
CSOMÁD KÖZSÉG

ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelethez
Csomád község

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

**egységes szerkezetben a 6/2018. (V.30.) és a 3/2021.(III.23.)
önkormányzati rendeletben foglalt módosításokkal**



TARTALOMJEGYZÉK

Mellékletek:

1/a.melléklet: **SZT-bM1 sz. Belterületi Szabályozási tervlap**

1/b.melléklet: **SZT-kM1 sz. Külterületi Szabályozási tervlap**

Függelékek:

1. számú melléklet: Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a

2. számú függelék: Műemlékjegyzék

3. számú függelék: Zajterhelési határértékek

4. számú függelék: Természetvédelem



CSOMÁD KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Csomád Község Önkormányzat

24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelete

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról

– **egységes szerkezetben a 6/2018. (V.30.) és a 3/2021.(III.23.)
önkormányzati rendeletben foglalt módosításokkal –**

Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva,

- a Képviselő-testület 15/2016. (III.7.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióban, valamint
- a 84/2017.(XII.11.). sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben foglaltak szellemében,
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bb) pontjában, a 32.§ b) pontjában és a 42.§-ában foglaltakra figyelemmel, a 9. mellékletében meghatározott, a helyi sajátosságoknak megfelelő, érintett államigazgatási szervek, a megyei főépítész és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelő, ott szereplő partnerek véleményét kikérve, a következőket rendeli el:



ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet Általános előírások

1. A Rendelet hatálya, alkalmazása

1.§

- (1) A rendelet az M=1:6000 méretarányú SZT-k külterületi, és M=1:3000 méretarányú SZT-b belterületi szabályozási (együttesen: SZT) tervlapokra érvényes.
- (2) A rendelet hatálya Csomád község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen e rendelet előírásait a 2013. január 1-től hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (4) Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.

2. Fogalom-meghatározások

2.§

Huzamos időszak: folyamatosan két hét időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a két hetet nem éri el.

Kialakult: meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján – telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület-, építmény-, objektum elhelyezés, útkialakítás, növénytelepítés, közmű elhelyezés, stb. - jött létre.

Kialakult minimális telekméret: a SZT-en „K” jellel jelölt min. telekméret esetén a meglévő, kialakult telek nem osztható, csak bővíthető, összevonható.

Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.

Rendeltetési egység: Helyiség vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, egy lakás vagy egy szállodaépület).



Takaró fásítás: Az építmények eltakarására szolgáló, legalább három oldali, minimum 5 méter széles, 2 szintű (fa, cserje) fás növényzet.

Turisztikai infrastruktúra: az összes olyan közösen, azaz nyilvánosan használható létesítményt értjük, amelyek turisztikai tevékenységet tesznek lehetővé és nem tartoznak a turisztikai szuprastruktúrához:

- a turizmustól függő szűkebb infrastruktúra, azaz az idegenforgalom miatt szükséges , továbbá az ott lakók szükségleteit meghaladó ellátási és köztisztasági infrastruktúra,
- a szorosabb értelemben vett turisztikai infrastruktúra:
 - *turisztikai közlekedési eszközök* (és speciális közlekedési eszközök: függő vasutak, fogaskerekű vasutak),
 - *a helyi turizmus létesítményei:* a vendégek pihenését és sporttevékenységét szolgáló létesítmények (séta- és túra utak, szabadtéri strand és fedett fürdők, parkok, sípályák, jég- és műjégpályák, fitnesz és más sportlétesítmények, (horgászat, kerékpározás, torna, lövészet, gyermek játszótérek, kis sportpályák (kuglipálya)
 - *gyógyhelyi létesítmények* (azaz a természeti tényezőknek gyógyászati eszközként történő felhasználását szolgáló létesítmények) ivó és sétafolyosók, gyógypark, meleg vizű fürdők, gáz-, és iszapfürdők, inhalációs kezelések, mozgásszervi kezelések (gyógyfürdő, gyógytorna, sport) utak tereptúrákhoz.
 - *klimatikus gyógyhelyen^[1] épületek és létesítmények* (klímakúrára alkalmas terápiás lehetőségekkel: gyógyház, tájképileg kedvező helyen lévő fekvőcsarnok, nagy park és erdő, tereptúra gyakorlatokhoz jelzett gyógyutakkal, sport, játék és pihenőpázsitok, mozgásterápiái létesítmények
 - *szórakozóhelyek:* gyógyhelyi társalgó játékkaszinó, zenés táncos helyek, kongresszusi termek, más nyilvános helyiségek (társalgók, olvasóhelyiségek),
 - *kongresszusi központok,*
 - *ellátási és információs szolgálatok.*

(A turisztikai szuprastruktúrához tartoznak a következők:

- szállás (szállodák, vendéglők, panziók, apartman-szállók, egyéb szállások:apartmanok, üdülőházak, kemping és lakókocsi helyek, tömegszállások).
- ellátás (éttermek, snack és önkiszolgáló létesítmények.)

II. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

3. Régészeti lelőhelyek védelme

3.§

- (1) Az SZT-ben lehatárolt régészeti lelőhelyeket régészeti védettség érinti. A régészeti védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.
- (2) Az SZT-n lehatárolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyeken bármiféle földmunka csak régészeti felügyelet mellett végezhető. A földmunkával járó beruházások megkezdése előtt 8 nappal a területileg illetékes múzeumot értesíteni kell.



4. Településkép, látványvédelem

4.§

- (1) A területen magasépítmény nem helyezhető el. Az építési övezetekben, övezetekben meghatározott épületmagasság technológiai okból, gazdasági épületek esetében, a szükséges minimális mértékben túlléphető. Technológiai ok az elhelyezhető létesítmény funkciójából eredő, technikai, műszaki szükségszerűség. Ebben az esetben a maximális épületmagasság: 16 méter.

(2) ¹

III. Fejezet

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. Táj-, és természetvédelem

5.§

- (1) A település ökológiai rendszerének védelme és fejlesztése érdekében a külterületi földhasználat során a művelési ágak megtartását, az élővilág és a természetes élőhelyek fennmaradásához szükséges területhasználati és építési korlátozásokat biztosítani kell.
- (2) A mezőgazdasági területeken az esetlegesen igényként felmerülő művelési ág változtatásnál előnyben kell részesíteni a magasabb ökológiai értékű erdő, rét, legelő, gyepek, nádas művelési ágakat a kisebb ökológiai értékű, szántó, szőlő és gyümölcsös területekkel szemben.
- (3) A külterületeken a kisvízfolyások és dűlőutak mentén lévő fasorok, tájfasítás elemeinek megőrzésén túl gondoskodni kell azok fenntartásáról. Új úthálózat csak kétoldali fasor telepítésével, őshonos fafajok felhasználásával létesíthető a beépítésre nem szánt területeken.
- (4) A belterületi utak fejlesztése, korszerűsítése, az úthálózat bővítése során a műszaki lehetőségeknek megfelelően fasorok kialakításáról, a meglévők megőrzéséről és folyamatos felújításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

6. Védelem alatt álló természeti területek és értékek

6.§

- (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken
- a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
 - b) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III.23.) ör, 2021. április 6. napjától.



- (4) Natura2000 hálózat által érintett építési övezetekben és övezetekben épület elhelyezés előtt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően hatásbecslést kell készíteni a Natura2000 területekre figyelemmel.

IV. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

7. Környezetvédelem

7.§

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telek határán kell teljesülniük.
- (3) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat, új tevékenység működése lehetséges, amelynél a szakhatóságok nyilatkozata az alábbiakkal egyező:
- a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a „védett I.” levegőtisztaság-védelmi területi kategória vonatkozó értékeinek megfelel,
 - b) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető termelési hulladék, valamint az ipari jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
 - c) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
 - d) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja.

8. A termőföld védelme

8.§

- (1) A termőföld védelméről a terület tulajdonosainak gondoskodni kell. Mezőgazdasági művelésű területeken a korszerű, korlátozottan vegyszermentes, eróziót nem lehetővé tevő talajművelési módokat kell alkalmazni. Belterületeken építés előkészítési munkák során, tereprendezéssel érintett területeken a termőföld letermeléséről, átmeneti deponálásáról és zöldfelület-rendezésnél történő felhasználásáról az építettőnek gondoskodni kell.



- (2) A területek feltöltése esetén talajmechanikai tulajdonsága mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni előzetesen és csak olyan anyag építhető be, amely a talajt, talajvizet nem károsítja.

9. A levegő védelme

9.§

- (1) A település területén az érvényes levegőtisztaság-védelmi előírások szerinti határérték meghaladását okozó emissziós forrás nem telepíthető.

10. A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

10.§

- (1) A természetes vízfolyások, tavak, vízállások felé irányuló vízmozgások meggátlása, akadályozása – vészhelyzet kivételével – tilos, a vízmedrek kezelése során ezek természetszerű vízdinamikája, vízkészletük védelme biztosítandó.
- (2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, tárolása tilos. A vízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása, „kiegyenesítése” tilos, a természetes állapot fenntartása vagy kialakítása szükséges. A vízfolyások évi kétszeri karbantartási munkáját csak kézzel, a növényzetet meghagyva szabad elvégezni.
- (3) Külterületen természetes vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) a természetvédelmi törvény értelmében tilos.
- (4) A mély fekvésű, vízjárta területek nem tölthetők fel és nem építhetők be.

