem az építési övezetre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél, sem 3,0 méternél; oldalhatáron álló beépítés esetén sem az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnál, sem 6,0 méternél.
11. A telkek beépítésére vonatkozó e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK 31-37.§-ainak megfelelően kell alkalmazni.
12. Az építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékeket a 30. § tartalmazza.

Az **Lf jelű falusias lakóövezet⁴**

7. §

Lf	O	30%	60%
	5,0 m	800 m ²	

1. Az övezeten belül telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény,
 - h) üzemanyagtöltő
 - i) **a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.⁵**

Az Esztergály utca, a 064/2 hrsz. út, a 074/179 hrsz-ú út, a 077/4 hrsz.-ú árok és a 064/1 hrsz.-ú út által határolt területen az a) – g) pontokban felsorolt funkciójú épületek helyezhetők el.⁶

³ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 1.§ (3) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

⁴ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

⁵ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (2) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

⁶ Beiktatta a 8/2006. (VIII.08.) sz. ö.r. 2.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2006. 08. 08-tól



2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Lf⁷ övezet:	Beépítési mód:	Legnagyobb beépítettség:	Zöldfelület legkisebb mértéke:	Legnagyobb építmény- magasság:	Kialakítható legkisebb telekterület:
1.	oldalhatá- ron álló	30 %	60 %	5,0 m	800 m ²
2.	oldalhatá- ron álló	30 %	60 %	3,0 - 5,0 m	800 m ²
3.	szabadon- álló	30 %	60 %	3,0 - 5,0 m	800 m ²
4.	oldalhatá- ron álló	30 %	60 %	5,0 m	600 m ²
5.	szabadon- álló	25 %	65 %	5,0 m	1000 m ²
6.	zárt sorú	30 %	60 %	5,0 m	160 m ²
7.	szabadon- álló	30 %	60 %	3,0 - 5,0 m	600 m ²

3. Az övezetek közül az intézmények, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, a lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezése az „Lf-1”⁸ jelű övezetben javasolt.
4. Az „Lf-1”⁹ jelű övezetben a telekstruktúra védendő érték, telekösszevonás nem kívánatos.
5. Az „Lf-1”¹⁰ jelű övezetben a haszonállattartás minden fajtája tiltott.
6. A közintézményeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
7. A 2102 j. út mellett tervezett falusias lakóterületen, ill. a település ÉK-i részén a 2103 j. út melletti falusias lakóterületen a tárgyi útszakaszok tengelyétől mért 30 m-en belül magasépítmény, 20 m-en belül kerítés nem létesíthető.
8. Az övezeten belül a melléképítmények közül az építési telken, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 10 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
9. A szintterület sűrűséget a 23. § táblázata tartalmazza.

⁷ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (3) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

⁸ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (4) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

⁹ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (5) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

¹⁰ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (6) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



10. Az építési övezetben érvényes környezetterhelési határértékeket a 32. § tartalmazza.

11. Az „Lf-1”, „Lf-3”, és „Lf-4” jelű övezetekben a terepszint alatti legnagyobb beépíthetőség: 20%.¹¹

12. A „Déli terület” lakóterületein a telekmegosztási eljárás előtt geotechnikai szakvélemény keretében tisztázni kell a terület beépíthetőségét. A telekmegosztást ez alapján kell elvégezni. Az az ingatlan, mely a szakvélemény alapján – a feltöltés vastagsága miatt – csak mélyalapozással beépíthető, engedélyezési terveihez geotechnikai szakvélemény elkészítése kötelező, valamint a tulajdoni lapjára a fenti tényeket rá kell vezetni.¹²

Az oldalhatáros lakóövezetek előírásai¹³

8. §

1. Oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert, vagy 1,5 m a minimális oldalkert, vagy szabadonálló épület építhető.
2. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

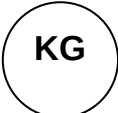
Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

9. §

1. A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (KG) építési övezetekbe tartoznak.
2. A gazdasági területek építési telkein belül a telekhatárok mentén többszintes növényállományú védő zöldsávot kell telepíteni.

