

Előterjesztés száma: 57/2020.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2020. év augusztus hónap ^{31.} 24. napján tartandó ülésre

Előterjesztés tárgya: Döntés a településrendezési eszközök véleményezési eljárásának lezárásáról

Előterjesztő:



Klement János polgármester

Készítette:



Silyéné Jakab Kinga műszaki ügyintéző

Szakmai szempontból ellenőrizte:

Mindszenti-Varga Endre településtervező

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:



dr. Sugár Anita aljegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Zámódics Péter pénzügyi és adóügyi osztályvezető

Egyeztetve, tájékoztatva: M'Érték Kft. - Mindszenti-Varga Endre, Tölgyesi Diána településtervezők

Tárgyalja:

GÜB

Javasolt meghívott:,

Mindszenti-Varga Endre, Tölgyesi Diána településtervezők

A határozati javaslat elfogadásához **minősített többség szükséges.**
Az előterjesztés zárt kezelését nem kérjük.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Amint az T. Képviselő-testület előtt ismert, a településrendezési eszközök módosítása folyamatban van. A Képviselő-testület a 2019. február 18-i ülésén a M'ÉRTÉK Építészeti és Tervező Kft-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításának elkészítésével. A módosított tervek elkészültek, melyeket az érintett államigazgatási szerveknek megküldtünk. Az ezzel kapcsolatos vélemények visszaérkeztek, melyet a településtervezőnek továbbítottunk, hogy ez alapján a véleményezési szakaszt le lehessen zárni.

II. Kifejtő részletezés:

A településrendezési eszközökkel kapcsolatos véleményezési eljárás lefolytatásra került. A véleményeket a településtervező a tervekbe beépítette.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint:

„39.§

(...)

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

Jelen előterjesztéshez tájékoztatásul csatoljuk a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat tervezetét.

Amennyiben a Képviselő-testület az alábbi határozatokat elfogadja és a véleményezési szakaszt lezárja, úgy a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat az állami főépítészhez benyújtásra kerül végső véleményezésre. Ezt követően dönthet a Képviselő-testület ezek elfogadásáról.

Jelen szakaszban szükséges dönteni a környezeti vizsgálat elfogadásáról, melyet az alátámasztó munkarészek c. dokumentum tartalmaz. (Teljes terjedelmében a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal Csomádi Kirendeltségén is megtekinthető.)

Ezt követően dönteni kell a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a véleményezési szakasz lezárásáról.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

III. Határozati javaslatok:

Határozati javaslat I.

**Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (.....) számú határozata a Településrendezési eszközök módosításának
keretében a környezeti vizsgálatról**

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot a beérkezett vélemények alapján a módosításra nem kell elkészíteni.

Csomád Község Önkormányzat Polgármestere a Településrendezési eszközök módosításánál az államigazgatási szervek véleményét elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Határozati javaslat II.

Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (.....) sz. határozata a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárásáról

1./ Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatához a 6/2017.(V.18.) sz. rendeletében megállapította a Partnerségi egyeztetés szabályait, és az abban foglaltak, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet szerint ismertette a Partnerekkel a véleményezési dokumentációt.

2./ Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete fentiekkel a partnerségi véleményezési eljárást lezártnak tekinti.

3./ Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Tervező által összeszerkesztett dokumentációt a "R" 40.§ (1) bekezdése szerinti végső véleményezésre az illetékes Állami főépítésznek megküldje.

Felelős : Polgármester

Határidő: azonnal

Határozati javaslat III.

Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (.....) sz. határozata a településrendezési eszközök módosításának keretében a véleményezési eljárás lezárásáról

1./ Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. § előírása alapján lefolytatott véleményezési eljárás során a tervezet tartalmát vitató észrevétel nem maradt, a mellékelt „Tervezői válaszok” c. táblázat alapján az észrevételeket a tervekbe bedolgozták, ezáltal a véleményezési eljárást lezártnak tekinti.

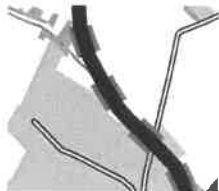
2./ Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Tervező által összeszerkesztett dokumentációt a "R" 40.§ (1) bekezdése szerinti végső véleményezésre az illetékes Állami főépítésznek megküldje.

Melléklet: Tervezői válaszok

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

TERVEZŐI VÁLASZOK		
Csomád Község Településrendezési Eszközeinek Módosításához		
	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:	TERVEZŐ:
	vélemények rövid összefoglalása:	tervezői válasz:
1./	Pest Megyei Főépítész (Iktsz.: 440-2/2020, Dátum: 2020. március 25.)	
1.1.	A „Kszkp” övezet legnagyobb beépíthetősége és legkisebb zöldfelülete az OTÉK szerint 40% lehet, kéri javítani.	Köszönjük, a paramétereket az OTÉK-nak megfelelően javítottuk.
1.2.	A HÉSZ-ben egyértelműsíteni kell, hogy a „Kszkp” övezetben a lakó funkció önálló épületben, vagy vegyes funkcióként, milyen lakásszámmal jelenhet meg.	Az előírást pontosítottuk.
1.3.	A „Kszkp” övezetben megengedett épületmagasság településképi kérdéseket vet fel.	A terület településképbe való beillesztését a Településképi rendelet előírásaival biztosítjuk.
1.4.	A „Kszkp” övezetben a közművesítettség mértékét meg kell adni.	A közművesítettség mértékével a HÉSZ előírásait kiegészítettük.
1.5.	A TSZT és SZT tervlapokon nem szerepel a belterülethatár módosítás.	A belterülethatár bővítést a terv korábbi verziójához képest termőföld-védelmi okokból töröltük.
1.6.	A „Gksz” övezet előírásait pontosítani kell a védőzöldsáv minimális szélességével (HÉSZ 25.§ (3)).	Az előírást pontosítottuk.
1.7.	Erdőterületek: A HÉSZ 30.§ (6), 31.§ (5), ill. a 32.§ (5) bekezdések részben ismétlések, azonban csak azon erdőövezetekre vonatkoznak, melyek megfelelnek az Erdő tv-	Az előírásokat ellenőriztük, pontosítottuk.

