

# ESÉVHATÁST



Településrendezési eszközök módosítása

Új véleményezési szakasz anyaga

2020. július

Völgyzugoly Műhely Kft.



# CSÉVHARASZT

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### MÓDOSÍTÁSA

## ÚJ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA



**Megbízó:**

Csévharaszt község Önkormányzata  
Pulich József polgármester  
2212 Csévharaszt, Kossuth Lajos utca 43/b.

**Tervező:**

Völgyzugoly Műhely Kft  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2020. július

VZM 1583/20

Csévharaszt \_mod\_200714



## ALÁÍRÓLAP

## Településrendezés

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259

**Bérczi Szabolcs**

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

**Varga-Végh Anna**

okl. településmérnök

Tájrendezés, zöldfelület,  
környezetvédelem**Ronyecz Zsófia**

okl. tájépítésmérnök TK 01-6737





## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	6
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>7</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>8</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>10</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	<b>13</b>
1. ÚJ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELELÉSE .....	13
1.1. Módosítással érintett terület bemutatása .....	13
1.2. A Fejlesztési cél ismertetése.....	14
1.3. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció .....	14
1.4. Védelmi és korlátozó elemek.....	15
2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET KÖZÖTTI ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE .....	15
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....	17
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	17
3.2. A változások és a településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása .....	19
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....	19
4.1. Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslat .....	19
4.2. Biológiai aktivitásérték változása.....	19
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	19
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	19
7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT .....	20
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	20
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	20
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	<b>21</b>
1. MELLÉKLET: A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT NORMASZÖVEGÉBEN TÖRTÉNT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA .....	23

## I. BEVEZETŐ

### 1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Csévharaszt község Önkormányzatának képviselő-testülete 8/2020. (I.29.) sz. határozatában döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról. A módosítás célja a település sportpályájának szomszédságában lakóterület kijelölése; a HÉSZ és a településképi rendelet összhangjának megteremtése; valamint a lakókonténerek elhelyezésére vonatkozóan tilalom megfogalmazása a HÉSZ-ben. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasza 2020. júniusában megindult, a megküldött anyagot az érintett államigazgatási szervek véleményezték.

A fenti előzményeket követően a település önkormányzata részéről a sportpálya szomszédságában fekvő lakóterületen új fejlesztési elképzelés jelentkezett, amely eltérő területfelhasználási besorolást és építési paraméterek meghatározását teszi szükségessé, mint az elkészült véleményezési szakasz anyagában szereplők. A településrendezési eszközöknek így új véleményezési szakasza indul meg, amely az előző véleményezési szakasz anyagától a sportpálya menti lakóterület vonatkozásában tér el.

#### *A módosítás célja*

A módosítás célja a település sportpályájának szomszédságában lakóterület kijelölése és a jelenlegi lakóterület építési paramétereinek módosítása; a HÉSZ és a településképi rendelet összhangjának megteremtése; valamint a lakókonténerek elhelyezésére vonatkozóan tilalom megfogalmazása a HÉSZ-ben. A fenti módosítások közül csupán a lakóterület kijelölése érint konkrét területet, amelynek a település belterületén belüli elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti.



*A módosítással érintett terület Csévharaszt belterületén belüli elhelyezkedése*

#### *A tervezési folyamat*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. § tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket

véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményező). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. 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. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 12/2017. (VIII.11.) rendeletében, amelynek alapján a partnerségi tájékoztatást kell lefolytatni. A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának új véleményezési szakaszra előkészített anyaga.**

## **2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

Csévharaszt község településrendezési eszközei 2014-ben és 2015-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Csévharaszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete 95/2014. (XI.27.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terve.
- Csévharaszt község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2015. (II. 6.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)



## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

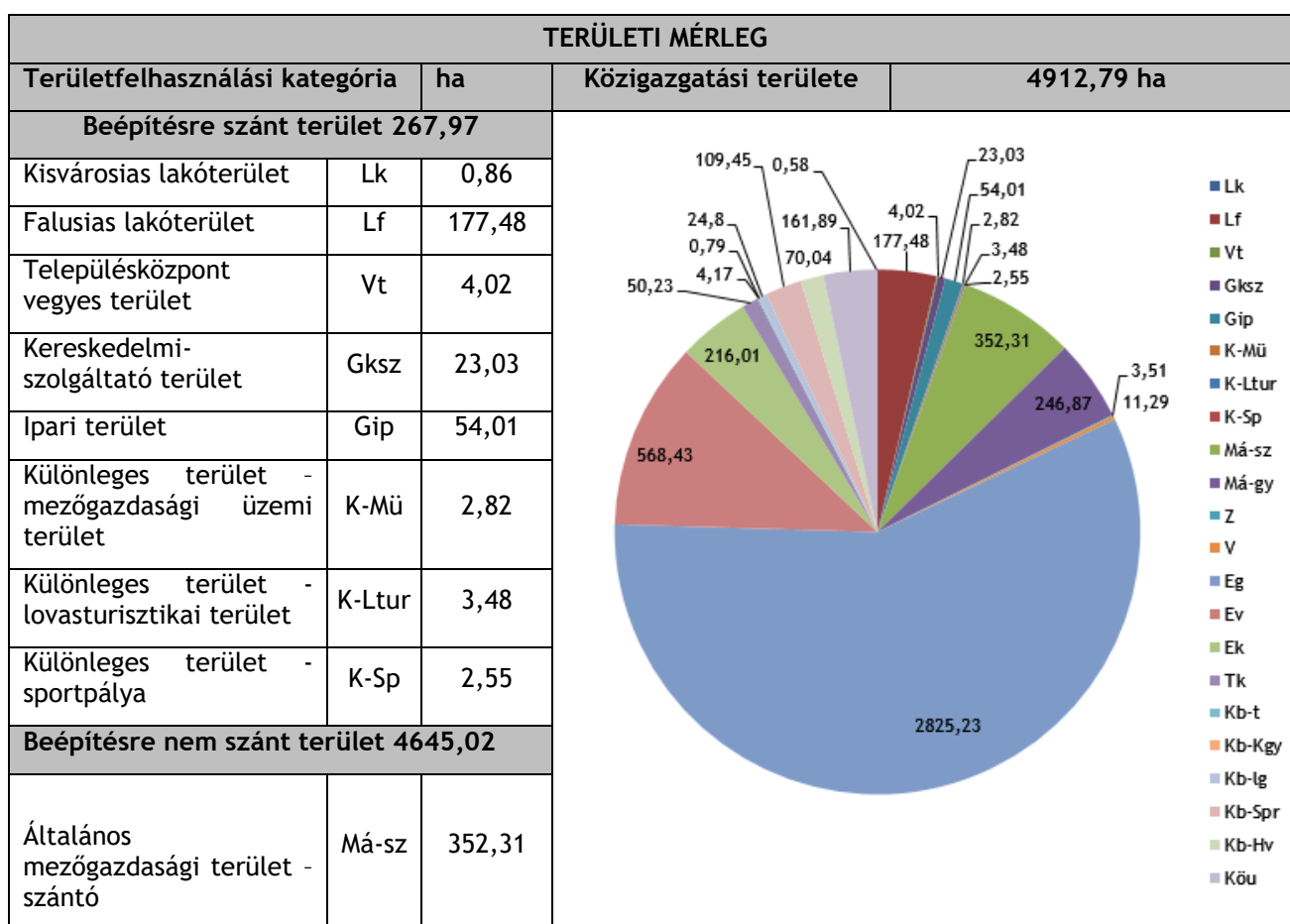
### Határozati javaslat

Csévharaszt község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Csévharaszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 95/2014. (XI.27.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - A település sportpályájának északi szomszédságában, a Kisfaludy utca déli oldalán kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre.
- 3) Jelen módosítás során Csévharaszt területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Kisvárosias lakóterület kijelölése	0,28	K-Sp	Lk
	0,58	Lf	Lk

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv III. pontja szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik:



Általános mezőgazdasági terület - gyep	Má-gy	246,87
Zöldterület	Z	3,51
Vízgazdálkodási terület	V	11,29
Gazdasági erdő	Eg	2825,23
Védelmi erdő	Ev	568,43
Közjóléti erdő	Ek	216,01
Természetközeli terület	Tk	50,23
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-t	4,17
Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park	Kb-Kgy	0,79
Különleges beépítésre nem szánt terület - lakó-gazdálkodó terület	Kb-lg	24,8
Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület	Kb-Spr	109,45
Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület	Kb-Hv	70,04
Közlekedési terület	Köu	161,89

5) A Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti TSZT-A jelű tervlap helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlap lép.