A KG jelű kereskedelmi-gazdasági építési övezet

10. §

	SZ	50%	20%
	10 m	5000 m ²	

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

¹¹ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (7) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

¹² Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (8) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

¹³ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (9) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



KG övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Zöldfelület legkisebb mértéke	Legnagyobb építménymagasság	Kialakítható legkisebb telekterület
1.	szabadon álló	50 %	20 %	10 m	5000 m ²

2. Az övezetben az építés engedélyezése az építetói szándék ismerete alapján előzetes elvi engedélyezési eljáráshoz kötött. Az elvi engedély tartalmát az I. fokú építési hatóság ill. a település jegyzője határozza meg.
3. A települési tervtanácsi rendelet szerint kötelező települési tervtanácsi bemutatás szükséges.
4. A beépítettség mértékét, a tervezett utcavonalakat és az épületek és építmények elrendezését is ezen elvi engedélyezési terv alapján az I. fokú építési hatóság határozza meg.
5. A 2102 j. út mellett tervezett kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen a tárgyi útszakasz tengelyétől mért 30 m-en belül magasépítmény, 20 m-en belül kerítés nem létesíthető.
6. Az övezeten belül az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - b) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő.
7. A parkolást csak saját területen belül a szabványos parkoló kiépítésével szabad biztosítani.
8. A teherforgalom számára megfelelően méretezett belső úthálózatot, tehergépkocsi várakozó helyeket és rakodóhelyeket kell kiépíteni.
9. A terület csak a teljes közműhálózat kiépítésével építhető be.
10. Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tiltott.
11. A szintterület sűrűséget a 23. § táblázata tartalmazza.
12. Az építési övezetben érvényes környezetterhelési határértékeket a 32. § tartalmazza.

A KG jelű kereskedelmi-gazdasági építési övezet egyéb előírásai¹⁴ ***11.§***

- 1. Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.***

¹⁴ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 2.§ (10) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



Különleges területek, építési övezetek

A különleges területek építési övezeteinek általános előírásai 12.§

1. A különleges területek építési övezeteibe a község területén a jelenlegi sportpálya, a temető és a szennyvíziszap lerakó területe tartozik.
2. A külterületen lévő szennyvíziszap lerakó területén csak a funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel.
3. A szennyvíziszap lerakó védőtávolsága 800 m, melyen belül építmény elhelyezéséhez az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat szakhatósági hozzájárulása szükséges.
4. Az övezetek telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.
5. A sportpályát és a temetőt úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.
6. A különleges területek övezeteinek telkein a haszonállattartás minden fajtája tilos.

Az SP jelű különleges építési övezet (A sportpálya területe) 13.§

	SZ	10%	80%
	5,0 m	K	

1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

SP övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Zöldfelület legkisebb mértéke	Legnagyobb építménymagasság	Kialakítható legkisebb telekterület
1.	szabadon álló	10%, de max. 500 m ²	80%	5,0 m	kialakult

2. Az övezetben kizárólag a sportoláshoz szükséges kiszolgáló funkciójú épületek, építmények helyezhetők el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület).
3. Az övezeten belül maximum 500 m² alapterületű épület építhető.
4. Az övezeten belül a melléképítmények közül, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető:
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladékartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),



- f) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - g) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop
5. A szintterület sűrűséget a 23. § táblázata tartalmazza.
6. Az építési övezetben érvényes környezetterhelési határértékeket a 32. § tartalmazza.