11. A zaj elleni védelem

11.§

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zaj és rezgésterhelési határértékeket a 3. számú függelék tartalmazza.



V. Fejezet Közművek előírásai

12. Közműlétesítmények és közműhálózatok általános előírásai

12.§

- (1) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető és az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közmű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) Új közút és közforgalom számára megnyitott magánút építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművek elrendezésénél mindig az összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

13. Vízellátás

13.§

- (1) Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (2) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesíthető.

14. Szennyvízelvezetés

14.§

- (1) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos!
- (2) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos!
- (3) A beépítésre nem szánt övezetek területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:



- ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 0,5 m³-t és a közcsontra hálózat kiépítéséig, a szennyvizet vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni.
 - ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 0,5 m³-t, a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesíthető szennyvíztisztító kisberendezés. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. Ha bármely okból helyi szennyvíztisztító berendezés nem létesíthető, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (4) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsontra való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (5) Megfelelő búzáró és zajvédelemmel kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20,0m, ezek nélkül pedig a védőtávolság igénye 150,0 m, amelyen belül lakó, üdülő, egyéb huzamos emberi tartózkodást szolgáló épület nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, árvízvédelem

15.§

- (1) Az állami karbantartású vízfolyások mentén 6,0-6,0 m, további patakok part éleitől, a vízfolyás és az egyéb árok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3,0-3,0 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni a vonatkozó előírások szerint.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű zárt, vagy nyílt árkos vízvezetést kell kiépíteni és csak hordalékfogó műtárgyon keresztül lehet élővízbe bevezetni, valamint gondoskodni kell az árok karbantartásáról és annak szabályos működéséről.
- (3) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (4) A közterületi telekhatárra épített épületek ereszcsontraikat csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (5) A nyílt vízvezető árok feletti gépkocsi-behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

16. Villamosenergia ellátás

16.§

- (1) Az új fejlesztésre szánt területeken új közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamos energiaellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni. Ha a föld alatti elhelyezés műszakilag nem valósítható meg, akkor ezeket egy oldali oszlopsoron kell elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) Ahol a villamos energiaellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat, ott is a villamos energiaelosztási, és közvilágítási szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell helyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.



- (3) Új villamos energiaellátást biztosító bekötést ingatlanra már csak föld alatti vezetékezéssel szabad kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

VI. Fejezet

Építés általános szabályai

17. Kerítések, támfalak

17.§

- (1) A közterület felé balesetveszélyt okozó kerítést – szögesdrót huzal, acéltüske ,stb. – tilos létesíteni.
- (2) Kutyatartás esetén a közterület felé biztonságos kerítést kell kialakítani, amely mind a kitörés, mind a kerítéshézagon való átharapást megakadályozza.
- (3) Támfalat létesíteni csak a megengedett építmények elhelyezése okán, valamint, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.
- (4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.

18. Általános övezeti előírások

18.§

- (1) A terület a felhasználás és a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezetek, övezetek jellemzőit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.
- (4) ²Az építési övezetekben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely a telek északi oldalhatárához kapcsolódik, attól 1,0 méteres építési vonal megtartásával.
- (5) Az övezetben meghatározott beépítési mód építési helyén kívül álló meglévő épület bővítése esetén a bővítmény az előírt beépítési mód irányába alakítható ki.
- (6) Amennyiben a Szabályozási terven levő út szabályozása miatt a telek mérete az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.

² Módosította a 3/2021.(III.23.) ör. Hatályos 2021. április 6. napjától.



MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VII. Fejezet

Helyi építési szabályozás elemei és a területfelhasználási egységek

19. Csomád Község helyi építési szabályozási elemei

19.§

- (1) Csomád Község Helyi Építési Szabályzatban, továbbá a Szabályozási Tervlapokon (SZT-b és SZT-k) meghatározza:
- a) az elhelyezhető, illetve kialakítható építményszíntípusok rendeltetését,
 - b) a beépítési módot,
 - c) a kialakítható új telkek legkisebb telekterületét,
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) az épületmagasság legnagyobb mértékét,
 - f) a zöldfelület legkisebb mértékét,
 - g) a közműellátottsággal kapcsolatos követelményeket,
 - h) az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,
 - i) a terepszint alatti építés mértékét és helyét,
 - j) egyéb sajátos építési követelményeket.
- (2) Tartalmazza továbbá
- a) a kötelező szabályozási elemeket:
 - aa) szabályozási vonal
 - ab) övezethatár, építési övezet határa
 - ac) építési hely
 - ad) telek be nem építhető része
 - ae) szabályozási szélesség
 - af) kötelező megszüntető jel
 - b) a javasolt szabályozási elemeket:
 - ba) javasolt telekhatár
 - bb) javasolt megszüntető jel
 - c) a bel- és külterület határvonalát,
 - d) a létesítmények védőterületét, védőtávolságát,
 - e) a védett területek lehatárolását, illetve a védett építmények megjelölését.