**Pulisch József**  
polgármester

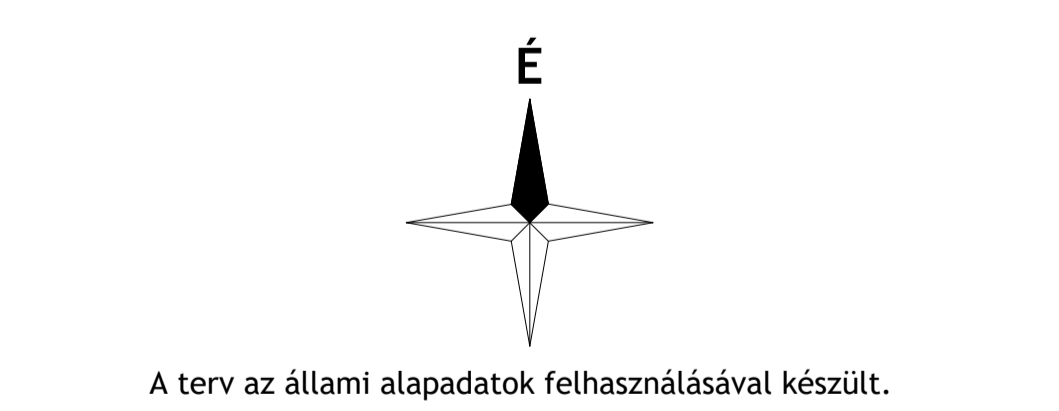
**Juhász Jánosné**  
jegyző

**1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-A)**





- ### JELMAGYARÁZAT
- Módosítás területi hatálya
  - Meglévő Tervezett
  - Közigazgatási határ
  - Belterület határ
- #### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
- ##### Beépítésre szánt területek
- Kisvárosias lakóterület
  - Falusias lakóterület
  - Településközpont terület
  - Kereskedelmi, szolgáltató terület
  - Ipari terület
  - Különleges terület - mezőgazdasági üzem
  - K-Mü
  - K-Ltur
  - Különleges terület - lovasturisztikai terület
  - K-Sp
- ##### Beépítésre nem szánt területek
- Zkk
  - Zkp
  - Védelmi célú erdőterület
  - Gazdasági célú erdőterület
  - Közjóléti célú erdőterület
  - Általános mezőgazdasági terület - szántó/ültetvény
  - Általános mezőgazdasági terület - gyep
  - Vízgyűjtő terület - vízfelület
  - Vízgyűjtő terület - vízkivételi hely
  - Természközeleti terület
  - Kb-T
  - Kb-Kgy
  - Kb-Lg
  - Kb-Hv
  - Kb-Spr
- ##### Közeledés- és közműterület
- Meglévő Tervezett
  - Országos mellékút
  - Településközi út
  - Belterületi gyűjtőút
  - Szerkezeti jelentőségű külterületi közút
  - Út/vasút védőtávolsága
  - Térségi kerékpárút
  - Távlati kerékpárút
  - Vasútvonal
  - Közműterület - gázfogyadó
  - Közműterület - szennyvízáttemelő
  - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezettel
  - Nagy-köznyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezettel
  - Villamosenergia főelosztó hálózat-föld felett (120 kV)
  - Víztorony
  - Adó-, vevőtorny, átváltóállomás
- ##### Értékvédelem
- Műemlék
  - Műemléki környezet határa
  - Helyi védelemre javasolt érték
  - Kereszt, kegyeleti hely
  - Régészeti lelőhely határa
- ##### Természetvédelem
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
  - Natura2000 hálózathoz tartozó területek
  - Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
  - Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
  - Helyi jelentőségű védett természeti érték
  - Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt természeti érték
  - Tájékvédelmi terület
  - Fasor
  - Tervezett fasor
  - Országos ökológiai hálózat
  - Magterület
  - Ökológiai folyosó
  - Pufferterület
  - Természközeleti vizek védőtávolsága
  - Országos vízminőségvédelmi terület
- ##### Egyéb településszerkezeti elemek
- Kötelező megszüntető jel



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1-439-0490

Településtervezés  
Ferkó Tünde, vezető településrendező tervező  
TT/1 13-1259  
Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök,  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök  
TT 16-1411  
Varga-Végh Anna, okl. településmérnök

Tájérendezés, zöldfelület  
környezetvédelem  
Ronyecz Zsófia, okl. tájépítésmérnök  
TK 01-6737

**CSÉVHARASZT**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT-A)**  
Csévharaszt Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2020. (...) határozata a településszerkezeti tervről szóló  
95/2014. (XI.27.) határozat módosításáról  
1. melléklet  
**M = 1 : 10 000**



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csévharaszt község Önkormányzat képviselő-testületének

.../2020. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 1/2015. (II.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csévharaszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 1/2015. (II.6.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1.§** Csévharaszt Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2015. (II. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező SZT-1 A jelű szabályozási tervlap helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervlap normatartalma lép.

**2.§** A HÉSZ 2.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1 A-C, SZT-2A, SZT-2B)
2. melléklet: Sajátos jogintézmények”

**3.§** A HÉSZ 3.§ az alábbi n) ponttal egészül ki:

„n) Lakókonténer: emberi tartózkodásra alkalmas, előregyártott műszaki szerkezetből kialakított építmény, amely lakást és hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába.”

**4.§** A HÉSZ 32.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„32.§ (4) A település belterületén lakókonténer nem helyezhető el.”

**5.§** A HÉSZ 38.§ a)-e) pontok helyébe a következő rendelkezések lépnek::

„A Szabályozási terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- |   |          |
|---|----------|
| a) Kisvárosias lakóterület építési övezetei           | (Lk)     |
| b) Falusias lakóterület építési övezetei              | (Lf)     |
| c) Településközpont terület építési övezetei          | (Vt)     |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei | (Gksz)   |
| e) Egyéb ipari terület építési övezetei               | (Gip)    |
| f) Különleges terület                                 |          |
| fa) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete       | (K-Mü)   |
| fb) lovasturisztikai terület építési övezete          | (K-Ltur) |
| fd) sportterület övezete                              | (K-Sp)”  |

**6.§** A HÉSZ a következő alcímmel egészül ki:

### „33/A. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lk1)

**38/A. § (1)** Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) *Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.*
- (4) *A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:*

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lk1	O	750	18	40	7,5	30	40

O - oldalhatáron álló beépítés

- (5) *Lk1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.*
- (6) *Lk1 építési övezet építési telkein elhelyezett épület legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.*

**7.§** A HÉSZ 39. §-a az alábbi (17) és (18) bekezdéssel egészül ki:

*„(17) Az építési övezetek építési telkein melléképület főépület megléte nélkül nem helyezhető el.*

*„(18) Az építési övezetek építési telkein csarnok jellegű épület nem helyezhető el.”*

**8.§** A HÉSZ 51.§ (4) bekezdésben a „100.000 m<sup>2</sup> (10ha),” szövegrész helyébe a ”10.000 m<sup>2</sup> (1 ha),” szöveg lép.