A T jelű különleges építési övezet
(A temető területe)
14.§

T	SZ	10%	80%
	5,0 m	K	

1. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

SP övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Zöldfelület legkisebb mértéke	Legnagyobb építménymagasság	Kialakítható legkisebb telekterület
1.	szabadon álló	10%	80%	5,0 m	kialakult

2. Az övezeten belül a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
3. Az övezeten belül a melléképítmények közül elhelyezhető:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
4. A szintterület sűrűséget a 23. § táblázata tartalmazza.
5. Az építési övezetben érvényes környezetterhelési határértékeket a 32. § tartalmazza.



IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A K jelű közlekedési övezet
(közlekedési területek)

15.§

1. Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.
2. A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló létesítmények.
3. A további tervezés ill. építés során az – országos közutak minőségének védelmével összefüggő tevékenység irányítására alapított – Állami Közúti Műszaki és Információs Közhasznú Társaság (ÁKMI) által rendszeresen aktualizált jegyzékben szereplő összes vonatkozó nemzeti szabvány és ütügyi műszaki utasítás kötelezően betartandók.
4. A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.
5. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbiak szerinti:
 - a) beépítési mód: szabadon álló,
 - b) legnagyobb beépítettség: 5%,
 - c) építménymagasság: max. 5 m.
6. A település közútjai:

(A Pest Megyei Állami Közútkezelő Közhasznú Társaság kezelésében)

 1. Országos összekötő utak
 - a) Meglévők:
 - 2102 j. Újpest – Veresegyház – Galgamácsa
 - 2103 j. Csomád – Örbottyán
 - b) Tervezettek:
 - Mogyoród – Göd
 - Fót – Csomád
 2. Helyi bekötőutak
 - 21108 j. „Csomádi” (Kossuth Lajos u.)
 - 21307 j. A csomádi MÁV állomásra vezető

(A települési önkormányzat kezelésében)

 3. Helyi gyűjtőutak
 4. Kiszolgáló utak
7. A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
8. A közutak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, forgalomtechnikai és biztonsági berendezései, közművek helyezhetők el, valamint növényzet telepíthető.
9. A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel az OTÉK 38. § (2), ill. a 39. § és 40. § vonatkozó előírásainak figyelembe vételével.



10. A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
11. A 2102 j. út mellett tervezett falusias lakóterületen, valamint kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen, ill. a település ÉK-i részén a 2103 j. út melletti falusias lakóterületen a tárgyi útszakaszok tengelyétől mért 30 m-en belül magasépítmény, 20 m-en belül kerítés nem létesíthető.
12. Belterületen - a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése bővítése a 30/1988. (IV.21.) MT rendelet 30/A §-a szerint lehetséges.
13. Közutat érintő, minden engedélyköteles építmény létesítésének hatósági engedélyezési eljárása során meg kell kérni az érintett országos közút kezelőjének hozzájárulását (állásfoglalását), illetve a megyei közlekedési felügyelet szakhatósági hozzájárulását.
14. **Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen védőtávolságon belül tilos reklámtáblát, reklámhordozót, és egyéb reklám célú berendezést elhelyezni.¹⁵**
15. Közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad. A hozzájárulásban a közút kezelője feltételeket írhat elő.
16. A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
 - a) gyűjtő út: min. 22,0 m,
 - b) lakóutca: jellemzően 18,0 m, min. 14,0 méter.
17. **A kiszolgáló utak** szabályozási szélessége 12,0 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az újabb építési igény újabb szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.¹⁶
18. A gyalogos közlekedés számára a közutak szabályozási szélességén belül megfelelő szélességű gyalogjárdákat kell kialakítani. A szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalakon önálló gyalogutakat kell létesíteni.
19. Az országos mellékúthálózat (meglévő, tervezett) külterületi szakaszai mentén az út tengelyétől mért 50-50 méteres védősávot kell biztosítani. A védőtávolságon belül létesítmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és az illetékes közúti hatóság engedélyével helyezhető el.
20. Az övezeten belül a melléképítmények közül a felsoroltak helyezhetők el:
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es belmagassággal)
 - d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
21. A parkolási igényt az OTÉK szerinti nagyságrendben telken belül kell biztosítani. Új létesítmény építésekor a szükséges parkoló-mennyiséget egyidejűleg meg kell valósítani. Parkolóhely létesítendő a szabályozási terven jelölt helyen a temető területéhez kapcsolódóan.