20. Területfelhasználási egységek

20.§

- (1) A terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetekre tagolódik.
- (2) A település területén a **beépítésre szánt területek** az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Lakóterület
 - aa) falusias lakóterület, jele: **Lf**
 - b) Vegyes terület
 - ba) településközpont terület, jele: **Vt**
 - c) Gazdasági terület
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**
 - d) Különleges területek
 - da) közmű terület, jele: **Kközm**
 - db) idegenforgalmi terület, jele: **Kid**
- (3) A település területén a **beépítésre nem szánt területek** az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Közlekedési területek
 - aa). Közúti közlekedési terület: **KÖu**
 - b) Zöldterület - közkert, jele: **Zkk**
 - c) Erdőterületek:
 - ca) Védelmi erdőterület, jele: **Ev**
 - cb) Gazdasági erdőterület, jele: **Eg**
 - d) Mezőgazdasági területek:
 - da) Általános mezőgazdasági terület, jele: **Má**
 - db) Kertés mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
 - e) Vízgazdálkodási terület:
 - ea) Vízgazdálkodási terület, jele: **V**
 - f) Különleges terület:
 - fa) nagyterjedésű sportolási célú terület, jele: **Kb-sp**
 - fb) temető terület, jele: **Kb-t**
 - fc) szennyvíziszap lerakó terület, jele: **Kb-szv**



VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. A beépítésre szánt területek általános előírásai

21.§

(1) Területfelhasználás:

- a) A terület helyi építési övezetekre tagozódik, ezek szabályrendszerét az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.

(2) A telekalakítás általános szabályai:

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb területét – az övezeti előírások tartalmazzák.
- b) Amennyiben a Szabályozási terven levő út szabályozása miatt a telek mérete az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.
- c) A beépítésre szánt területeken az előírt legkisebb telek területeknél kisebb méretű telkek is létrehozhatók a mérnöki létesítmények telepítésére, valamint utak és közterületek létesítésére.

(3) Az építmények rendeltetése

- a) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el, alakíthatók ki.
- b) A területen nem helyezhető el olyan funkció, amely a környezetet károsítja, vagy forgalmi viszonyait túlterheli.

(4) A telkek beépítési módja:

- a) Oldalhatáron álló (O)
- b) Szabadon álló (SZ)

(5) Építmények részleges vagy teljes bontása

- a) A területen védett, vagy védelemmel érintett építmény bontása csak a védelem megszüntetését követően lehetséges.

(6) A beépítésre szánt területeken újonnan nyeles telkek nem alakítható ki.

(7) ³

22. Lakóterületi övezetek általános előírásai

22.§

- (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.**

³ Hatályon kívül helyezte a 3/2021.(III.23.) sz. ö. r, 2021. április 6. napjától.



- (2) A lakóterületen nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás
 - b) parkolóház
- (3) Meglévő lakóterületek övezeteiben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén a kialakítandó új telek szélessége min. 15 m lehet.
- (4) Szabadonálló beépítési mód esetén telket alakítani meglévő és új lakóterületeken min. 18 m telekszélességgel lehet.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a telek szélessége meghaladja a 19 m-t, az épület(ek) elhelyezhetők szabadon álló módon is.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén a minimális oldalkert a megengedett épületmagassággal megegyező, de minimum 4 m.
- (7) ⁴Az 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.
- (8) Hátsókert mérete a meglévő lakóterületeken minimum 6 m kell, hogy legyen, de az építési hely nem lehet mélyebb a telek utcavonalától mért 60 m-nél.
- (9) Egy építési telken – az Lf5 övezet kivételével – összesen két lakóépület állhat és legfeljebb egy-egy önálló rendeltetési egységgel rendelkezhet. Amennyiben a telken összesen egy lakóépület épül, abban maximum két rendeltetési egység alakítható ki. Ez az előírás új lakóépület építésére, meglévő lakóépület bővítésére és rendeltetési mód megváltoztatására egyaránt vonatkozik.
- (10) Lakóterületek telkein terepszint alatti épület, épületrész, illetve építmény csak az építési helyen belül valósítható meg. A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az övezetre előírt beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30%-a helyezhető el az épület földszinti kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.
- (11) Lakóterületek telkein meglévő épület esetén különálló gépjárműtároló az építési helyen belül épülhet.
- (12) ⁵Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

23. Falusias lakóterület övezetei

(Lf)

23.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,

⁴ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

⁵ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



- e) ⁶ kereskedelmi szállás jellegű épület,
f) sportépítmény.