**9.§** Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 6.§,
- b) 8.§,
- c) 9.§,
- d) 10.§ (3), (4) bekezdés,
- e) 24.§ (2) bekezdés a) pont,
- f) 28.§ (1) a)-c) pontok,
- g) 31.§ (4) bekezdés.
- h) 33.§,
- i) 34.§ (1)-(4) bekezdés,
- j) 35.§ (2) bekezdés a) és c) pont,
- k) 35.§ (3) bekezdés,
- l) 38.§ ec) alpont,
- m) 39.§ (3) bekezdés 3. sorában szereplő Lf\* kifejezés,
- n) 39.§ (9)-(10) bekezdés,
- o) 40.§ (9) bekezdés,
- p) 43.§ (1) bekezdés c) pont,
- q) 54.§ (10) bekezdés,
- r) 54.§ (11) bekezdésben a „műanyag hullámlemez tetőhéjalásként nem alkalmazható” és „A tetőanyag színe patinazöld lehet.” szövegrészek.

**8.§** Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Pulisch József  
polgármester

Juhász Jánosné  
jegyző

Kihirdetve:

Csévharaszt, 2020.

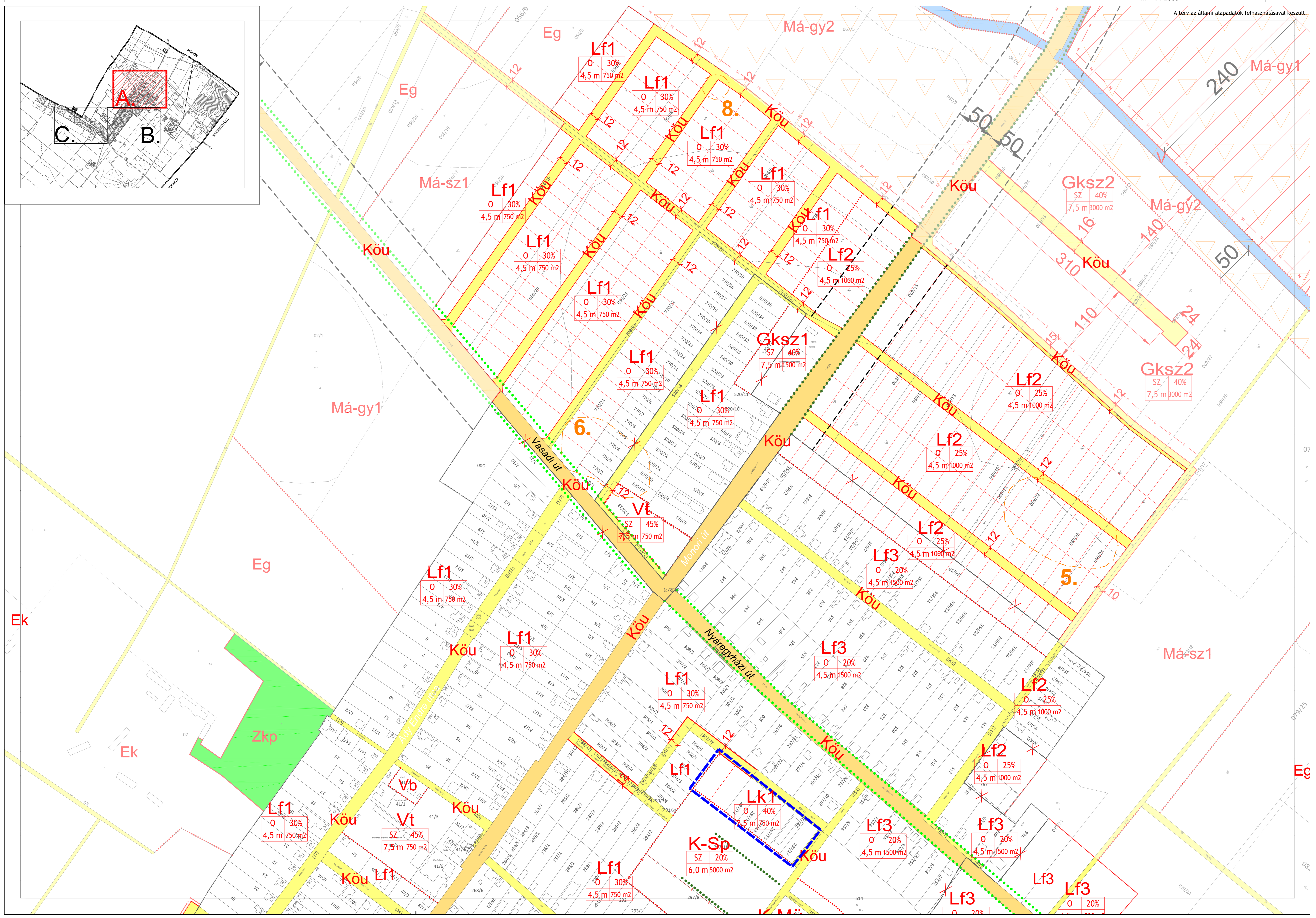
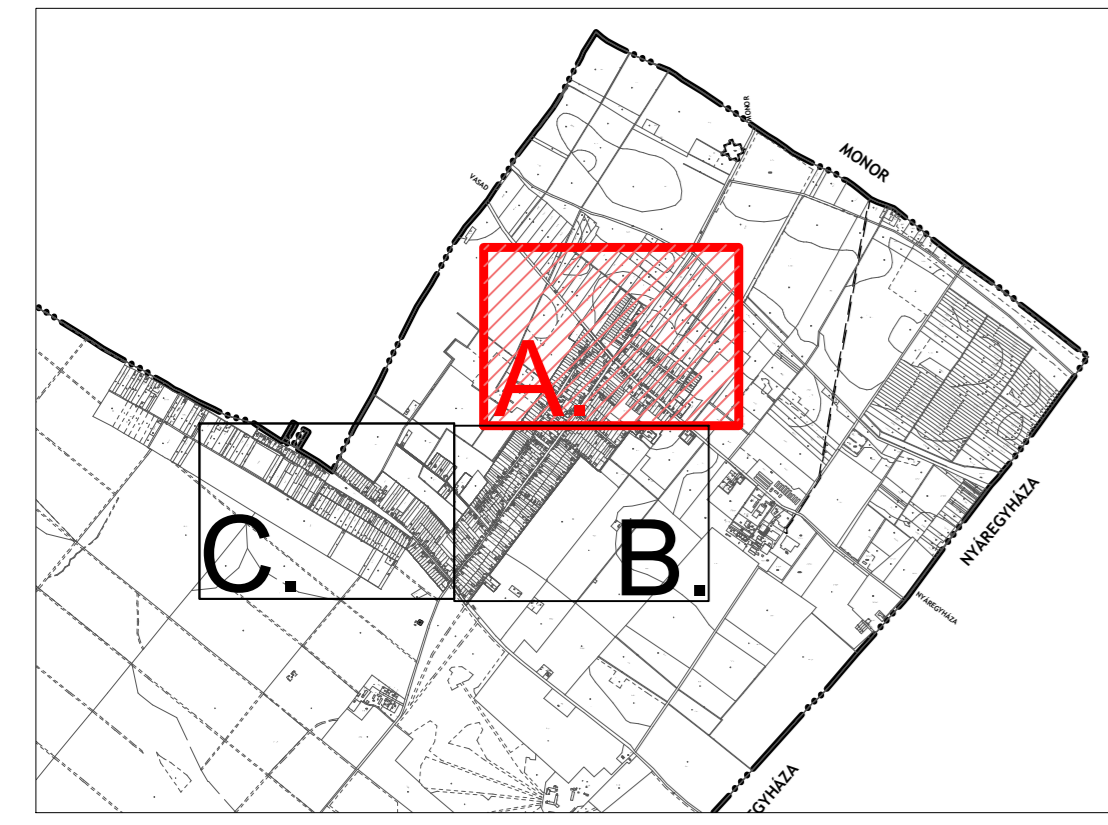
Juhász Jánosné



jegyző

1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítás (SZT-1 A)












# JELMAGYARÁZAT




## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

 Módosítás területi hatálya




### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Tervezett szabályozási vonal
-  Építési övezet/Övezet határa
-  Szabályozási szélesség
-  Belterület határa
-  Belterület tervezett határa

### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Közlekedési célú közterület - Országos út területe
-  Közlekedési célú közterület - Helyi út területe
-  Zöldterület-közpark/közkert

### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Meglévő, megtartandó fasor
-  Tervezett fasor
-  Kötelező megszüntető jel

