

**Csomád Község Önkormányzat Polgármesterének  
3/2021. (III.23.) rendelete  
Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

Csomád Község Önkormányzat Polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Csomád Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 18.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési övezetben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely a telek északi oldalhatárához kapcsolódik, attól 1,0 méteres építési vonal megtartásával.”

**2. §**

(1) A Rendelet 22.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) 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 a távolsága legfeljebb 8m lehet, kivéve, ha a szabályozási terven kötelező építési vonal másképp nem jelöli.”

(2) A Rendelet 22.§ (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

**3. §**

(1) A Rendelet 24.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

(2) A Rendelet 24.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.”

**4. §**

(1) A Rendelet 25.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú 10 méter széles védő zöldsávot kell telepíteni.”

(2) A Rendelet 25.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

(3) A Rendelet 25.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési övezet területén az előkert mértéke 5,0 m.”

## **5. §**

A Rendelet 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

## **6. §**

A Rendelet 29.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.”

## **7. §**

A Rendelet 32.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.”

## **8. §**

(1) A Rendelet 34.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az épületeket az utcai telekhatártól legalább legalább 5,0 méterre kell elhelyezni.”

(2) A Rendelet 34.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.”

## **9. §**

A Rendelet 37.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

## **10. §**

A Rendelet 38.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.”

## 11. §

A Rendelet 40.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

## 12. §

A Rendelet 40.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A magánutak legkisebb szélessége: 6,0 m.”

## 13. §

(1) A Rendelet 1/a. melléklete e rendelet 1-3. melléklete szerint módosul a tervezési területek vonatkozásában.

(2) A Rendelet 1/b. melléklete e rendelet 3. melléklete szerint módosul a tervezési területek vonatkozásában.

## 14. §

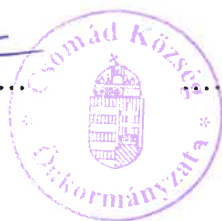
Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

## 15. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 4.§ (2) bekezdése,
- b) 21.§ (7) bekezdése,
- c) 23.§ (1) bekezdés e) pontjának „a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú” szövegrésze,
- d) 30.§ (5) - (6) bekezdése,
- e) 31.§ (5) bekezdése, és
- f) 32.§ (5) bekezdése.

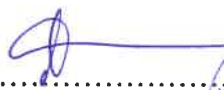
  
Klement János  
polgármester



  
dr. Mihályi Zsolt Apor  
jegyző

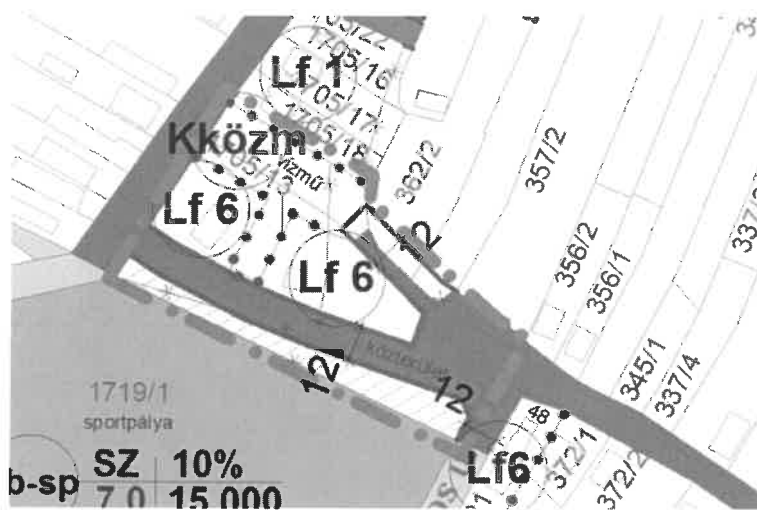
Záradék:

Kihirdetve: 2021. március 23.