(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-max. terület (m ²) ⁷ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
Lf 1	O	800	30	60	5,5
Lf 2	SZ	800	30	60	5,5
Lf 3	O	600	30	60	5,5
Lf 4	SZ	1000	25	65	5,5
Lf 5	SZ	1500	30	60	5,5
Lf 6	SZ	600	30	60	5,5

(3) Az "Egykori bányászati tevékenységgel érintett terület" területén az építés előtt talajmechanikai szakvélemény készítendő az alapozás szükséges módjának meghatározására.

24. Településközpont vegyes terület övezetei

(Vt)

24.§

- (1) A településközpont vegyes övezetekben az OTÉK által megengedett funkciójú létesítmények közül parkolóház és üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el, vegyes funkciójú épület esetében sem.
- (2) Az övezetekben terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az övezetre előírt beépítettség 1,25-szeresét. Ennek legfeljebb 30%-a helyezhető el az épület földszinti kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.
- (3) ⁸Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) A telkek az övezetekben előírt minimális telekméret megtartásával megoszthatók akkor is, ha az újonnan kialakuló telkeken a meglévő beépítettség mértéke az előírt maximális beépítettséget meghaladja, de a telkeken az újonnan kialakuló oldal- és hátsókerterek előírt mérete a telekalakításnál betartandó.
- (5) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:	Építményre vonatkozó előírások:
--------------	------------------------------	---------------------------------

⁶ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

⁷ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

⁸ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²)⁹:</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. beépítési sűrűség (m²/m²):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
Vt 1	O	800	40	30	1,0	6,5
Vt 1* (templom)	SZ	800 - nem vonható össze	40	30	–	meglévő állapot +/- 10%
Vt 2	SZ	2500	40	30	1,0	6,0

(6) A Vt1 övezetben:

- A 20m-nél szélesebb telkeken az épületek szabadonálló beépítési módban is elhelyezhetők.
- Vegyes funkciójú épület földszinti utcafelőli oldalára nem telepíthető lakó funkció állandó tartózkodási helysége.
- A telek utcafrontja előkert nélkül építendő be, ennek megvalósulása után helyezhetők el további épületek az építési helyen belül.

(7) ¹⁰A Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.

25. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete (Gksz)

25.§

- A gazdasági területek övezetei nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú épületek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- A gazdasági területeken technológiai indokkal és célból a maximális épületmagasságtól el lehet térni.
- ¹¹Az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú 10 méter széles védő zöldsávot kell telepíteni.
- ¹²Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál:
 - gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
 - raktárak, tároló építmények,
 - szolgáltató építmények,
 - személyzet számára szolgáló lakások,
 - gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
 - üzemanyagtöltő.

⁹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁰ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

¹¹ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

¹² Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



- (6) 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 ²) ¹³ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Gksz	SZ	5000	50	20	1,0	10,5

- (7) ¹⁴ Az építési övezet területén az előkert mértéke 5,0 m.

26. Különleges területek

26.§

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.

27. Különleges közmű terület övezete (Kközm)

27.§

- (1) A "Kközm" jelű övezet területe kizárólag a közművek működését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- (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 ²) ¹⁵ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kközm	SZ	1.000	25	40	1,0	8,0

- (3) ¹⁶ Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

28. Különleges idegenforgalmi terület övezete (Kid)

28.§

- (1) A Kidegenforgalmi jelű idegenforgalmi különleges területek a település turizmushoz

¹³ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁴ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

¹⁵ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁶ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

a) Az építési övezetben elhelyezhetők:

1. a pihenést, kulturális tevékenységet szolgáló építmények
2. kereskedelmi, szállás jellegű épület, egyéb szolgáltató épület.

(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 ²) ¹⁷ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kid	SZ	1.000	30	70	1,0	5,5

IX. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

29. Zöldterület-közkert (Zkk) 29.§

- (1) Zöldterület (közkert) – a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ¹⁸ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Zkk	SZ	nem megosztható -	2	85	0,04	5,0

(3) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 2%.

(4) Az övezetben a pihenést, sportot és játékot szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszótér, tornapálya, esőbeálló) és a terület fenntartásához épület helyezhető el.

¹⁷ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁸ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!