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Lf1	0	30
	4,5	900

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )



- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lf** Falusias lakóterület
- Vt** Településközpont vegyes terület
- Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip** Ipari terület
- K-Mü** Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-Ltur** Különleges terület - lovasturisztikai terület
- K-Sp** Különleges terület - sportterület

### ÖVEZETEK










- Zkp/Zkk** Zöldterület - közpark/közkert
- Ev** Védelmi erdőterület
- Eg** Gazdasági erdőterület
- Ek** Közjóléti erdőterület
- Má-sz** Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Má-gy** Általános mezőgazdasági terület - gyeplé
- V** Vízgazdálkodási terület (vízfelszín)
- Vb** Vízkivételi hely
- Tk** Természetközeli terület
- Kb-T** Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kb-Kgy** Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park
- Kb-Lg** Különleges beépítésre nem szánt terület - lakó-gazdálkodó terület
- Kb-Hv** Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület
- Kb-Spr** Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK





### MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM

-  Régészeti lelőhely
-  Helyi védelemre javasolt építmény

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

-  Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  Natura2000 hálózathoz tartozó területek
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
- Országos ökológiai hálózat
-  Magterület
-  Ökológiai folyosó területe
-  Pufferterület
-  Tájképvédelmi terület
-  Természetközeli vizek védőtávolsága
-  Országos vízminőségvédelmi terület

### KÖZMŰVEK




-  Közműterület - szennyvízáttemelő
-  Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezettel
-  Közműterület - gázfogadó
-  Adó-, vevőtorony, átjátszóállomás

### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



-  Védőtávolság

## TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

### EGYÉB

-  Igazgatási terület határa
-  Alaptérképi elem - alrészlet határ
-  Javasolt telekhatár

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Beültetési kötelezettség
-  Elővásárlási jog

 **VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1-439-0490

Településtervezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező  
TT/1 13-1259  
Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök,  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök  
TT 16-1411  
Varga-Végh Anna, okl. településmérnök

Tájrendezés, zöldfelület  
környezetvédelem

Ronyecz Zsófia, okl. tájépítésmérnök  
TK 01-6737

## CSÉVHARASZT

Csévharszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2020. (...) önkormányzati rendelete a  
Helyi Építési Szabályzatról szóló  
1/2015. (II.6) önkormányzati rendelet módosításáról

JELMAGYARÁZAT

2020 július

VZM 1583/20

Csevharaszt\_mod\_200707.dwg

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

A tervlap hatálya a meglévő és tervezett belterülethatáron belül érvényes.

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat munkarész 1-3. fejezetében az egyes módosítási igények kerülnek bemutatásra, majd a 4-9. fejezetben közös alátámasztó javaslat készül hozzájuk.

#### 1. ÚJ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELELÉSE

##### 1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

###### 1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett terület a 297/18 hrsz-ú telek északi része és a 297/12-17 hrsz-ú telkek, amelyek Csévharaszt belterületén, a Kisfaludy utca mentén helyezkednek el, a község sportpályájának északi szomszédságában. A 297/18 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, gyepvel borított, ~2750 m<sup>2</sup> nagyságú, művelés alól kivett terület. A módosítással érintett terület keleti oldalán újonnan épült, illetve jelenleg is kivitelezés alatt álló többlakásos földszintes társasházak állnak 900-1000 m<sup>2</sup>-es telkeken.

A módosítással érintett területet délről a sportpálya területe, nyugatról szintén gyepvel borított terület határolja, a Kisfaludy utca északi oldalán pedig családi házakkal határos.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület látképe déli irányból, a sportpálya felől



A sportpálya



A Kisfaludy utca utcaképe (a kép bal szélén a sorházakkal)



A Kisfaludy utca utcaképe (a kép jobb szélén a módosítással érintett terület)

### 1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

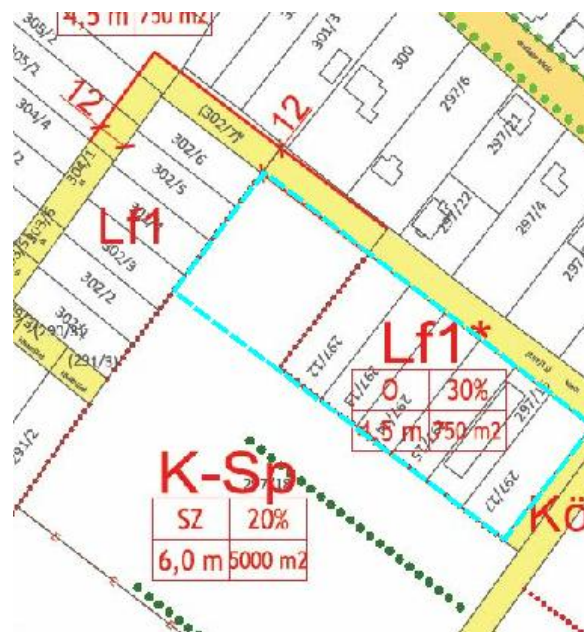
A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett terület északnyugati részét különleges sportterület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv K-Sp jelű építési övezetbe sorolja. K-Sp építési övezetben szabadonálló módon, legfeljebb 20%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m-es épületmagassággal helyezhető el sportolási célú és azt kiszolgáló oktatási, nevelési és kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

A módosítással érintett terület keleti részét a hatályos településszerkezeti terv falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja, a szabályozási terv pedig Lf1\* építési övezetet jelöl a területén. Lf1\* építési övezetben lakó; mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú; kereskedelmi, szolgáltató; szálláshely jellegű; igazgatási, iroda; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület helyezhető el. Lf1\* övezet építési telkein elhelyezett épület maximum négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lf1, Lf1*	O	750	18	30	4,5	55	30



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

### 1.2. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

A módosítással érintett terület keleti részén jelenleg épülő lakóépületekhez hasonló épületek építése tervezett a bővítési területen. A módosítással érintett 297/12-17 hrsz-ú, 900-1000 m<sup>2</sup> nagyságú telteken ~350 m<sup>2</sup> alapterületű, földszint + tetőtér beépítéses, négylakásos földszintes társasházak állnak, a telkek beépítettsége 35-40%-os. A módosítással érintett területen - nagyságából adódóan - a szomszédos telkek ritmusát, kialakult szélességét követve két telek alakítható ki, amelyen egy-egy, a szomszédos épületekhez hasonló alapterületű épület helyezhető el.

### 1.3. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területet kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe történő átsorolása javasolt a településszerkezeti tervben.

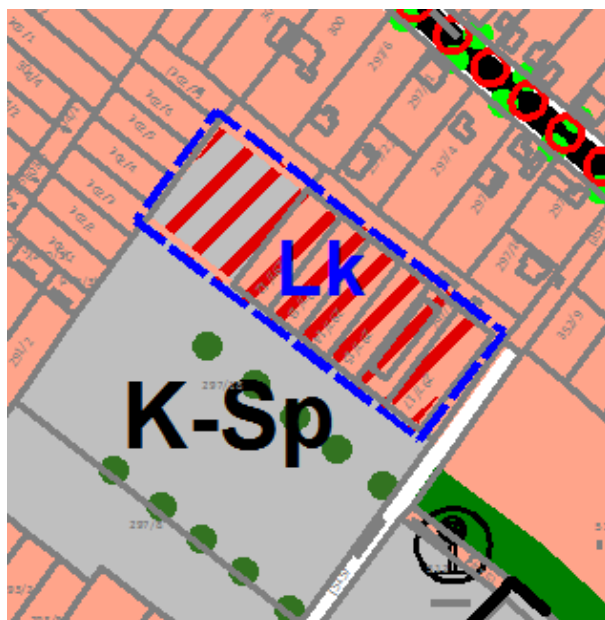


A szabályozási tervben - a településszerkezeti tervvel összhangban - Lk1 jelű építési övezetbe kerül a módosítással érintett terület. Az új Lk1 építési övezet tervezett építési paraméterei a következők:

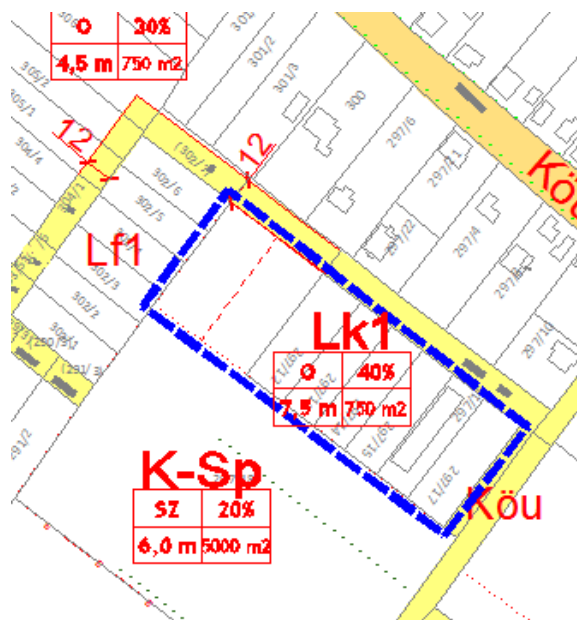
1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
3	Lk1	O	750	18	40	7,5	30	40
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)

O - oldalhatáron álló beépítés

A HÉSZ módosításának tervezete előírja, hogy Lk1 építési övezetben elhelyezett épület maximum négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat, így a területen már meglévő négylakásos társasházakhoz hasonló, azok ritmusát követő épületek jelenhetnek meg a módosítással érintett terület északnyugati részén. A módosítással érintett terület északnyugati, még beépítetlen részének közepén javasolt telekhatár kerül ábrázolásra. E telekosztás megvalósításával egy-egy ~1400 m<sup>2</sup>-es telek alakítható ki.



Kivágat a településszerkezeti terv tervezetéből



Kivágat a szabályozási terv tervezetéből

## 1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

### 1.4.1. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet nem érinti táj- és természetvédelmi érték.

### 1.4.2. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület nem található, helyi védett épület, építmény nem áll a területén, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

## 2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET KÖZÖTTI ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE

Csévharszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 21/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete rendelkezik a településképi védelméről. Mivel a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2.§ (2) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy a település önkormányzata külön önkormányzati rendeletben kell, hogy rendelkezzen a településképi követelmények meghatározásáról, továbbá a törvény 14.§ (2) alapján a HÉSZ településképi követelményeit csak

2017. december 31-ig lehet alkalmazni. Éppen ezért a HÉSZ számos (településképi követelményt meghatározó) előírásának hatályon kívül helyezése szükséges.

Annak érdekében, hogy a véleményezők és a partnerek számára a változások jól követhetőek legyenek, a törlésre javasolt elemek a hatályos HÉSZ normaszövegében ~~piros-áthúzott~~ betűvel kerülnek bemutatásra. (ld. melléklet)

További, településképi szempontjából meghatározó, ám a helyi építési szabályzatban kezelhető módosítási igény a lakókonténerek elhelyezésének korlátozása. A település belterületén az utóbbi időben megjelentek a lakókonténerek, melyek a csévharaszi településképtől idegenek, elterjedésük nem kívánatos. A település önkormányzata így a helyi építési szabályzat módosítását határozta el, a lakókonténerek elhelyezését korlátozni kívánja.

További korrekció, hogy a helyi építési szabályzatban a gazdasági erdőterület övezetében a telekmegosztás jelenleg nem minden esetben kivitelezhető, így az építés feltételei nem teljesülnek, ezáltal a HÉSZ gazdasági erdőterület övezetére vonatkozó előírásai közül a kialakítható/beépíthető telekméret 100.000 m<sup>2</sup>-ről 50.000 m<sup>2</sup>-re (5ha) csökken.

### 3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

#### 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MaTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MaTrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Csévharaszt esetében a fentiek mellett Pest megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: PmTrT) is alkalmazni kell, amelynek MaTrT-vel való összhangba hozása megtörtént. A PmTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak és megyei övezeteinek lehatárolását a PmTrT tartalmazza, a rájuk vonatkozó előírásokat azonban az MaTrT és az MvM rendelet határozzák meg. A PmTrT felülvizsgálata kijelöl továbbá egyedileg meghatározott megyei övezeteket is, amelyeknek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat is a PmTrT felülvizsgálata tartalmazza.

#### 3.1.2. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az MaTrT 11.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



A PmTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területet

#### • Települési térség:

MaTrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

#### 3.1.3. Országos övezetek ismertetése

Az MaTrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos övezet	Módosítási terület érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	

3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
6. erdők övezete	nem érinti	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
8. tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	MaTrT

### Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 5.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Csévharaszt közigazgatási területének nagy részét érinti. A tervezett átsorolás a felszíni és a felszín alatti vizek, vízbázisok minőségére nem lesz hatással.



*A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége*

### Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MATrT 32.§-nak való megfelelés igazolása:

Az övezet Csévharaszt teljes közigazgatási területé érinti. Csévharaszt hatályos településrendezési eszközeiben kijelölésre kerültek a honvédelmi és katonai célú területek, amelyek jelen módosítással érintett területet nem érintik, a külterület nyugati részén helyezkednek el.



*A módosítással érintett terület honvédelmi és katonai célú terület övezettel való érintettsége*

### 3.1.4. Megyei övezetek ismertetése

Az MATrT 19. § (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, a PmTrT pedig az egyedileg meghatározott megyei övezeteket. A módosítással érintett terület egyik övezetbe sem tartozik bele.

### 3.2. A VÁLTOZÁSOK ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Csévharaszt község településfejlesztési koncepcióját Csévharaszt Község Képviselő-testülete a 73/2011. (XI.23.) sz. határozatával fogadta el. A koncepció jövőképe és célrendszerébe jelen módosítási igények illeszkednek. A koncepció nagy hangsúlyt fektet az élhető településre, a beköltözők és az őslakosok számára megfelelő lakókörnyezet biztosítására, a településképre, és a hagyományos települési arculat megőrzésére. A jövőkép így fogalmaz: *„Elképzelhető továbbá a településképe kedvezőtlen, spontán átalakulása a lakóterületek új, Csévharaszt hagyományos arculatához nem illő beépítésével, illetve előfordulhat társadalmi elkülönülés illetve ellentétek kialakulása az „őslakosok” és a beköltözők között stb. Ez tehát röviden azt jelenti, hogy meg kell teremteni azt a hátteret, ami mind az itt élők, mind az ideköltözők számára otthonossá és élhetővé teszi Csévharasztot, s emellett hangsúlyt kell fektetni a beköltözők beilleszkedésének megvalósítására a település életébe.”*

A fent idézettekkel az új kisvárosias lakóterület kijelölése és a lakókonténerek elhelyezésének korlátozása is összhangban van.

## 4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

Az új lakóterület kijelölése a település belterületén, már beépített területek közé ékelődve történik, így természetvédelmi, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért. A tervezett új beépítés a Kisfaludy utca utcaképehez illeszkedő, a már felépült épületek ritmusát és léptékét követi majd, így településképi szempontból várhatóan nem jelent konfliktust.

### 4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

## 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Csévharaszton a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
  - erdőterület
  - természetközeli terület
  - általános mezőgazdasági terület - gyepek
  - zöldterület
  - különleges beépítésre nem szánt terület
- Egyéb:
  - vonalas szerkezeti elemek: fasorok
  - telken belüli zöldfelületek.

A tervezett lakóterület kijelölés a település zöldfelületi rendszerére nem lesz hatással, hiszen a rendszer fent felsorolt elemeit nem érinti.

## 6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett lakóterület kijelölés a közlekedési infrastruktúra fejlesztését nem igényli, a Kisfaludy utca aszfaltburkolattal ellátott, kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas.



## 7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett lakóterület kijelölés a közmű infrastruktúra hálózat fejlesztését nem igényli, a Kisfaludy utcában rendelkezésre állnak a szükséges közművek.