	ben foglaltaknak.	
1.8.	A TSZT és SZT tervlapokon nem szerepel a 074/183 és 074/184 hrsz. belterülethatár bővítés.	A tervezett belterülethatárokat a terveken javítottuk.
1.9.	A lakóterületek kijelölése vonatkozásában igazolni kell az OTÉK 10/A.§ előírásait.	A lakóterület kijelölést a 2018. évi CXXXIX tv-re figyelemmel a tervből töröltük.
2./	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Iktsz.: CS/8094-2/2020., Dátum: 2020. április 22.)	
2.1.	Csomád településrendezési eszközeinek tárgyi területekre vonatkozó módosítása örökségvédelmi érdekeket közvetlenül nem érint, a módosítást a hatóság nem kifogásolja.	–
3./	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Iktsz.: BP/1006/00170-2/2020., Dátum: 2020. május 4.)	
3.1.	A tervhez műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	–
3.2.	A tervezett módosítások örökségi érdeket nem sértenek.	–
4./	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Iktsz.: 10.223/2020., Dátum: 2020.03.20.)	
4.1.	A 08/63-64 hrsz-ú, települési átlagnál jobb minőségű telkek különleges szabadidőközpont területté való átsorolásához a Tfv. értelmében nem járul hozzá.	A terület az Irtvány utca északi oldalával együtt korábban is – beépítésre szánt – lakóterület volt, melynek felhasználására a Képviselő-testület továbbra is igényt tart. A területet a 2018. évi CXXXIX tv. Agglomerációs szerkezeti terve is települési térségként jelöli: 
4.2.	Falusias lakóövezetbe kívánják sorolni a 02/4-20 hrsz-ú, 9,4 ha-os települési átlagnál gyengébb minőségű termőföldterületet. Az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel, de figyelembe véve, hogy Csomád belterületén 283 db beépítetlen ingatlan található még, melyek összterülete meghaladja a 26 ha-t, felhívja a figyelmet a Tfv. 11.§ (4), és 15.§ (3)	A jelzett jogszabályt, valamint a 2018. évi CXXXIX tv-t figyelembe véve, a tervezett módosítást a tervekől kivettük.

	bekezdésében foglaltakra.	
5./	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (Iktsz.: 35100/5210//2020.ált., Dátum: 2020.04.21.)	
5.1.	A módosítással kapcsolatban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	–
6./	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (Iktsz.: 01865-0005/2020., Dátum: 2020. április 7.)	
6.1.	A tervvel kapcsolatban kifogást nem emel.	–
6.2.	Az eljárásban továbbra is részt kíván venni.	–
7./	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (Iktsz.: DINPI/1941-1/2020., Dátum: 2020. április 3.)	
7.1.	A tervmódosítás táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeket nem érint.	–
7.2.	A tervvel kapcsolatban kifogást nem emel.	–
8./	Magyar Közút NZrt. (Iktsz.: PES-1894/2/2020., Dátum: 2020.06.16.)	
8.1.	A 3.sz. terület lakóterületté módosítása az Igazgatóságuk kezelésében lévő, 2103 j. út lakott területen kívüli szakaszára terjed ki. A kialakítandó telkek tervezett megközelítésekor kéri az előírt csomóponti távolságot megtartását.	A tervezett lakóterületet felsőbb jogszabályi előírások miatt a tervből töröltük.
8.2.	A 4.sz. módosítással érintett terület Igazgatóságuk kezelésében lévő 2102 j. út mentén található, lakott területen kívüli útszakasz mellett. Kéri az előírt csomóponti távolságot megtartását, valamint kéri felhasználni az országos közúttal párhuzamosan kialakított szervízutat.	Köszönjük, az észrevétel nem településrendezési léptékű, a beruházó felé továbbítjuk.
8.3.	A rajzi munkarészekben kéri jelölni az országos közutak lakott területen kívüli szakaszai mentén a mellékutakra vonatkozó, úttengelytől mért 50 méteres védőtávolságot.	Köszönjük, a védőtávolságot a rajzokon feltüntetjük.
9./	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Iktsz.: 3659-2/2020/h.)	
9.1.	A terv a honvédelem érdekeit nem érinti, azzal kapcsolatban észrevételt nem tesz.	
10./	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság (Iktsz.: 13000/4635/2020.Ált., Dátum: 2020.03.23.)	

10.1.	A további eljárásban akkor kíván részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint.	–
11./	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Iktsz.: 36300/1044-1/2020.Ált., Dátum: 2020.03.23.)	
11.1.	Az eljárásban továbbra is részt kíván venni.	–
12./	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály (Iktsz.: PE/V/1125-2/2020., Dátum: 2020.04.06.)	
12.1.	A tervvel kapcsolatban nem emel kifogást, a módosítások nem érintik a bányafelügyelet hatáskörét.	–
13./	PMKH Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (Iktsz.: PE-06/772-3-2020, Dátum: 2020.03.25.)	
13.1.	Az 1.sz. „Kszkp” övezetnél javasolják a megfelelő parkolóhely igény távlati helyigényét megvizsgálni.	Köszönjük, a parkolóhely igényt az építészeti tervezés keretében vizsgáljuk.
13.2.	A 4.sz. „Gksz” terület fejlesztés esetében kérik a véleményezésbe bevonni a Magyar Közút NZrt-t.	A véleményezésbe az MK-t bevontuk.
14./	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (Iktsz.: BP/PNEF-TKI/0919-3/2020., Dátum: 2020.04.03.)	
14.1.	Csomád területén gyógyfürdő érintettsége nem áll fenn, így a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	–
15./	TIGÁZ Zrt. (Dátum: 2020.03.20.)	
15.1.	Tájékoztató, hogy utcaszélesítés miatti nyomvonal áthelyezés költsége az Önkormányzatot terheli.	–
16./	Telenor Zrt. (Dátum: 2020.04.06.)	
16.1.	Csomád területén nincs állomásuk és nincs Csomádot érintő összeköttetésük. Azonban a hálózatuk korszerűsítése folyamatos, kéri, hogy vegyék figyelembe a távközlési szolgáltatók hálózatfejlesztési igényét is.	Köszönjük, a hálózatfejlesztési igényeket figyelembe vettük.
17./	Országos Atomenergia Hivatal (Iktsz: OAH-2020-00065-0228/2020 (AL) Dátum: 2020.04.16.)	