  
dr. Mihályi Zsolt Apor  
jegyző

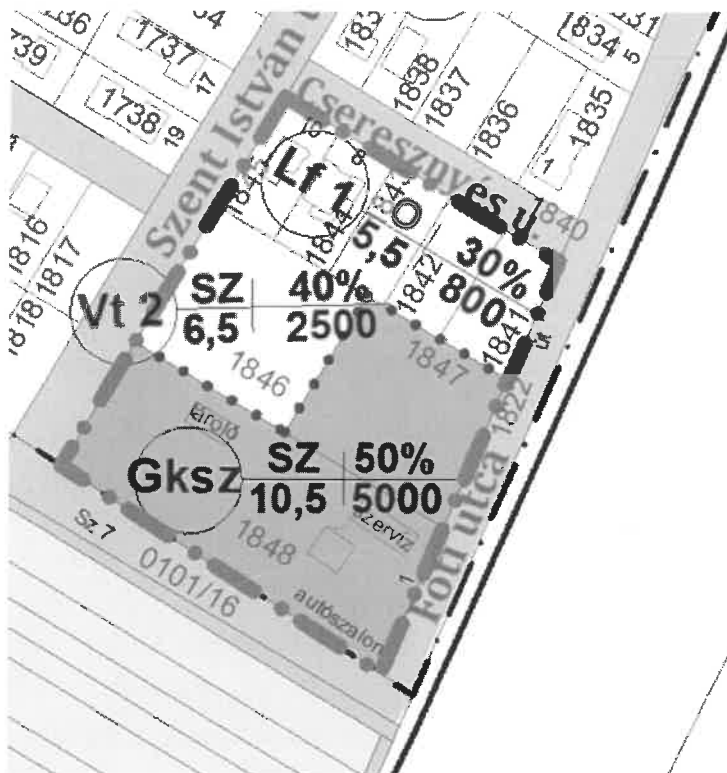


1. melléklet a 3/2021.(III.23.) önk. rendelethez



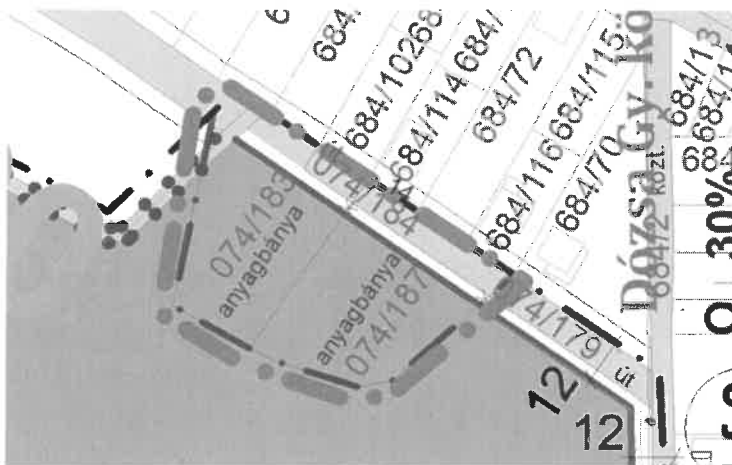
Tervezési terület

2. melléklet a 3/2021.(III.23.) önk. rendelethez



Tervezési terület

3. melléklet a 3/2021.(III.23.) önk. rendelethez



**Tervezési terület**

## INDOKOLÁS

### Általános Indokolás

A HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási Terv elkészültét követően Csomád Község Önkormányzata úgy döntött, hogy módosítani kívánja a településrendezési eszközeit annak érdekében, hogy a 1705/14 hrsz egy részét Falusias lakóövezetbe sorolja, a 1847 hrsz egy részét Településközpont vegyes terület övezetből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolja, valamint a Dózsa György út két szakaszát összekötő 12 m-esre kiszélesített út mentén két további lakótelek jövőbeni kialakítása biztosított legyen.

Csomád Község hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg. A célok megvalósítása érdekében pontosítani kell az építés feltételeit és szabályait. A változtatások célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezet történeti, településképi hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület fejlesztéséhez szükséges építészeti feltételek.

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása a 1705/14 és a 1847 hrsz-ek egy része, valamint a 074/183 és 074/187 hrsz-ú telkek területe.

## **Részletes Indokolás**

### **Az 1. §-hoz**

A Tervezet az általános övezeti előírások körében a beépítési távolságot rögzíti.

### **A 2. §-hoz**

A hatályos szabályozás szerint a be nem épült lakóterületeken az előkert mérete minimum 5,0 m. A módosítás értelmében 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 a távolsága legfeljebb 8m lehet, kivéve, ha a szabályozási terven kötelező építési vonal másképp nem jelöli.

### **A 3. §-hoz**

A Tervezet a településközpont vegyes terület övezeteiben teljes közművesítettségi mértéket határoz meg, illetve előírja, hogy a Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.

### **A 4. §-hoz**

A Tervezet rögzíti, hogy az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú 10 méter széles védő zóldsávot kell telepíteni. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetben a módosítás teljes közművesítettségi mértéket határoz meg. A Tervezet előírja továbbá, hogy az építési övezet területén az előkert mértéke 5,0 m.

### **Az 5. §-hoz**

A Tervezet rögzíti, hogy a különleges közmű terület övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

### **A 6. §- 7. § -okhoz**

A Tervezet rögzíti, hogy a zöldterület-közkert övezetben, valamint a gazdasági erdők övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

### **A 8. §-hoz**

A hatályos szabályozás a 34.§ (3) bekezdésben az előkert méretét határozza meg, ugyanakkor a tervezet rögzíti, hogy az épületeket az utcai telekhatártól legalább legalább 5,0 méterre kell elhelyezni. A Tervezet meghatározza továbbá, hogy az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

### **A 9. § -hoz**

A Tervezet rögzíti, hogy a különleges – nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

### **A 10. §-hoz-11. §-okhoz**

A Tervezet rögzíti, hogy a különleges temető terület övezetben, valamint a közúti közlekedési terület övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos azzal, hogy a közúti közlekedési terület övezetben legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

**A 12. §-hoz**

A hatályos szabályozáshoz képest a Tervezet a közúti közlekedési terület övezetben magánutak legkisebb szélességét 6,0 m-ben határozza meg.

**A 13. §-hoz**

A Tervezet a mellékletek módosítását rögzíti.

**A 14. §-hoz**

A rendelet hatályba lépésének idejét határozza meg.

**A 15. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.



## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Csomád Község Önkormányzat Polgármesterének  
Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési szabályzatáról szóló  
24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

### **1. Társadalmi hatások**

A területek beépülése a településképet kedvezően befolyásolhatja, rendezettebb környezetet teremtve. A terület közlekedési rendszere, kiszolgálása nem változik. A területek beépítésre szánt területek, ahol a létesíthető beépítés mértéke nem változik. A módosítás kulturális örökséget nem érint.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A szabályozás közvetlen költségvetési hatásai nem relevánsak.

### **3. Környezeti hatások**

A változtatással érintett területeken a meglévő terület felhasználások új terület felhasználási célt kapnak, ezáltal bővül a lakóterület valamint a gazdasági terület.

### **4. Egészségügyi hatások**

Közvetlen egészségügyi hatásai nincsenek a szabályozásnak.

### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet-tervezet elfogadásával az adminisztrációs terhek nem növekednek.

### **6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A településrendezési eszközök a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg

### **7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.