- (5) Az övezetbe tartozó telek legalább 85%-a teljes értékű növényzettel (gyep, cserje, lombhullató fa) fedett kell, hogy legyen. A fásítottság mértéke minimálisan 1 db lombos fa/zöldfelület 100 m².
- (6) Az övezetben csak a vonatkozó szabályoknak, biztonsági előírásoknak megfelelő sport- és játszóterületek, eszközök és esésvédő burkolatok létesíthetők. A folyamatos karbantartásról gondoskodni kell.
- (7) Az övezetben elhelyezhetők közmű műtárgyak, szelektív hulladékgyűjtő műtárgyak, kerti építmény, játszó- és tornaszer, kerti medence, lugas, pergola, esővédő tető, zászlótartó oszlop.
- (8) ¹⁹Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

30. Erdőterület övezeteinek általános előírásai

30.§

- (1) Erdőterület a Szabályozási terven "Ev" és "Eg" jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - a) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)
 erdők lehetnek.
- (3) Az erdőterületek övezeteibe azok a beépítésre nem szánt terület-felhasználási egységek tartoznak, amelyek jellemzően fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített részei a településnek.
- (4) Az erdőterületeken lakóépületet (személyzet számára szolgáló lakás kivételével), önálló intézményi és szolgáltató épületet, kereskedelmi létesítményt, raktárt, üzemenyagtöltő állomást, létesíteni nem lehet.
- (5) ²⁰
- (6) ²¹

31. Védelmi erdők övezete

(Ev)

31.§

- (1) Az Ev jelű övezet területébe a településnek jellemzően erdei fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített összefüggő részei, valamint a Natura2000 területek és az ökológiai hálózat területei tartoznak.
- (2) A védelmi erdők alapvető funkciója a település táji adottságainak, ökológiai helyzetének és települési környezetének javítása. Szerepük van az egyes eltérő funkciójú övezetek (pl. közlekedési területek és lakó- vagy üdülőterületek) elválasztásában, a káros kölcsönhatások mérséklésében.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

¹⁹ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



- (4) Az övezet területén elhelyezett építmények csak a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják.

(5) ²²

32. Gazdasági erdők övezete (Eg)

32.§

- (1) Az Eg jelű övezet területébe a településnek elsősorban gazdasági-fatermesztési célból fákkal betelepített összefüggő területrészei tartoznak. A gazdasági erdők alapvető funkciója az ökológiailag aktív területek növelésén túl a gazdasági hasznot hozó fatermesztés és vadgazdálkodás, illetve nyersanyagtermelés.
- (2) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi táblázat és előírások betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ²³ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Eg	–	10.000- –	0,5	–	0,06	5,5

- (3) Az övezet területén turista szállásépület, őrház, erdészház, vadászház, valamint ezek melléképítményei elhelyezhetők.
- (4) Az övezet területén az árvízvédelem, a vízgazdálkodás és a közművesítés építményei, valamint a közúti közlekedés műtárgyai is elhelyezhetők.
- (5) ²⁴
- (6) ²⁵Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

33. Mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

33.§

- (1) A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a HÉSZ az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és állattenyésztés céljait szolgálják. Itt csak a termelő tevékenységet szolgáló termékfeldolgozó és tároló, illetve az állattartást

²² Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III.23.) ör, 2021. április 6. napjától.

²³ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III.23.) ör, 2021. április 6. napjától.

²⁵ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ör. Hatályos 2021. április 6. napjától.



szolgáló épületek, gépszínek építhetők, valamint az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén építhető lakóépület is a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges helyben lakás céljából.

- (3) Gyepvel és nádassal fedett telek területén épület, építmény nem helyezhető el és a telek művelési ága nem változtatható meg, amennyiben az törvényileg kijelölt természetvédelmi érdekű területen (NATURA 2000, országos ökológiai háló övezete) található.
- (4) Az övezetekben birtokközpontok kialakíthatók.

34. Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má)

34.§

- (1) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi táblázat és előírások betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ²⁶ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Má	–	4.000- –	3	–	0,5	5,5

- (2) Elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el, valamint ezekhez kapcsolódóan telkenként 1 lakásos lakóépület is építhető, amennyiben az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülnek.
- (3) ²⁷Az épületeket az utcai telekhatártól legalább 5,0 méterre kell elhelyezni.
- (4) Az övezet telkeinek úttal határos, legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb védőtávolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
- (5) ²⁸A közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.
- (6) Az övezetben a Natura2000 területekkel közös telekhatároktól az épületek min. 10m távolságra helyezendők el.

35. Kertes mezőgazdasági művelésű övezet (Mk)

35.§

²⁶ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

²⁷ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

²⁸ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
- (2) Az övezeten belül mindenfajta építési tevékenység tiltott.

36. Vízgazdálkodási terület övezete

(V)

36.§

- (1) A "V" jelű övezetek területébe a vízfolyások, az állóvizek és védőterületeik tartoznak
- (2) Az övezet és a védőterületének földrészletein ligetes legelő és kialakult állapot esetén szántó hasznosítása megengedhető, a "vegyszer-mentes" művelés előírásával.