17.1.	Csomád tervmódosítása az elhatározott célok és kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit közvetlenül nem érinti.	–
18./	NIF Zrt. (Iktsz.: K-21124/2020, NIF-17937-2/2020, Dátum: 2020.03.24.)	
18.1.	Csomádot érintő projekt Társaságuknál nincs folyamatban, észrevételt nem tesznek.	–
19./	MOL Nyrt. (Iktsz: DSCSOV-4-133/2020, Dátum: 2020.03.18.)	
19.1.	Tájékoztató, hogy Csomádon nincs a MOL Nyrt. üzemeltetésében lévő kőolaj- és termékvezeték, sem azok biztonsági övezete. A tervmódosítás ellen kifogást nem emel.	–
20./	DMRV Zrt. (Dátum: 2020.04.21.)	
20.1.	A tervvel kapcsolatban kifogást nem emel.	–
21./	PMKH Állami Főépítész (Iktsz.: PE/ÁF/00088-3/2020, Dátum: 2020.04.09.)	
21.1.	A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem tesz.	
21.2.	A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatosan, az 1-2. pontban a teljes HÉSZ-rendeletet érintő, jogszabály alkotással kapcsolatos észrevételeket tesz.	Ezeket az észrevételeket a következő, teljes HÉSZ-t érintő felülvizsgálat alkalmával tudjuk beépíteni a rendeletbe. Ezt a „megoldást” a Hivatallal szóban külön egyeztetjük.
21.3.	3. Kéri a módosító rendelet-tervezet szerkesztési hibáit javítani (pl. 1.§ a 28.§ helyett). Kéri a módosító rendelet 4.§ (3) bekezdésben megjelölt két módosítandó bekezdést különválasztani.	Köszönjük, javítottuk.
21.4.	4. Kéri, hogy töröljék azokat az előírásokat, melyek nem az építés helyi rendjével, hanem pl. tevékenységekkel kapcsolatosan szabályoznak (pl. egységes HÉSZ 30.§ (6))	Köszönjük, töröltük.
21.5.	5. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében kéri, hogy a módosításokat tartalmazó TSZT és SZT tervlapok elnevezése eltérjen a módosuló tervlapok elnevezésétől.	Köszönjük, javítottuk.
21.6.	6. A HÉSZ-tervezet 28.§ (2) szerinti táblázat értékei (Kszkp) megengedőbbek az OTÉK-által előírtaknál. Kéri az OTÉK-nak megfelelően javítani.	Köszönjük, a Kszkp övezet beépíthetőségét és legkisebb zöldfelületét 40%-ra módosítottuk.

21.7.	Tájékoztat az egyeztetési eljárás menetéről.	Az eljárást a leírtaknak megfelelően folytatjuk.
22./	Fót Város Önkormányzata (Ikt.sz.: F/12478-3/2020., Dátum: 2020.04.23.)	
22.1.	A tervezet ellen kifogást nem emel.	–
23./	Göd Város Önkormányzata (Ikt.sz.: 11/36-2/2020., Dátum: 2020.04.07.)	
23.1.	Konkrét észrevételt, állásfoglalást nem tesz.	–
24./	Vácrátót Község Önkormányzata (Ikt.sz.: VR/708-2/2020., Dátum: 2020.04.02.)	
24.1.	A tervezet ellen kifogást nem emel.	
25./	Veresegyház Város Önkormányzata (Ikt.sz.: 21481-2/2020., Dátum: 2020.03.23.)	
25.1.	A tervezet ellen kifogást nem emel, a módosítások nem ellentétesek a térség és Veresegyház Város területrendezési elképzeléseivel.	–

Jogsabályi hivatkozás:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet

Az előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet TSZT terv
2. sz. melléklet: HÉSZ terv

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

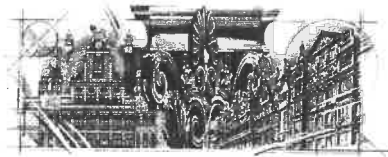
a 314/2012. 38.§ szerinti
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2020. június hó

CSOMÁD
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

MEGBÍZÓ: Csomád Község Önkormányzata
Klement János polgármester

TERVEZŐ:



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

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

**Név,
tervezési jogosultság
száma:**

Aláírás:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építészmérnök,
vezető településtervező

TT13-0097

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök

TT13-1374

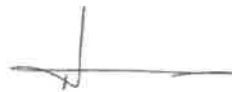
ÉPÍTÉSZET:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építészmérnök

TERVEZŐI NYILATKOZAT

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

Csomád-Vác, 2020. június 2.



Mindszenti-Varga Endre
vezető településtervező
TT13-0097

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

Tervi előzmények, jogszabályi környezet

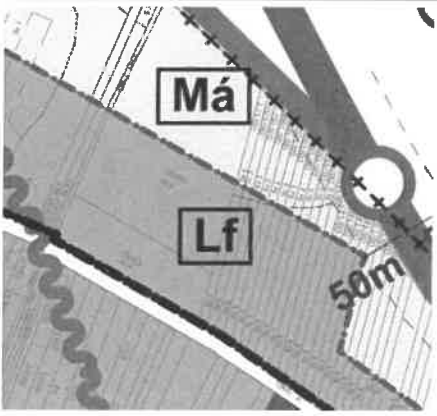
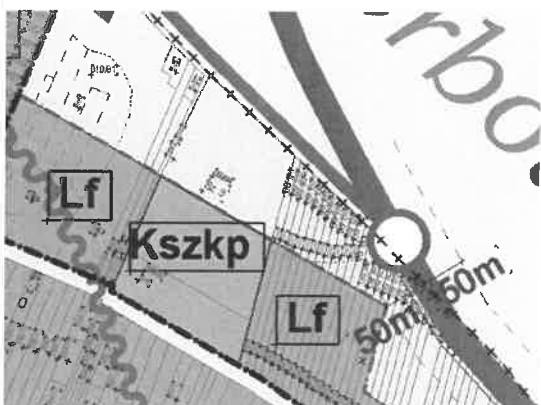
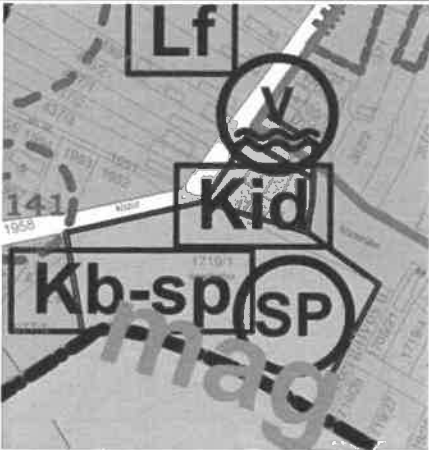
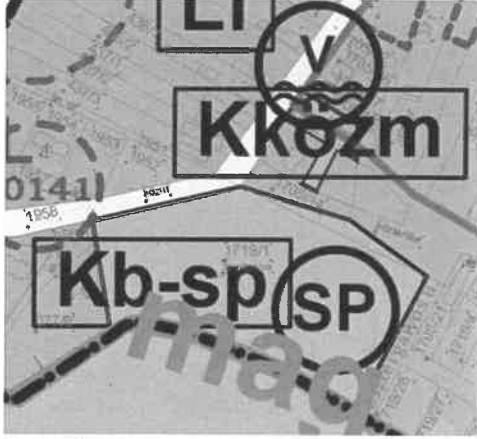
Csomád Község településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2017-ben készítette társaságunk, a M'Érték Építészeti Tervező Kft., Mindszenti-Varga Endre vezetésével.