## 8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett lakóterület kijelölés építési tevékenységgel jár, amelynek során a környezeti elemek minimális sérülésével kell számolni. Egy építkezés a talaj felső rétegének letermelésével jár, annak megfelelő elhelyezéséről, deponálásról gondoskodni kell. Az építési tevékenység az utca forgalmát várhatóan megnöveli, munkagépek megjelenésére kell számítani, amelyek légszennyező anyag kibocsátása a megszokott forgalomhoz képest magasabb. A környezeti elemeket várhatóan csupán a kivitelezés során érhetik káros hatások, a megvalósulást követően a rendeltetésszerű használat nem jár majd jelentős környezeti hatással.

## 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Csévharaszt Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett államigazgatási szervek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek.

**MELLÉKLETEK**



## 1. MELLÉKLET: A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT NORMASZÖVEGÉBEN TÖRTÉNT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

**aaa:** a HÉSZ normaszövegéből hatályon kívül helyezésre javasolt részek

**aaa:** jelen módosítás során bevezetett kiegészítések

### Csévharaszt Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2015. (II.6.) önkormányzati rendelete A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Csévharaszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított feladatkörében az alábbi rendeletet alkotja.

#### ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**1. §** E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor.

#### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

**2. §** (1) E rendelet hatálya Csévharaszt község közigazgatási területére terjed ki.

(2)<sup>1,2</sup> Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1 A-C, SZT-2A, SZT-2B)

2. melléklet: Sajátos jogintézmények

~~3. melléklet: Szabályozási Terv módosítás (SZT-M1, SZT-M2)~~

(3) Jelen építési szabályzat függelékei:

1. függelék: Művi értékvédelem

2. függelék: Régészeti területek

3. függelék: Természetvédelem

4. függelék: Mintakeresztszelvények

##### 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

a) Antenna: olyan eszköz, berendezés, vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.

b) Antennatartó szerkezet: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.

c) Áttört szerkezetű kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál kisebb mértékben korlátozott.

---

<sup>1</sup> Módosította az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 9/2019. (VII.19.) önkormányzati rendelet

- d) Beépíthető telekrész: Beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az övezeti előírások szerinti telekbeépíthetőség mértékéig az építmények elhelyezhetők.
- e) Belterület: A település közigazgatási területének - jellemzően a település kialakult, összefüggő, beépített vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része.
- f) Fekvő telek: a közterülethez csak a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 30 métert.
- g) Hulladékudvar: a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő, épületen belül, vagy kívül történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
- h) Kialakítható legkisebb telekszélesség: előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
- i) Kis haszonállat: baromfi, húsgalamb, házinyúl, prémes állat, méh
- j) Közepes haszonállat: sertés, kecske, juh
- k) Nagy haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, futómadár (emu, strucc)
- l) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.  
A tájba illeszkedés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatban foglalt látványterv által igazolandó.
- m) Tanyatelek: a település külterületén fekvő, mező- és erdőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, és legfeljebb 1 ha nagyságú, azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó földrészlet, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként szerepel.
- n) Lakókonténer: Flexibilis panelekből kialakított, emberi tartózkodásra alkalmas építmény, amely lakást és hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába.

### 3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

- 4. §** (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
- a) belterület határa;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) építési övezet, övezet határa és jele;
  - d) beépíthető telekrész;
  - e) tömbönként kialakítható maximális telekszám.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) igazgatási határ;
  - b) védőtávolságok;
  - c) műemlék;
  - d) műemléki környezet;
  - e) régészeti terület;
  - f) Országos ökológiai hálózat magterület;
  - g) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
  - h) Országos ökológiai hálózat puffertérület;
  - i) Tájképvédelmi terület;
  - j) Természetvédelmi terület határa;
  - k) Natura2000 terület;
  - l) helyi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék;
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
- a) fasor;
  - b) helyi védelemre javasolt épület, műtárgy;
  - c) helyi védelemre javasolt természeti terület, természeti emlék;
  - d) kerékpárút;
  - e) parkoló;
  - f) javasolt telekhatár;



- g) javasolt megszüntetés
- (4) Sajátos jogintézmények:
  - a) beültetési kötelezettség
  - b) elővásárlási jog

#### 4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

- 5. §** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületbe vonás telekcsoportonként ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzatnak megfelelően az építési telkek kialakításra kerültek.
- (3) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken építés, valamint az építési övezetnek és a HÉSZ előírásainak megfelelő építési telkek kialakítása a terület belterületbe vonását követően történhet.

## II. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- ~~6. § (1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.~~
- ~~(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.~~

#### 6. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

- 7. §** (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

#### 7. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

- ~~8. § (1) A Szabályozási terven jelölt épületek és műtárgyak helyi védelemre javasoltak.~~
- ~~(2) A helyi védelemre javasolt épület helyi védelmének hatályba lépését követően a helyi védett épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.~~
- ~~(3) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. A helyi védett építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.~~
- ~~(4) Helyi védett építményen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtér beépítésnél, bővítésnél~~
- ~~a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani; bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.~~
  - ~~b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
    - ~~ba) a homlokzat felületképzését;~~
    - ~~bb) a homlokzat díszítő elemeit;~~
    - ~~bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;~~
    - ~~bd) a tornácok kialakítását;~~
    - ~~be) a lábazatot, a lábazati párkányt;~~~~
  - ~~c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei –, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendőek.~~
- ~~(5) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.~~

- ~~(6) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell alkalmazni.~~

## ~~8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA~~

- ~~9. § (1) A település közigazgatási területén óriásplakát kizárólag az országos mellékutak belterületnek nem minősülő szakaszán, azok 50 m-es sávjában helyezhetők el a vonatkozó előírásoknak megfelelően.~~
- ~~(2) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.~~

## IV. FEJEZET

# A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## 9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

10. § (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat övezetei, a Natura2000 hálózathoz tartozó területek, a helyi védett, és védelemre javasolt természeti területek, és értékek, tájképvédelmi területek - megóvását minden építési tevékenység során biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - a település területén a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
  - belterületnek nem minősülő területen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fajok telepíthetők.
- ~~(3) Belterületen közterületek, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítésekor faegyedenként legalább 4,0 m<sup>2</sup>-nyi burkolatlan felületet vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zóldsávot kell kialakítani.~~
- ~~(4) A gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése a település területén tilos.~~
11. § (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 területek, a helyi jelentőségű védett, illetve védelemre javasolt természeti területek, tájképvédelmi területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területen tájba illeszkedő épület helyezhető el, azaz építmény elhelyezésénél a tájba illeszkedést látványtervvel igazolni kell.
- (3) A településen meglévő, illetve javasolt helyi jelentőségű védett természeti területeket és értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A helyi jelentőségű védett, valamint védelemre javasolt természeti területeken, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékek tekintetében a helyi természetvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (5) A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül új épület, illetve a gyökérzónát károsító építmény nem helyezhető el.
12. § (1) Tájképvédelmi terület határa a Szabályozási terven feltüntetésre került.
- (2) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.
- (3) Tájképvédelmi területen fólíasátor nem helyezhető el.

## V. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 10. KÖRNYEZETVÉDELME

- 13. §** (1) A település igazgatási területén építési tevékenység végzése során az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - kizárja a környezetkárosítást,
  - 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 telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) A település a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. A település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.
- (4) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 25 m-nél, kis haszonállat esetében 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
  - Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
  - <sup>3</sup>Belterületnek nem minősülő területen trágyatároló felszíni vizek partjától számított 100 méteren belül nem létesíthető.

#### 11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 14. §** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.
- (3) A település a felszín alatti vízminőségvédelmi előírások alapján az „érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a vonatkozó jogszabályban előírtakat.
- (4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

#### 12. A LEVEGŐ VÉDELME

- 15. §** A település területén nem végezhető olyan építési tevékenység, illetve nem hozható létre olyan létesítmény, mely határértéken felüli légszennyezettséget, vagy bűzzel való terhelést okoz.