¹⁵ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 3.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

¹⁶ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 3.§ (2) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



A Kn jelű beépítésre nem szánt különleges terület övezete¹⁷
15/A. §

1. Az övezetben:

- a) egészségügyi területek (szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.),
 - b) nagyterjedésű sportolási célú területek (golfpálya, lovaspálya stb.),
 - c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek,
 - d) állat- és növénykertek területei,
 - e) temetők területei,
- rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.**

2. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Kn övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Zöldfelület legkisebb mértéke	Legnagyobb építménymagasság	Kialakítható legkisebb telekterület
1.	szabadon álló	2%	80%	6,0 m	2000 m ²

Közművekre vonatkozó előírások
16. §

1. A közművezetékekre és a közműlétesítményekre vonatkozóan az OTÉK előírásait, az MSZ 7487 szabványt, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.
2. A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain (védősávjain) belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
3. Útépítésnél és későbbiekben útrekonstrukciók esetén a közművek kiépítését, ill. rekonstrukcióját is egyidejűleg meg kell oldani.
4. Külterületi (lakott területen kívüli) közutakon a közút területe alatt – beleértve az esetleges távlati kiépítettség területigényét – párhuzamos vezetéket elhelyezni tilos.
5. Közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízelvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
6. A közművek területtakarékos elrendezésénél az utcák fásítási igényeit is figyelembe kell venni. A felhagyott közművezetékek nem maradhatnak a földben, a felhagyott vezetékeket el kell bontani.
7. Új létesítmény tervezésekor – a tervezett létesítmény térségében – össze kell hangolni a fejlesztéseket a közös kivitelezés érdekében.
8. A kialakuló új telkeket a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési hellyel kell csatlakoztatni, ennek hiányában az érintett közművezetékek szolgalmi jogának rendezése szükséges.
9. Épületek építésére engedély csak az adott építési övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

¹⁷ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 3.§ (3) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



10. A szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti jelleggel létesíthető kizárólag az illetékes szakhatóságok előzetes engedélye alapján az OTÉK 47. § (3) vagy (4) előírása szerinti közműpótló berendezés.
11. A megengedettnél nagyobb szennyezettségű szennyvizeket telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcatornába vagy közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz előtisztításából származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy a környezeti szennyezést ne okozzon.
12. A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni 6-6 m szélességű sávot vagy ennek megfelelő szolgalmat kell biztosítani. Nyílt árkok mentén, az egyik oldalán legalább 2 m szélességet, a másik oldalán legalább 1 m-t kell szabadon hagyni.
Az országos műemléki védelem és a helyi védelem alatt álló létesítmények környezetében a földfelszín felett vezetett vezetékhálózatok átépítése, rekonstrukciója vagy új hálózat építése során csak földfelszín alatti kialakítás engedélyezhető.
13. Szennyvízcsatornába sem ingatlanon belül, sem közterületen csapadékvizet, vagy más többnyire ipari eredetű mérgező hatású (nem fekáliás eredetű) szennyvizet bevezetni tilos.