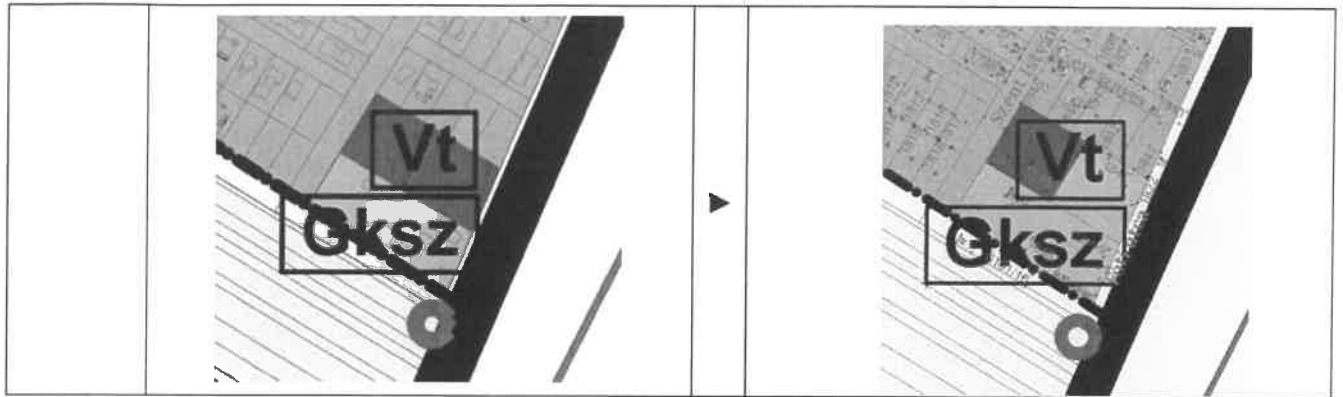
A Településszerkezeti terv a 84/2017.(XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzat pedig a 24/2017.(XII.13.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva.

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

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

b) Településszerkezeti változások:

Településszerkezeti változások, hatályos és tervezett TSZT kivonatok:						
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Területnagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	▶	Új ter. felh.	Új területfelhasználás célja
1.	08/63; 08/64 egy része	2,27	Lf	▶	Kszkp	a település meglévő intézményeitől elérhető távolságban szabadidős és sportközpont kialakítása (pl. tanuszoda, sportszarnok)
				▶		
2.	1705/14 egy része	0,14	Kid	▶	Lf	a korábbi idegenforgalmi elképzelések változása, lakóterületi bővítésre, az utca vonalvezetésének a kialakult állapottal való megfeleltetése
				▶		
3.	1847	0,27	Vt	▶	Gksz	a szomszédos autószerházhoz kapcsolódó gazdasági terület bővítés a főút mentén



HÉSZ-t érintő módosítások:

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

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

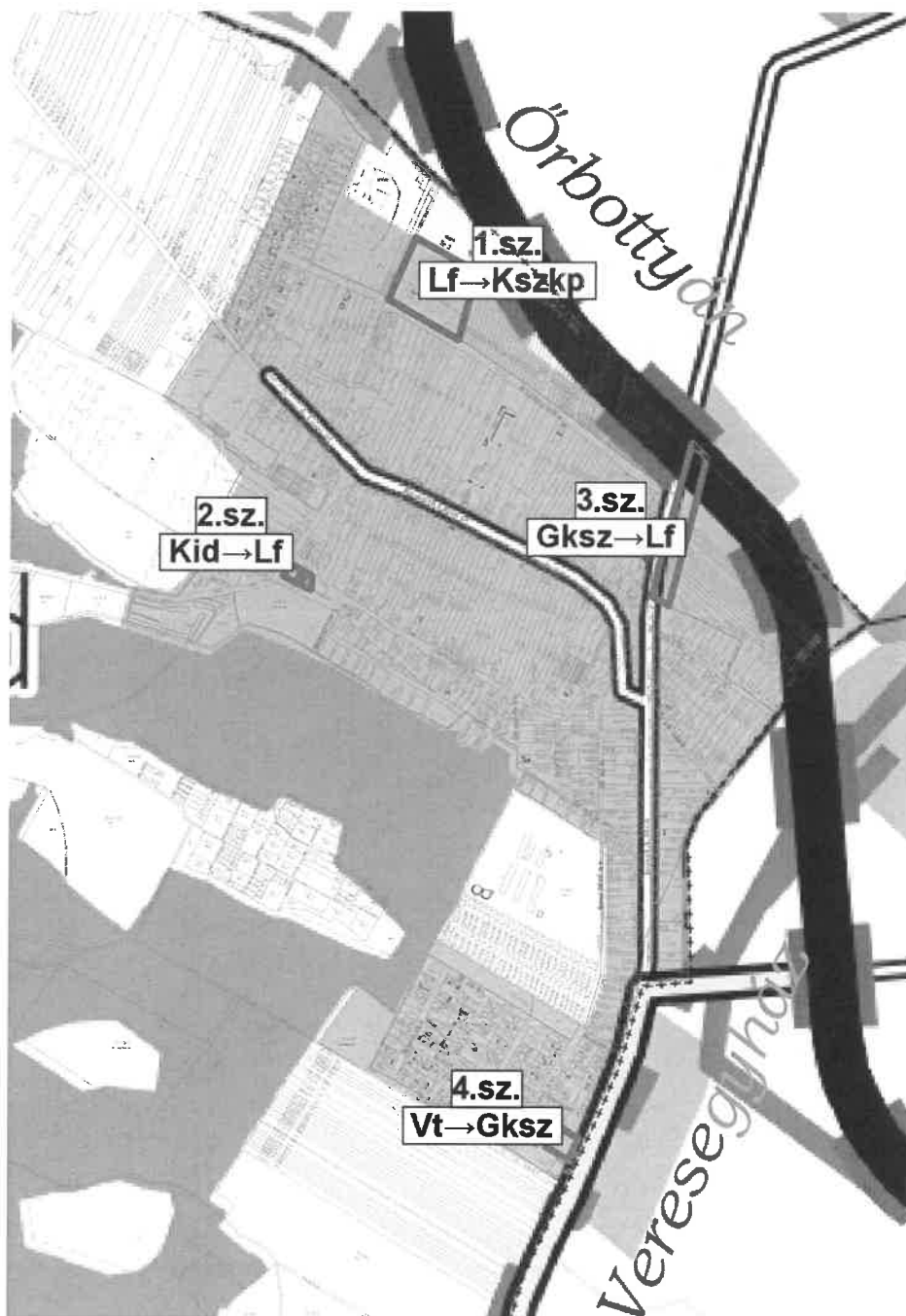
Csomád a 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – hatálya alá tartozik.