37. Különleges - Nagyterjedésű sportolási célú terület övezete

(Kb-sp)

37.§

- (1) A "Kb-sp" jelű övezet területe a település sportolás céljára létrehozott létesítmények és azok kiszolgálására szolgáló épületek, építmények befogadására szolgál.
- (2) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ²⁹ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kb-sp	—	15.000	10	50	1,0	5,5

- (3) Az előkert méretét amennyiben szabályozási terv másként nem szabályozza, úgy az minimum 10 m.
- (4) Az oldalkert mérete minimum 5,0 m.
- (5) ³⁰Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

38. Különleges temető terület övezete

(Kb-t)

38.§

- (1) A "Kb-t" jelű övezet területe a település temetkezés céljára kijelölt része. A területen csak az ezen funkciót kiszolgáló műszaki és kegyeleti célokat szolgáló épületek, építmények, berendezések létesíthetők.
- (2) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

²⁹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

³⁰ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ³¹ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kb-t	–	nem megosztható	10	80	0,4	5,5

(3) A temető rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók kialakítására a közterületi parkolók – az OTÉK-ban foglalt feltételekkel – igénybe vehetők.

(4) ³²Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

39. Különleges szennyvíziszap lerakó terület övezete (Kb-szv)

39.§

- (1) A külterületen lévő szennyvíziszap lerakó területén csak a funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (2) A szennyvíziszap lerakó védőtávolsága 800m.
- (3) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ³³ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kb-szv	–	nem megosztható	3	50	1,0	5,5

40. Közúti közlekedési terület övezete (KÖu)

40.§

- (1) A közúti közlekedési területek a Szabályozási terven szürke színnel, vagy "KÖu" jellel jelölt területek. E területeket határoló szabályozási vonalak közötti távolságot – a szabályozási szélességet – a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak a
 - a) közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, létesítmények,
 - b) kiskereskedelmi épületek,
 - c) közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok helyezhetők el,
 - d) valamint intenzíven karbantartott - park jellegű - zöldterület, fasor, zöldsáv telepíthetők.

³¹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

³² Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

³³ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!



- (3) Az övezetben elhelyezhető építmények beépítési paraméterei – az emlékművek, szobrok kivételével - az alábbiak:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ³⁴ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
KÖu	–	–	5	–	–	5,5

- (4) Országos közutak:

- a) Meglévők:

- 2102 j. Újpest – Veresegyház – Galgamácsa
- 2103 j. Csomád – Órbottyán,

Tervezési kategóriájuk: K.II.A.

A tervezett keresztmetszet tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

- b) Helyi bekötőutak

- 21108 j. „Csomádi” (Kossuth Lajos u.)
- 21307 j. A csomádi MÁV állomásra vezető

Tervezési kategóriájuk:

belterületen: B.V.C.B.

külterületen: K.VI.A.

Külterületen az út tengelyétől számított 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

- (5) Települési utak:

Tervezési kategóriája: B.V.c.B.

Szabályozási szélessége: 12 m.

- (6) A jelenlegi közterületi szélességek a szabályozási terv szerint alakítandók.

- (7) A közművezetékkel a közutat megközelíteni és keresztezni csak nyomvonal jellegű építmények keresztezésének műszaki követelményeire vonatkozó általános érvényű hatósági előírások közzétételéről szóló közleményekben foglaltak betartásával lehet.

- (8) ³⁵Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

- (9) ³⁶A magánutak legkisebb szélessége: 6,0 m.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

³⁴ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

³⁵ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.

³⁶ Beiktatta a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6. napjától.



41. Alkalmazási rendelkezések

41.§

- (1) Ahol a telek területe több övezetre esik, a megengedett beépítések értékei az adott övezetnek megfelelő területre számítandók.

42. Az építési övezeti előírásoknak meg nem felelő beépítés szabályozása

42.§

- (1) Az építési övezetben megengedett beépítési sűrűséget már elérő, vagy túllépő beépítési sűrűség csak az alábbi esetekben növelhető:
- a) A meglevő funkcióhoz előírt kötelező gépjárműparkoló kialakítása céljából növelhető.
 - b) Az esetben, ha a meglevő tetőteret lakó- vagy igazgatási funkció céljára építenek be.
 - c) Ez esetben a beépítéshez szükséges továbbá az épület szakmai vizsgálatokon alapuló, abban megindokolt teljes felújítása – beleértve a homlokzati és tetőfelületek felújítását is.
- (2) Az épületmagasság védett épület esetén akkor növelhető, ha a védelemmel összefüggő rekonstrukciós célból az épület valamelyik előző állapotát állítják vissza. Ez esetben a magasztás további feltételül előírható az értékvédelemmel, illetve látványvédelemmel, településképi megjelenéssel összefüggő egyéb munka egyidejű elvéggeztetése.

43. Belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe vonandó területek szabályozása

43.§

- (1) Belterületbe vonásra, más célú hasznosításra tervezett termőföld területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően csatolható belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe, addig a jelenlegi művelési águknak megfelelő mezőgazdasági hasznosítást fenn kell tartani.