Szabályozási előírás energiaközművekre

17.§

1. A település vezetékes villamosenergia-ellátását szolgáló 20 kV-os középfeszültségű villamoshálózatok mentén – a meglévő és tervezett szakaszokon – szabadvezetékes rendszer esetén biztonsági övezetet kell kijelölni és tartani, azaz:
Külterületen: a szélső fázisvezetékől számított 5-5 m szükséges,
összesen min. 14 m
Belterületen: a szélső fázisvezetékől számított 2,5-2,5 m szükséges,
összesen min. 8 m, ill. az MSZ 151. szabvány előírásait kell betartani belterületen
2. Valamennyi tervezett közvilágítási berendezés és hálózat kialakításánál a vonatkozó villamos ipari szabványok és a közvilágítási szabvány előírásai, és ajánlásai szerint kell eljárni.
3. A nagy-középnomású (3-6 bar) gázvezetékek védőövezete 9-9 m, a középnomású (3 bar) vezetéké 5-5 m.
4. Belterületen a közműveket elsősorban közterületen kell létesíteni. Magánterületen (amennyiben kizáró ok nincs) magánjogi szerződés vagy kikényszerített kisajátítás vagy szolgálat biztosítása szükséges.



Zöldterületi övezetek

A **Zkp** jelű zöldterületi övezet¹⁸ (A közparkok területei)

18.§

1. A zöldterület, mint önálló területfelhasználási egység a szabályozási terven közparkként lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
2. A közparkokat az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
3. Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
4. A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
5. Az övezet telkein, különösen a gyermekjátszóterek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
6. Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.
7. **Az övezet területén őshonos táji-, és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendők.**¹⁹

Erdőövezetek

Az **E** jelű erdőövezetek

19.§

1. A településkörnyéki erdőövezetek telkei funkciójuk szerint erdőgazdálkodási tevékenységek területei.
2. Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
3. Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.
4. Az erdőgazdálkodási tevékenységek területein amennyiben az övezeti előírások engedik, a területen a rendeltetéssel összeegyeztethető építmények elhelyezhetők.
5. Új erdőtelepítések létesítéséhez erdőtelepítési tervet kell készíteni, és meg kell kérni az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságának engedélyét.
6. Amennyiben külterületen, nem erdő művelési ágú földrészleteken, erdő jellegű faállományból, fasorból, facsoportból, fás legelőről fákat szeretnének kitermelni, azt be kell jelenteni az erdészeti hatóságnak.

Az Ev védelmi rendeltetésű erdőterület övezete²⁰ **19/A. §**

1. Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

¹⁸ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 4.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

¹⁹ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 4.§ (2) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

²⁰ Beiktatta a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 5.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



Mezőgazdasági övezetek

Az M jelű mezőgazdasági övezet

20.§

1. A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ban meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető, melyben legfeljebb két lakás alakítható ki. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági épület nem helyezhető el.
2. Az övezet területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani. Az építési célú egyedi mezőgazdasági telkek legfeljebb 3 %-a építhető be, legfeljebb 7,50 m építménymagassággal.
3. Az építményeken kívülről látható burkolatként csak hagyományos anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.
4. Az övezet kialakításának elsődleges célja a gazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a mezőgazdasági célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
5. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
6. Lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető hajlásszöge 30-45° között választható meg.
7. Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
8. Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
9. A T-IG, T-KG ÉS T-FL jelű övezetekben elvi építési engedély kérelem benyújtása szükséges az I. fokú építési hatósághoz fejlesztések és építési tevékenységek megkezdése előtt. Az építési hatóság az önkormányzat véleményének figyelembe vételével alakítja ki álláspontját a későbbi területfelhasználás összeegyeztethetőségével.

Az MB jelű kertes mezőgazdasági művelésű övezet

21.§

1. Az övezeten belül minden fajta építési tevékenység tiltott.
2. A telekméretek a kialakult állapotnak megfelelően határozandók meg.
3. Az önálló telkek megközelítését a meglévő átjárást megtartva biztosítani kell.



EGYÉB TERÜLET

22.§

1. Az egyéb területek használatára, beépíthetőségére vonatkozóan általános előírás, hogy azokon csak a speciális funkciónak (hulladéklerakó) megfelelő építmények helyezhetők el, esetenként külön jogszabályok alapján.
2. Egyéb területek: a településszerkezeti tervlapon külön is jelölt szilárd-, folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület.