A módosítással érintett területek egésze Települési térséget érint.

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

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

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



a területfelhasználás-változással érintett területek lehatárolása az Agglomeráció Szerkezeti tervén

Örökségvédelem

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

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

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

Természetvédelem és környezetvédelem

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

A terület közművekkel ellátott lesz a Közműellátás munkarészben foglaltak szerint.

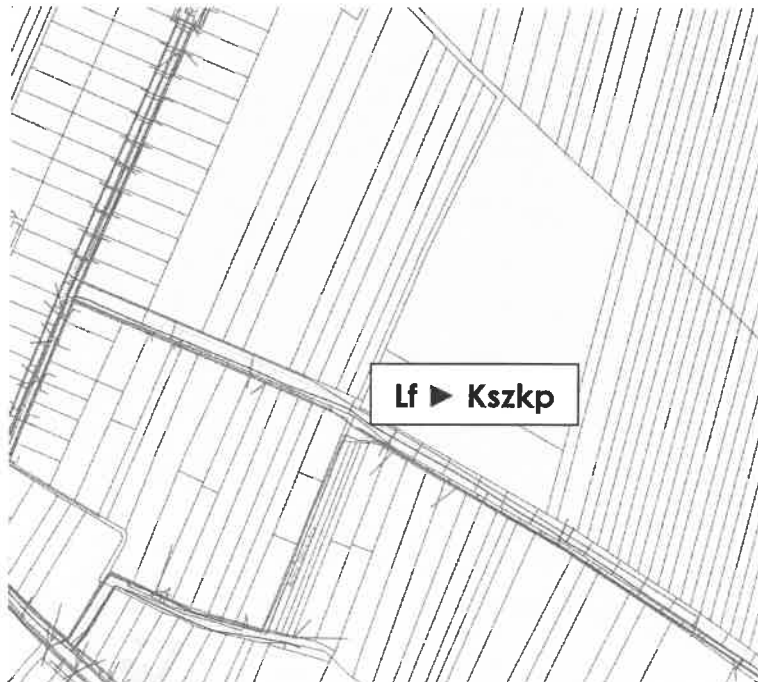
A közlekedés

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

Közműellátás

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

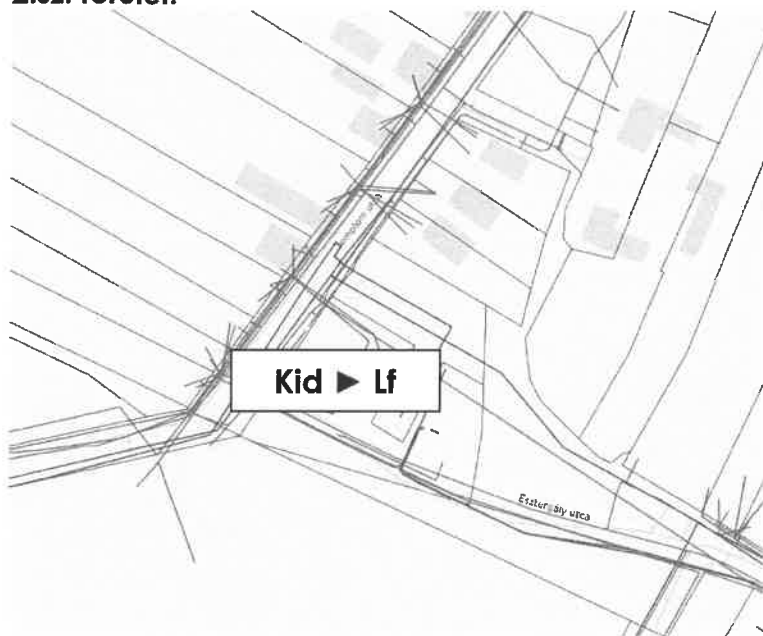
1.sz. terület:



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

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

2.sz. terület:



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

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

3.sz. terület:



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

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

A védőterületek és védősávok

A tervezett területfelhasználási módosításokkal a védőterületek, védősávok nem módosulnak.

Környezetvédelem

Levegőminőség

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

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

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

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

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

Élővilágra, ökológiai rendszerekre és a tájszerkezetre gyakorolt hatás

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

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

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

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

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

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

Mellékletek:

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

2.sz.: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Csomád, 2020. június ... napján

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Klement János
Polgármester

.....
dr. Mihályi Zsolt Apor
Jegyző

JELMAGYARÁZAT:

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:

Meglévő:

Tervezett:

1860/3

Helyrajzi szám

73

Házzszám

Telekhatár

Belterület határ

+++++

Közigazgatási határ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lf

Falusias lakóterület

Vt

Településközpont vegyes terület

Gksz

Kereskedelmi, szolgáltató
gazdasági terület

Gip

Ipari gazdasági terület

Kid

Különleges idegenforgalmi terület

Kszkp

Különleges szabadidőközpont terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közúti közlekedési terület

Zkk

Zöldterület - Közkert

Ev

Védelmi erdő

Eg

Gazdasági erdő

Má

Általános mezőgazdasági terület

Mk

Kertes mezőgazdasági terület

2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

c) Belterülethatár módosítás:

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

d) Településszerkezeti változások:

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

JELMAGYARÁZAT:

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:

Meglévő:

Tervezett:

1860/3

Helyrajzi szám

73

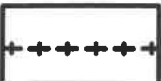
Házszám



Telekhatár



Belterület határ



Közigazgatási határ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lf

Falusias lakóterület

Vt

Településközpont vegyes terület

Gksz

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gip

Ipari gazdasági terület

Kid

Különleges idegenforgalmi terület

Kszkp

Különleges szabadidőközpont terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:



Közúti közlekedési terület

Zkk

Zöldterület - Közkert

Ev

Védelmi erdő

Eg

Gazdasági erdő

Má

Általános mezőgazdasági terület

Mk

Kertes mezőgazdasági terület

e) Módosított beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterületek (Lf)

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

- ▶ A Falusias lakóterület az Irtvány utca mentén az önkormányzati Különleges szabadidőközpontnak tervezett területen 2,27 ha-ral csökken a 08/63 hrsz és a 08/64 hrsz egy részén (1.sz. terület).
- ▶ Az Esztergály utcában a futballpálya fölött Különleges idegenforgalmi terület helyett néhány lakótelek kialakítása 0,14 ha-on (2.sz. terület).