44. Településrendezési eszközök használata

44.§

- (1) Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Csomád egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.

45. Záró rendelkezések

45.§

- (1) E rendelet az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlést követő 15. napon, de legkorábban az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.



- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Község helyi építési szabályzatáról szóló 7/2001 (X. 19.) önkormányzati rendelete.
- (3) A Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni, a folyamatban lévő eljárásokban nem kell érvényesíteni.



.....
Klement János sk.
Polgármester



.....
Dr. Finta Béla sk.
Jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2017. december 13-án kihirdetésre került.



Dr. Finta Béla sk.
jegyző



Egységes szerkezetbe foglalva:
Fót, 2021. március 23.

dr. Mihályi Zsolt Apor
jegyző



MELLÉKLETEK:

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatához

1/a.melléklet: **SZT-b sz. Belterületi Szabályozási tervlap**³⁷

1/b.melléklet: **SZT-k sz. Külterületi Szabályozási tervlap**³⁸

FÜGGELÉKEK:

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatához

1. számú függelék: **Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a**
2. számú függelék: **Műemlékjegyzék, műemléki környezetbe tartozó ingatlanok**
3. számú függelék: **Zajterhelési határértékek**
4. számú függelék: **Természetvédelem**

³⁷ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6.napjától.

³⁸ Módosította a 3/2021.(III.23.) sz. ö. Hatályos 2021. április 6.napjától.







1. számú függelék:**Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a:**

azonosító	település	lelőhely szám	név	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
10134	Csomád	1	Lestyina	0116/14, 0116/15, 0116/16, 0116/17, 0116/5	663752	255426
10135	Csomád	2	Temető	014/95, 1215/2	663220	257645
10136	Csomád	3	Rét-dűlő	014/63, 014/52	662741	257954
10137	Csomád	4	Hosszú-völgy	010/48, 010/47	662721	258572
10138	Csomád	5	Hosszú-völgy	010/29, 010/28, 010/27, 010/40, 010/39, 010/38, 010/37, 010/36, 010/35, 010/34, 010/33, 010/32, 010/31, 010/30	663112	258407
10139	Csomád	6	Kukoricások	08/86, 08/87, 08/102, 08/99, 08/98, 08/95, 08/90, 08/91, 08/94	664145	257617
10140	Csomád	7	Új-hegy (Stará dedina)	437/3, 437/1, 437/2, 436/2, 436/1, 435, 071, 070, 069, 434/5	663149	257436
10141	Csomád	8	Új-hegy (Dorezs)	1958, 1956, 1957, 1955, 1954, 068, 071	663246	257230
10142	Csomád	9	Juhász- halom (Lyukas- halom)	021/5, 021/12, 0109	660829	258279
12380	Veres- egyház	20	Göbölös	0132/6, 0132/13	664033	255153
12381	Veres- egyház	21	Göbölös	0132/13, 0132/12	663960	255098

2. számú függelék:**Műemlékjegyzék:**

A településen egy műemléki védelem alatt álló épület, az Evangélikus templom (Hrsz.: 1.) található.

Műemléki környezetének hrsz-ai: 75; 77/1; 2/1; 2/2; 5/1; 1705/19; 362/3.



3. számú függelék:

Zajterhelési határértékek

(A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján)

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület, vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Megjegyzés:

* Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.



A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)							
Sor-szám	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
2.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
3.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Megjegyzés:

* Értelmezése a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszaváros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

*** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszaváros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légijárművek közlekednek.



4. számú függelék:

TERMÉSZETVÉDELEM

Natura2000 területek

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Gödöllői-dombság peremhegyei elnevezésű, HUDI20040 jelű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Helyrajzi számok:

021/2, 021/5, 074/11, 074/79, 074/80, 074/81, 074/82, 074/83, 074/84, 074/85, 074/86, 074/87, 074/88, 074/89, 074/90, 074/91, 074/92, 074/93, 074/94, 074/95, 074/96, 074/97, 074/98, 074/99, 074/100, 074/101, 074/102, 074/103, 074/104, 074/105, 074/106, 074/107, 074/108, 074/109, 074/110, 074/111, 074/112, 074/113, 074/114, 074/115, 074/116, 074/117, 074/118, 074/119, 074/120, 074/121, 074/122, 074/123, 074/124, 074/125, 074/126, 074/127, 074/128, 074/129, 074/130, 074/131, 074/132, 074/133, 074/134, 074/135, 074/136, 074/137, 074/138, 074/139, 074/140, 074/141, 074/142, 074/143, 074/144, 074/145, 074/146, 074/147, 074/148, 074/149, 074/150, 074/151, 074/152, 074/153, 074/154, 074/155, 074/156, 074/157, 074/158, 074/159, 074/160, 074/161, 074/163, 074/175, 074/188, 086/2.