A település közigazgatási területén lévő területfelhasználási egységek szintterület-sűrűsége

23. §

Területfelhasználási egység:	Övezeti jel:	Legnagyobb szintterület-sűrűség:
Beépítésre szánt:		
Falusias lakóterület	Lf ²¹	0,5
Kereskedelmi-gazdasági terület	KG	1,5
Különleges területek	SP, T	0,05

V. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

Épített értékek védelme

24.§

1. Az országos jelentőségű egyedileg védett műemlék (M) épület:
 - Evangélikus templom (1. hrsz.)
2. A műemlékek környezete országosan védett terület, amelyek jogi tartalmáról a Műemléki törvény 31.§. (2), illetve 57.§. (2) pontja rendelkezik.
3. Az országos műemléki védelem alatt álló templom építési hatósági ügyeiben a **Kulturális Örökségvédelmi Hivatal** illetékes eljárni.²²
4. Az országos műemléki védelem alatt álló templom műemléki környezetében folyó építési hatósági ügyekben a **Kulturális Örökségvédelmi Hivatal** szakhatóságként be kell vonni.²³
5. Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnek épületet, úgy azt helyi védelem alá kell venni.
6. Az építészeti örökség helyi védelmét – e védelem szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet szerint elkészítendő – helyi rendeletben kell biztosítani.

²¹ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 6.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

²² Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 7.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től

²³ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 7.§ (2) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



7. Átmeneti intézkedés a helyi települési értékvédelemről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáig: A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása a mai állapotnak megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia. Amennyiben az eredeti anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (tégla, kő, cserép, természetes pala, fa stb.). Felújításukat az eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával, az eredeti anyagok alkalmazásával kell megoldani.
8. Az országosan vagy helyileg védett értékek védelmének pénzügyi támogatásáról az Önkormányzat költségvetése rendelkezik.
9. A településkép előnyösebb kialakítása, illetve megóvása érdekében az építésügyi hatóság a belterületre vonatkozóan előírhatja az építészeti műszaki tervekhez
 - a) az utcakép (6-6 szomszédos telek utcai homlokzatának ábrázolásával, vagy ugyanezen tartalmú fotó mellékelésével) bemutatását
 - b) homlokvonalai kerítések kialakítását
 - c) az Étv. 55. §-ában szabályozottak elrendelését.

*Régészeti lelőhelyek védelme*²⁴
25.§

1. *A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról szóló, többször módosított 308/2006. (XII.23.) sz. Korm. rend. 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján, a 2. sz. melléklet A. pontjában felsorolt szakkérdésekben – az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.*
2. *A Kötv. 19.§-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. A 22.§ (1) bekezdése szerint, ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.*
A 22. § (2) bekezdése előírja, hogy – az örökségvédelmi hatóság eltérő rendelkezésének hiányában – a megelőző feltárás részeként a lelőhelyeken először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltáráshoz a Kötv. 22.§ (3) bekezdése értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a feltáráshoz jogosult intézménnyel. A feltárási jogosultságot a 21/2007. (III.26.) sz. OKM rendelettel módosított 18/2001. (X.18.) sz. NKÖM rendelet szabályozza.
Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24.§-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot.
3. *A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért e területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakkérdések elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest*

²⁴ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 8.§ (1) bekezdése, Hatályos: 2010. 12. 25-től



Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

Természeti értékek védelme
26.§

1. Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy azok a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjanak.
2. A Duna – Ipoly Nemzeti Park által Csomádi Gyepek Természetvédelmi Terület néven országos jelentőségű védelemre tervezett terület megóvása érdekében, a területen épület, építmény csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhető el.

VI. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

A környezet védelmének általános előírásai
27.§

A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

Földvédelem
28.§

1. Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen nem helyezhető el.
2. Trágyalé mezőgazdasági, vagy erdőterületeken történő kiöntözése csak a talajvédelmi és a vízügyi hatósággal egyeztetve, az ő jóváhagyásukkal történhet.
3. Földmozgással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kiemelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejezésével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.