Településközpont vegyes területek (Vt)

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

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

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz):

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

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

Különleges terület – idegenforgalmi terület (Kid)

Turisztikai funkciók elsődleges célterülete.

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

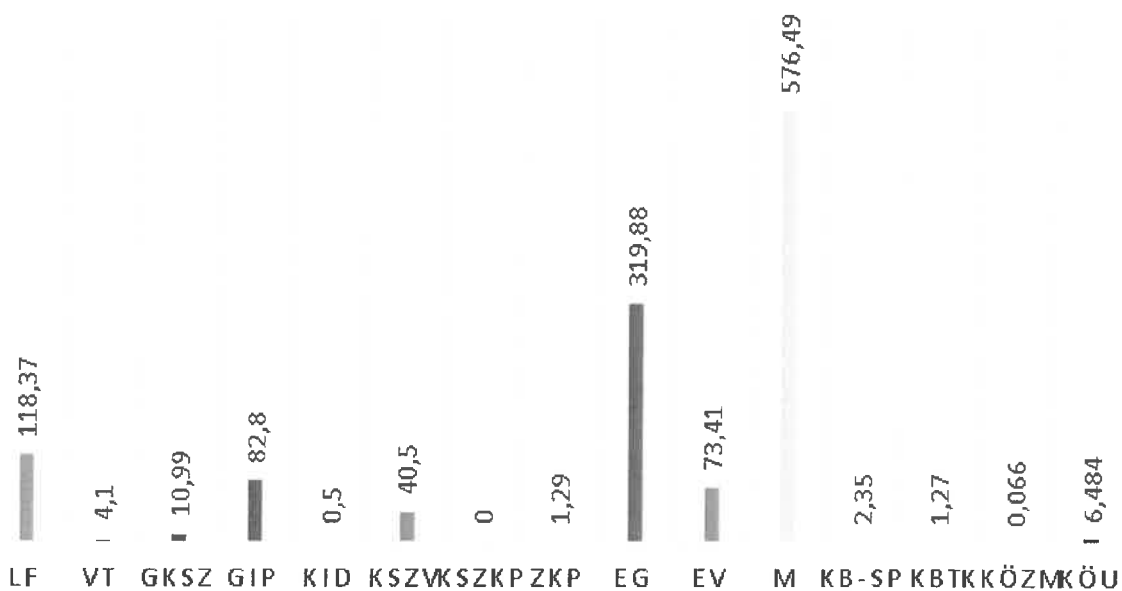
Különleges terület – szabadidőközpont terület (Kszkp)

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

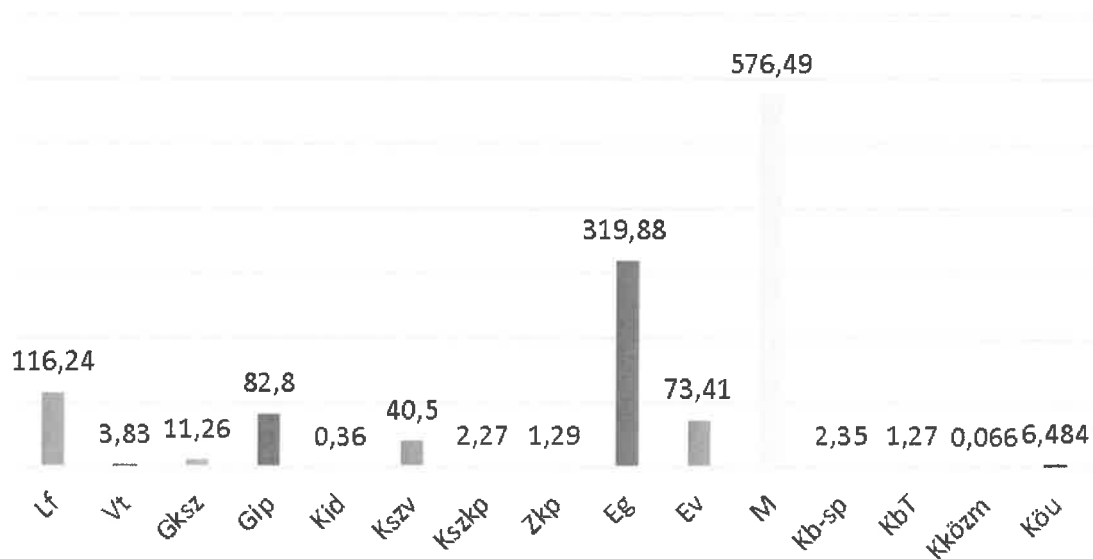
- ▶ Különleges szabadidőközpontnak tervezett terület alakul ki 2,27 ha-ral, ezáltal a Falusias lakóterület a 08/63 hrsz és a 08/64 hrsz egy részén csökken (1.sz. terület).

f) Területi mérleg

MEGLÉVŐ TERÜLETI MÉRLEG



TERVEZETT TERÜLETI MÉRLEG



g) Biológiai aktivitásérték

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

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

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

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

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

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

1.§

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

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

2.§

- (1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 24.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: teljes.”
- (2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 24.§ (7) bekezdés az alábbira módosul:
„A Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.”
- (3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 25.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:
„Az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú 10 méter széles védő zöldsávot kell telepíteni.”
- (3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 25.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: teljes.”
- (4) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 25.§ (7) bekezdés az alábbira módosul:
„Az építési övezet területén az előkert 5,0 m.”
- (5) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 27.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: teljes.”
- (6) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 28.§ alábbira módosul:

„Különleges szabadidőközpont terület övezete

(Kszkp)

1.§

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

a) Az építési övezetben elhelyezhetők:

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

ab) fentieket kiszolgáló funkciójú épületek.,

ac) önálló lakóépületek,

ad) az aa)-ab) alpontokban felsorolt funkciójú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

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

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²) ¹ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kszkp	SZ	1500, kizárólagos lakó funkció esetén: 800	40	40	1,0	- sport, szabadidős funkció 12,0 - lakó, egyéb funkció: 5,0

(3) A közművesítettség mértéke: teljes.”