#### 13. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 16. §** (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani. A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- (4) A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

---

<sup>3</sup> Módosította az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

- (5) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

#### 14. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 17. §** (1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező építési tevékenység csak úgy folytatható, ha az építés során a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon kerül elhelyezésre.
- (2) Hulladéklerakó telep, illetve veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.
- (3) Hulladékudvar Gip2 és Gip3, építési övezet területén helyezhető el az építési övezeti előírások figyelembevételével.

#### 15. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 18. §** 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.

## VI. FEJEZET VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

#### 16. KATASZTRÓFAVÉDELEM

- 19. §** A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
  - épület tűzzakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
  - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

#### 17. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 20. §** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
- közlekedési területek,
  - közművek, közműlétesítmények,
  - szennyvízátemelő,
  - természetközeli folyóvizek
  - honvédelmi terület.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 26. § előírásai az irányadók.
- (4)<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

## VII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 18. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

21. § (1) A település területén beültetési kötelezettség jegyezhető be a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.
- (2)<sup>5</sup> A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészekeken legalább háromszintes növényállomány telepítendő - a tájra jellemző őshonos fafajok megválasztásával, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel.

#### 19. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

22. § A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

#### 20. TELEKALAKÍTÁS

23. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Nyeles telek újonnan nem alakítható ki.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (5)<sup>6</sup> Lakóterület építési övezeteiben saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

## VIII. FEJEZET

### KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

#### 21. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

24. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- vízellátás,
  - vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- ~~a) településképi megjelenésre,~~
  - környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

<sup>5</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Beiktatta a 9/2019. (VII.19.) önkormányzati rendelet

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) belterületen a közvilágítás, belterületnek nem minősülő területen fekvő beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

## 22. VÍZELLÁTÁS

- 25. §** (1) A helyi vízműkút körül 10 m-es területet belső hidrogeológiai védőterületként kell biztosítani.
- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás nem alakítható ki és fogyasztói csatlakozás nem létesíthető.
- (4) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
  - b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

## 23. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

- 26. §** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A településen a talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett ingatlanoknak csatlakozniuk kell a közcsatornára, kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása-kezelése a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, engedélyeztetten egyedi házi közműpótlóval történik.
- (4) Belterületnek nem minősülő területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
- a) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
    - aa) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
    - ab) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
  - b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
    - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,



- bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (5) Belterületnek nem minősülő területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
- ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- ac) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- ad) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (6) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (7) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (8) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20 m, kizárólag búzzároan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.
- (9) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

#### 24. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 27. §** (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy, továbbá szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
- b) telekcsoport újraosztás esetén.
- (5) A (4) a) pont szerinti beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor
- a) a vízzállítási útján szűk keresztmetszetű szakasz áteresztő képességének növelését kell megoldani, vagy
- b) az elvezetendő csapadékvíz vízhozamát egyedi, vagy szabályozási terven kijelölt záportároló műtárgy, szikkasztó műtárgy létesítésével, a csapadékvíz-elvezető hálózat üzemeltetőjétől beszerzett befogadói nyilatkozatban rögzített mértékben kell csökkenteni.
- (7) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a befogadóba.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcsontrókat, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést terepszint alatt kell az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
- (9) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduvasztást ne okozzon, és
- b) a vízzállítási akadálymentes legyen,
- c) az árok szikkasztását ne akadályozza.

## 25. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 28. §** (1) Belterület és belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) ~~műemléki környezetben~~
  - b) ~~helyi értékvédelmi területen, utcaképvédelmi területen~~
  - c) ~~sétáló utcává alakítandó utcában~~
  - d) tájképvédelmi területen
- a hálózati rekonstrukció csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.
- (2) Belterület és belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek
- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
  - b) közvilágítási hálózati rekonstrukció
- során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (3) Külterület beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad. Ha közterületi útburkolat bontásra lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a föld alatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

## 26. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 29. §** Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

## 27. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 30. §** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterületen, valamint belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt már beépített területein, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, de azok hálózati rekonstrukciója csak földalatti elhelyezéssel építhető, ott új elektronikus hírközlési hálózatokat, vagy meglévő rekonstrukcióját is csak földalatti hálózatfektetéssel szabad kivitelezni.
- (3) Belterületen, valamint belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt már beépített területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Belterületnek nem minősülő terület beépítésre nem szánt területein új elektronikus hírközlési hálózatokat a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

## 28. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 31. §** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,
  - b) gazdasági területeken lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
  - c) bármely területen 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére elhelyezhető antenna
  - d) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon azokhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el antenna.
- (2) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (3) Beépítésre nem szánt és a (2) bekezdésben nem szereplő területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.
- ~~(4) Új antenna és antennatartó szerkezet elhelyezése a 33.§ előírásai figyelembe vételével történhet.~~

## IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 29. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 32. §** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) Két övezetbe illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.
- (3) Egy telekhez egy gépjármű behajtó alakítható ki, legfeljebb 6 méter szélességben.
- (4) **A település belterületén lakókonténer nem helyezhető el.**

- ~~**33. §** (1) A település területén új, 6 m-nél magasabb antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop~~
- ~~a) belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen, helyi jelentőségű védett természeti területen, Natura2000 területen, tájképvédelmi területen kivételes esetben sem helyezhető el,~~
  - ~~b) egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.~~
- ~~(2) A település területén 10 méternél magasabb antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet nem építhető.~~

### 30. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- ~~**34. §** (1) A település belterületén – különleges és gazdasági területek kivételével – amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik, 30-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el.~~
- ~~(2) Az épület beépített alapterületének 30%-át meg nem haladó részén egyéb tetőhajlásszög is kialakítható.~~
- ~~(3) A település területén lakóépület és közterületről látható melléképület esetén~~
- ~~a) műanyag hullámlemez;~~
  - ~~b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);~~
  - ~~c) mesterséges pala, bitumenes zsindely~~
- ~~tetőhéjalás nem alkalmazható.~~
- ~~(4) A homlokzat felújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.~~
- (5) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (6) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
- a) közműbe-csatlakozási műtárgy;
  - b) hulladékártály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m<sup>2</sup> alapterületig;
  - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.

- (7) Az építési övezetekben a hátsókerth legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- mosókonyha;
  - nyárikonyha;
  - gépkocsi és egyéb tároló épület.

**35. §** (1) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét - kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

- ~~(2) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül~~
- ~~parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,~~
  - háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
    - magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
    - dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
  - ~~napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - meglévő tetőfelületre történő telepítés esetén - a tetősíktól legfeljebb 10°-kal emelkedhet ki. Új tető építése esetén a berendezést a tető síkjában kell elhelyezni.~~
- ~~(3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak~~
- ~~a telkek előkertjében,~~
  - ~~a telkek udvarán,~~
  - ~~az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.~~

### 31. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 36. §** (1) A település területén az 1,0 méternél nagyobb tereprendekezés tereprendezési terv alapján végezhető.
- Építési övezetekben az építési telek utcavonalán kizárólag áttört kerítés építhető, maximum 80 cm magas lábazzal.
  - Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
  - Belterületnek nem minősülő területen, beépítésre nem szánt területen - különleges beépítésre nem szánt terület - sport, rekreációs terület kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
  - Erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.
  - Erdőterület övezeteiben lábazat nélküli kerítés építhető.
  - Erdőterület övezeteiben turistautak mentén kerítés építése esetén 1000 méterenként átjárást lehetővé tevő műszaki megoldást kell alkalmazni.
  - Zöldterületen épített kerítés kizárólag áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal.
  - A telken belül létesített, eltérő használatú telekrészek lekerítését szolgáló kerítés legfeljebb 1,8 m magas áttört szerkezetű kerítés lehet.

### 32. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 37. §** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- A már legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
  - Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképp megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
  - Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a legalább 70%-ban az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
  - Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakó és kereskedelmi szolgáltató övezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
  - b) ipari övezetek esetében: 10 m;
  - c) egyéb övezet esetében: 5 m,
- amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (6) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkerti építési vonal 5 m.
  - (7) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.
  - (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében - amennyiben a szomszédos telek szabadon álló beépítésű, az építési telek oldalkertje 4 méterre csökkenthető a telepítési távolság figyelembe vételével.
  - (9) Szabadonálló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.