4. Épületek, utak és egyéb létesítmények kialakításakor az érintett területen lévő termőföld, humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről (deponálásáról) és újrahasznosításáról a beruházónak, építtetőnek gondoskodnia kell.
5. A defláció elleni védelem érdekében a 10 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3%-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szélirányra merőlegesen.
6. Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

Vízkészletek minőségvédelme

29.§

1. A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék stb.) kijuttatása, elhelyezése tilos.
2. Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag az árokba, vízfolyásokba nem vezethető.
3. A település ingatlanait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Szennyvízcsatorna hiányában az OTÉK 47. § (1) - (3) bekezdések szerinti ellenőrzött, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő házi közműpótló berendezés használatára kell kötelezni.
4. A szennyvízelvezető hálózat kiépülése után a település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
5. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet közcsatornába vezetés előtt előtisztítani szükséges. A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak az Országos Vízügyi Hivatal (OVH) MI – 10 – 172/3 – 85 sz. műszaki irányelve szerinti minőségnek megfelelően engedhetők a befogadóba.

Levegőtisztaság-védelem

30.§

1. A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a védett I. kategóriába tartozik.
2. A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
3. Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

Zaj és rezgés elleni védelem

31.§

- 1. A csend védelmét szolgáló kérdésekben A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, és A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló**



27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet környezeti előírásait kell alkalmazni.²⁵

2. Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek
32. §

Lakóterületek

1. Zaj- és rezgésvédelem
 - a) A lakóterületek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedésből származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetre érvényes terhelési (imissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
 - b) A lakóterületek övezeteiben a területre érvényes zajterhelési (imissziós) zajhatárértékeket a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 1-3 sz. mellékletei szerinti területi funkcióknak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani:
 - összes lakóterületi övezet: 2. sorszámú területi funkció
 - c) Lakóépületek helyiségeiben az MSZ 18151/1-82 („Lakó- és középületek helyiségeiben megengedett egyenértékű A – hangnyomásszintek”) szabványban foglalt imissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-imisszió tekintetében a 4/1984. (I.23.) EüM. rendelet 4. sz. mellékletében a 2. sorszámú épület jellegre vonatkozó határértékek érvényesek a lakóövezetben.
2. Levegőtisztaság-védelem
 - a) A lakóövezetek Védett-I. kategóriába tartoznak levegőtisztasági szempontból. A légszennyező források kibocsátási határértékeit ezt figyelembe véve kell megállapítaniuk az illetékes hatóságoknak.
 - b) Imissziós (levegőminőségi) határértékek vonatkozásában az MSZ-21854 szabvány (A környezeti levegő tisztasági követelményei) szerint a határértékkel részletesen szabályozott szennyező anyagok Védett-I. területi besorolásnak megfelelő határértékeit kell figyelembe venni.

Gazdasági terület

3. Zaj-és rezgésvédelem
 - a) A gazdasági területek övezeteiben a zajterhelési (imissziós) határértékeket a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 1-3 sz. mellékletei szerint a területi funkciónak megfelelően kell megállapítani, figyelembe kell venni továbbá az MSZ

²⁵ Módosította a 7/2010. (X.26.) sz. ö.r. 9.§, Hatályos: 2010. 12. 25-től



18151/2-1983 szabványban („Munkahelyeken megengedett egyenértékű és legnagyobb A – hangnyomásszintek”) meghatározott értékeket is.

- b) Rezgés-imisszió tekintetében a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 4 sz. mellékletében veendő figyelembe akkor, ha az övezetekben az ott felsorolt jellegű épületek is létesülnek.

4. Levegőtisztaság-védelem

- a) Az övezetek Védett-I. kategóriába tartoznak levegőtisztasági szempontból. A légszennyező források kibocsátási határértékeit ezt figyelembe véve kell megállapítani az illetékes hatóságoknak.
- b) Imissziós (levegőminőségi) határértékek vonatkozásában az MSZ-21854 szabvány (A környezeti levegő tisztasági követelményei) szerint a határértékkel részletesen szabályozott szennyező anyagok Védett-I. területi besorolásnak megfelelő határértékeit kell figyelembe venni.