3.§

(1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet

29.§ (8) bekezdés az alábbira módosul:

„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.”

(2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 30.§ (5) bekezdés hatályát veszti.

(3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 30.§ (6) bekezdés hatályát veszti.

(4) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 31.§ (5) bekezdés hatályát veszti.

(5) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 31.§ (5) bekezdés hatályát veszti.

(6) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 32.§ (6) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.”

(7) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 34.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:
„Az épületeket az utcai telekhatártól legalább 5,0 méterre kell elhelyezni.”

(8) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 34.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.”

4.§

(1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 37.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: teljes.”

(2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 38.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:
„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.”

¹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

(3) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) sz. rendelet 40.§ (8) és (9) bekezdés az alábbira módosul:

„A közművesítettség mértéke: legalább hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.”

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

5.§

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

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

6.§

E rendelet 2020. június-n lép hatályba.

Melléletek:

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

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

.....
Klement János
Polgármester

.....
dr. Mihályi Zsolt Apor
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2020.

.....
dr. Mihályi Zsolt Apor
Jegyző

Örbottyán

Veresegyház

Külterület Szabályozási terv az SZT-kM1 sz. tervlapon

JELMAGYARÁZAT:

ALAPTERKÉPI ELEMELK:

Mezőlévél:

1860/3

Helyrajzi szám

73

Házszám

Telekhatár

Belterület határ

Küdgazdasági határ (érvényes szabályozás határa)

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

Szabályozási vonal (tervezett községi terület telekhatár)

12,0 Szabályozási szélesség, védőtávolság

Övezethatár, építési övezet határa

Lf Övezet / építési övezet jele

Javasolt telekhatár

Kötelező megszüntető jel

Javasolt megszüntető jel

Kötelező építési vonal

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

Gyalogút

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

--RL-- Régészeti lelőhely határa

M

Műemlék

--MK--

Műemléki környezet határa

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:

NEMZETKÖZI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

--N200c-- Natura 2000 terület határa

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Országos ökológiai hálózat elemelk:

--mag--

Magterület határa

--öf--

Ökológiai folyosó határa

--pf--

Pufferterület határa

--Tk--

Tájékvédőlnél szempontból kiemelten kezelendő terület határa

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK, VÉDELMEK:

Védőtávolság, karbantartási sáv

Villamosenergia elosztóhálózat

MÁVIR 220 KV-os villamosenergia átviteli hálózat

400 KV-os villamosenergia átviteli hálózat

Telek be nem építhető része

Egykori bányászati tevékenységgel érintett terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK:

Lf

Falusias lakóövezet övezete

Vt

Településközpont vegyes terület övezete

Gkoz

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete

Kközsm

Különleges közsm terület övezete

Kszkp

Különleges szabadidőközpont terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

KÖu

KÖu

Közúti közlekedési terület övezete

Zk

Zöldterület - közkelet övezete

Ev

Védelmi erdőterület övezete

Eg

Gazdasági erdőterület övezete

Má

Általános mezőgazdasági terület övezete

Mk

Kertes mezőgazdasági terület

V

Vízgazdálkodási terület övezete (vízfelület, árok)

Kb-ep

Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület övezete

Kb-t

Különleges tematikus terület övezete

Kb-szv

Különleges szennyvízszap lerakó terület

Övezet jel	beépítési mód	max. épületmagasság (m)	max. beépíthetőség (%)	min. telekméret (m ²)

n.m., nem megosztható

Helyszínrajz
Csanakéi Községi Információs Rendszer Kivonat-terület
jelen Szabályozási terv a 24/2017. (XII.13.) sz. XL. rendelet
13. mellékletének figyelembe vételével.
Csanakéi, 2017. december 13.

Műhelyszám: 2017/01
Műhelyvezető: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.
Műhelyvezető helyettes: P.J.L.

CSOMÁD KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

egységes szerkezetben a .../2020.(.....) sz. módosítással



Partnerségi egyeztetési dokumentáció

TARTALOMJEGYZÉK

Melléletek¹:

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

¹ Módosította a .../2020.(.....) ö.r.



CSOMÁD KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Csomád Község Önkormányzat

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

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról

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, mozgásterápiai létesítmények
 - *szórakozóhelyek:* gyógyhelyi társalgó játékkaszinó, zenés táncos helyek, kongresszusi terem, 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) A területen mobilház, lakókocsi, sátor huzamos időszakokra nem helyezhető el.~~

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, tájfásítás 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.



- (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 egészén 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 építetőnek 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 közcsatorna 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 szennyvizet 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 közcsatorna csatlakozást.
- (4) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára 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 árkok, 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 ereszcsonnait 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-, kifestültségű, 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 elhelyezhetőek.
- (2) Ahol a villamos energiaellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat, ott is a villamos energiaelosztási, és közvilágítási szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell helyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.



- (3) Új villamos energiaellátást biztosító bekötést ingatlanra már csak föld alatti vezetékkel 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 támfalépítmények 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 ún. „csurgótávolság” 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 .../2020.(.....) ör.



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 építményfajták 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
 - 1. falusias lakóterület, jele: **Lf**
 - b) Vegyes terület
 - 1. településközpont terület, jele: **Vt**
 - c) Gazdasági terület
 - 1. kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**
 - d) Különleges területek
 - 1. közmű terület, jele: **Kköz**
 - 2. **szabadidőközponti terület, jele: Kszkp**
- (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
 - 1. Közúti közlekedési terület: **KÖu**
 - b) Zöldterület - közkert, jele: **Zkk**
 - c) Erdőterületek:
 - 1. Védelmi erdőterület, jele: **Ev**
 - 2. Gazdasági erdőterület, jele: **Eg**
 - d) Mezőgazdasági területek:
 - 3. Általános mezőgazdasági terület, jele: **Má**
 - 4. Kertés mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
 - e) Vízgazdálkodási terület:
 - 5. Vízgazdálkodási terület, jele: **V**
 - f) Különleges terület:
 - 6. nagykiterjedésű sportolási célú terület, jele: **Kb-sp**
 - 7. temető terület, jele: **Kb-t**
 - 8. szennyvíziszap lerakó terület, jele: **Kb-szv**

³ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.