Különleges terület

5. Zaj- és rezgésvédelem

- a) A lakóterületek övezeteiben a területre érvényes zajterhelési (imissziós) zajhatárértékeket a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 1-3 sz. mellékletei szerinti területi funkcióknak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani:
 - sport, temető övezetek: 2. sorszámú területi funkció
- b) Rezgés-imisszió tekintetében a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 4 sz. mellékletében veendő figyelembe akkor, ha az övezetekben az ott felsorolt jellegű épületek is létesülnek.

6. Levegőtisztaság-védelem

- a) Az övezetek Védett-I. kategóriába tartoznak levegőtisztasági szempontból. A légszennyező források kibocsátási határértékeit ezt figyelembe véve kell megállapítani az illetékes hatóságoknak.
- b) Imissziós (levegőminőségi) határértékek vonatkozásában az MSZ-21854 szabvány (A környezeti levegő tisztasági követelményei) szerint a határértékkel részletesen szabályozott szennyező anyagok Védett-I. területi besorolásnak megfelelő határértékeit kell figyelembe venni.

Élővilág, élőhely védelme

33.§

1. A belterületbe-vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell jelenlegi művelési ág fenntartását.

2. Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.



Hulladékgazdálkodás, - ártalmatlanítás
34.§

1. A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kel végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
2. A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet (Szöd – Csörög hulladéklerakó).
3. Az intézmények, szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények, szolgáltató-javító kisüzemek, ipari-gazdasági létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
4. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőknek kell gondoskodni, a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások figyelembe vétele mellett. A telephelyen kívül hulladéktárolás tilos.
5. A veszélyes hulladékok kezelése csak a vonatkozó jogszabályok (102/1996. (VII. 12.) sz. Korm. rendelet) szerint történhet.
6. Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt döggútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VII. FEJEZET
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata
35.§

1. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához az Önkormányzat, illetve egyéb illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges.
2. Amennyiben az eltérő használat, építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
3. A település közterületein engedélyezhető eltérő használat:
 - a) legfeljebb 3 m² méretű hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) árusítópavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás),
 - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - e) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g) vendéglátóipari előkert létesítése,
 - h) kiállítás, alkalmi vásár, továbbá mutatóanyagos tevékenység céljára történő igénybevétele,
 - i) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
 - j) közhasználatra még át nem adott közterületek ideiglenes hasznosítása.



4. A közterületeken elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:
 - a) A megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület: 6,0 m², az építményt a környezetéhez álmódon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re helyezhető el, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve.
 - b) A megállók várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.
5. A közterület használat ideiglenes jelleggel legfeljebb 2 évre engedélyezhető.
6. A közterületet az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

Belterületbe vonandó területek átmeneti szabályozása
36.§

1. A belterületbe-vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.
2. A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges, a szükséges egyéb munkarészek és engedélyek birtokában.
3. A belterületbe-vonásra kijelölt jelenlegi külterületeken, a belterületbe csatolást kihirdető rendelet hatályba lépéséig telekalakítás igen, de építési tevékenység nem engedélyezhető.

Záró rendelkezések
37.§

1. Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv kihirdetése napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 9/1991. sz. Kt. rendelet hatályát veszti.
2. A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.
3. E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európa Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.²⁶

.....
Klement János
Polgármester

.....
Dr. Molnár György
Jegyző

Kihirdetési záradék.
Kihirdetve 2010. december 25.

Dr. Molnár György jegyző

²⁶ Kiegészítette a 14/2008. (XI. 25.) sz. önkormányzati rendelet, Hatályos: 2008. 11. 25-től