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 telek nem alakítható ki.

~~(7) ⁴A beépítésre szánt területeken a telekhatártól számított legkisebb ültetési távolság:~~

- ~~a) 3,0 m-nél magasabbra növő fa vagy bokor (sövény) esetén 3,0 méter,
b) 3,0 m-nél magasabbra nem növő fa vagy bokor esetében 1,5 méter.~~

⁴ Hatályon kívül helyezte a .../2020.(.....) sz. ör.



22. Lakóterületi övezetek általános előírásai

22.§

- (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.
- (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) **⁵Az 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) **⁶A közművesítettség mértéke: teljes.**

23. Falusias lakóterület övezetei

(Lf)

23.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,

⁵ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

⁶ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.



- 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,
- e) a megengedett lakásszámot legfeljebb négyszeresen meghaladó vendégszobaszámú 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) ⁸A 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.

⁷ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

⁸ Módosította a .../2020.(.....) sz. ö. r.



(5) 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) ⁹ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
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.
- ¹²A közművesítettség mértéke: teljes.
- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál:
 - gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,

⁹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁰ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

¹¹ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

¹² Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.



- b) raktárak, tároló építmények,
- c) szolgáltató építmények,
- d) személyzet számára szolgáló lakások,
- e) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
- f) üzemanyagtöltő.

(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) ¹⁴Az építési övezet területén az előkert 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) ¹⁶A közművesítettség mértéke: teljes.

¹³ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁴ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

¹⁵ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

¹⁶ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.



**28. ¹⁷Különleges szabadidőközpont terület övezete
(Kszkp)**

28.§

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

a) Az építési övezetben elhelyezhetők:

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

ab) fentieket kiszolgáló funkciójú épületek

ac) önálló lakóépületek,

ad) az aa)-ab) alpontokban felsorolt funkciójú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

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

Övezeti jel:	Telkekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²) ¹⁸ :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kszkp	SZ	1500, kizárólagos lakó funkció esetén: 800	40	40	1,0	- sport, szabadidős funkció 12,0 - lakó, egyéb funkció: 5,0

(3) A közművesítettség mértéke: teljes.

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:

¹⁷ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

¹⁸ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!



Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ¹⁹ :	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.
- (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) **²⁰A közművesítettség mértéke: legalább 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
- Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - 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, üzemanyagtöltő állomást, létesíteni nem lehet.
- (5) ~~**²¹A védelmi erdők övezete területén kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők, tekintettel arra, hogy a Nemzeti**~~

¹⁹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

²⁰ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

²¹ Hatályon kívül helyezte a .../2020.(.....) sz. ör.



~~parkhoz, illetve az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területek egy része is ebben az övezetben található.~~

- (6) ~~²²Az övezetek területén erdőtelepítés és fakitermelés, illetve bármely az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet. A növénytelepítés csak őshonos, a természeti adottságoknak megfelelő, tájba illeszkedő növényhasználatlal történhet.~~

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.
- (4) Az övezet területén elhelyezett építmények csak a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják.
- (5) ~~²³Az övezet területén történő fásítás, növénytelepítés és az erdőgazdálkodás keretébe tartozó minden egyéb tevékenység csak az erdészeti szakhatóság bevonásával történhet. Kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.~~

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:

²² Hatályon kívül helyezte a .../2020.(.....) sz. ör.

²³ Hatályon kívül helyezte a .../2020.(.....) sz. ör.



Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ²⁴ :	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) ²⁵Az övezet területén történő erdőtelepítés és fakitermelés, illetve az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak erdészeti szakhatóság által jóváhagyott üzemterv szerint történhet.~~
- (6) ²⁶A közművesítettség mértéke: legalább 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:
- általános mezőgazdasági terület (Má)
 - 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 szolgáló épületek, gépszínek építhetők, valamint az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén építhető lakóépület is a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges helyben lakás céljából.
- (3) Gyepel 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.

²⁴ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

²⁵ Hatályon kívül helyezte a .../2020.(.....) sz. ör.

²⁶ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.



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) ²⁷ :	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) ²⁸Az 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) ²⁹A közművesítettség mértéke: legalább 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.§

- (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

²⁷ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

²⁸ Módosította a .../2020.(.....) sz. ö.r.

²⁹ Módosította a .../2020.(.....) sz. ö.r.



- (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) ³⁰ :	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) ³¹A 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:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min-max. terület (m ²) ³² :	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. beépítési sűrűség (m ² /m ²):	max. épületmagasság (m):
Kb-t	–	nem megosztható	10	80	0,4	5,5

³⁰ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

³¹ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

³² Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!



- (3) A temető rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók kialakítására a közterületi parkolók – az OTÉK-ban foglalt feltételekkel – igénybe vehetők.
- (4) **A közművesítettség mértéke: legalább 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
- közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, létesítmények,
 - kiskereskedelmi épületek,
 - közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok helyezhetők el,
 - valamint intenzíven karbantartott - park jellegű - zöldterület, fasor, zöldsáv telepíthetők.
- (3) Az övezetben elhelyezhető építmények beépítési paraméterei – az emlékművek, szobrok kivételével - az alábbiak:

³³ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!



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) ³⁵A közművesítettség mértéke: **legalább hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.**

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

³⁴ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

³⁵ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.

³⁶ Módosította a .../2020.(.....) sz. ör.



HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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 meglévő funkcióhoz előírt kötelező gépjárműparkoló kialakítása céljából növelhető.
 - b) Az esetben, ha a meglévő 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 magasítás további feltételül előírható az értékvédelemmel, illetve látványvédelemmel, településképi megjelenéssel összefüggő egyéb munka egyidejű elvégeztetése.

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
Polgármester



.....
Dr. Finta Béla
Jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2017. december 13-án kihirdetésre került.



Dr. Finta Béla sk.
jegyző



MELLÉKLETEK:

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatához

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

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

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**



SZT-bM1 sz. Belterületi Szabályozási tervlap



SZT-kM1 sz. Külterületi Szabályozási tervlap



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	Göbolyös	0132/6, 0132/13	664033	255153
12381	Veres- egyház	21	Göbolyös	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-pályaudvarától, a vasúti fővonaltól 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, légszavaros 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, légszavaros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légi járművek 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.

Helyraízi 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.