## MÁSODIK RÉSZ

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### X. FEJEZET

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### 33. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

**38. §** A Szabályozási terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- a) Kisvárosias lakóterület építési övezetei (Lk)
- b) Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)
- c) Településközpont terület építési övezetei (Vt)
- d) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei (Gksz)
- e) Egyéb ipari terület építési övezetei (Gip)
- f) Különleges terület
  - ea) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)
  - eb) lovasturisztikai terület építési övezete (K-Ltur)
  - ~~ec) filmgyár építési övezete (K-Film)~~
  - ed) sportterület övezete (K-Sp)

##### 33/A. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lk1)

**38/A. § (1)** Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
1	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lk1	O	750	18	40	7,5	30	40

0 - oldalhatáron álló beépítés

- (4) Lk1 építési övezet építési telkein elhelyezett épület maximum négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (5) Lk1 építési övezet építési telkein elhelyezett épület legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

### 34. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf1, Lf2, Lf3)

- 39. §** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület:
- lakó;
  - mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - szálláshely jellegű;
  - igazgatási, iroda;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lf1, <del>Lf1*</del>	O	750	18	30	4,5	55	30
4	Lf2	O	1000	18	25	4,5	60	25
5	Lf3	O	1500	18	20	4,5	65	20

0 - oldalhatáron álló beépítés

- (4) Az építési övezetek területén megállapított legnagyobb épületmagasság az ormfal területéből számított, F/L értékkel (ld. OTÉK), de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Az építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetében 3 méterrel túlléphető.
- (6) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (7) Az építési övezetek építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el.
- (8)<sup>7</sup> Az Lf1, Lf2, Lf3 építési övezetek építési telkein legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető - az épületek számától függetlenül.
- ~~(9) Lf1\* övezet építési telkein elhelyezett épület maximum négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.~~
- ~~(10) Az építési övezetek építési telkein - igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kivételével - kizárólag magastetős épület építhető 37-42° közötti tetőhajlásszöggel, az utcára merőleges tetőgerinccel.~~
- (11) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
  - önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén

<sup>7</sup> Módosította az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet



- történhet.
- (12) Az építési övezetek építési telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
  - trágyatároló (kivéve saját ellátást szolgáló állattartáshoz szükséges trágyatároló 3m<sup>2</sup>-ig)
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (13) Elő- és/vagy oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
  - kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak.
- (14) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (15) Az építési övezetek területén állattartó építmény a 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (16) Az építési övezetek területén állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladók, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.
- (17) Az építési övezetek építési telkein melléképület főépület megléte nélkül nem helyezhető el.
- (18) Az építési övezetek építési telkein csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

### 35. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

- 40. §** (1) A Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezetében elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda;
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport;
  - és lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezetének építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Településközpont terület építési övezetének építési telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (5) Elő- és/vagy oldalkert illetve legkisebb méretén belül állatól nem helyezhető el.
- (6) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	Vt	SZ	750	18	45	7,5	30	45

SZ - szabadonálló beépítés

- (7) Az építési övezet területén megállapított legnagyobb épületmagasság az oromfal területéből számított, F/L értékkel (ld. OTÉK), de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (8) Az építési övezet területén templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3-méterrel túlléphető.
- ~~(9) Vt építési övezet építési telkein - sport rendeltetés kivételével - kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület építhető.~~
- (10) Vt építési övezet építési telkein több épület helyezhető el.

- (11) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (12) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület - a (2) bekezdés a-e) pontjában felsorolt egyéb rendeltetéshez kapcsolódóan - maximum 1 lakó rendeltetést tartalmazhat, a maximális beépíthetőség legfeljebb 20%-án. (ez így 750m<sup>2</sup>-es teleknél 67,5 m<sup>2</sup>)
- (13) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
  - önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén történhet.

### 36. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz1, Gksz2)

- 41. §** (1) A Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - igazgatási, iroda;
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6)<sup>8</sup> A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gksz1	SZ	1500	25	40	7,5	30	40
4	Gksz2	SZ	3000	25	40	7,5	30	40
5	Gksz3	SZ	3000	25	40	9,0	40	40

SZ - szabadonálló beépítés

- (7) Gksz1 építési övezetben meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető.
- (8) Gksz2 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (9)<sup>9</sup> Gksz3 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

### 37. EGYÉB IPARI TERÜLET (Gip1, Gip2, Gip3)

<sup>8</sup> Módosította az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

<sup>9</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

**42. §** (1) A Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - igazgatási, iroda;
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó; rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip1	SZ	1000	25	40	7,5	30	40
4	Gip2, Gip2*	SZ	3000	25	40	12,0	30	40
5	Gip3	SZ	5000	50	40	12,0	30	40

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) Gip1 építési övezetben gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (9) Gip2 és Gip2\* építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (10) Gip2 és Gip2\* építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (11) Gip2\* építési övezetben a maximális beépíthetőség 10%-án, gabonasiló építése esetén - ha az alkalmazott technológia miatt szükséges - a maximális épületmagasság 60 méter lehet.
- (12) Gip2 és Gip3 építési övezetek telkein hulladékudvar elhelyezhető.
- (13) Gip3 építési övezetben épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (14) Gip3 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

### 38. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

**43. §** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)
  - lovasturisztikai terület építési övezete (K-Ltur)
  - ~~filmgyár építési övezete (K-Film)~~
  - sportterület övezete (K-Sp)
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület nem helyezhető el.

### 39. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET (K-Mü)

- 44. §** (1) A Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt építési övezet elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek illetve a rendeltetések kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzem terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) nagyüzemi állattartó;
  - b) állati termék feldolgozáshoz, tároláshoz kapcsolódó gazdasági;
  - c) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági;
  - d) egyéb mezőgazdasági;
  - e) igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) A különleges terület - mezőgazdasági üzem építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-Mű	SZ	3000	25	35	7,5	40	35

SZ - szabadonálló beépítés

#### 40. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASTURISZTIKAI TERÜLET (K-Ltur)

- 45. §** (1) A Szabályozási terven K-Ltur jellel jelölt építési övezet elsősorban a lovasturizmushoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) turisztikai;
  - b) lovassport;
  - c) sport;
  - d) állattartó;
  - e) szálláshely szolgáltató;
  - f) vendéglátó;
  - g) lakó;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezet építési telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteinek építési telkein szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án, lakó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 5%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

- (6) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) A különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-Ltur	SZ	2000	30	15	7,5	40	15

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

#### 41. KÜLÖNLEGES TERÜLET - FILMGYÁR (K-Film)

46.§<sup>10</sup>

#### 42. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET (K-Sp)

47. § (1) A Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- sportolási célú és azt kiszolgáló;
  - oktatási, nevelési
  - kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportterület övezeteinek telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-Sp	SZ	5000	40	20	6,0	40	10

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) Különleges terület - sportterület övezetben sportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság 6,5 méterrel túlléphető.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

## XI. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 43. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

**48. §** A Szabályozási terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolja:

- |   |          |
|---|----------|
| a) Zöldterület                              |          |
| aa) Közpark övezete                         | (Zkp)    |
| ab) Közkert övezete                         | (Zkk)    |
| b) Erdőterületek                            |          |
| ba) Védelmi erdőterület övezete             | (Ev)     |
| bb) Gazdasági erdőterület övezete           | (Eg)     |
| bc) Közjóléti erdőterület övezete           | (Ek)     |
| c) Mezőgazdasági területek                  |          |
| ca) Általános mezőgazdasági terület övezete | (Má)     |
| d) Vízgazdálkodási terület:                 |          |
| da) Vízfelszín övezete                      | (V)      |
| db) Vízbázis övezete                        | (Vb)     |
| e) Természetközeli terület övezete          | (Tk)     |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület  |          |
| fa) Temető övezete                          | (Kb-T)   |
| fb) Kegyeleti park övezete                  | (Kb-Kgy) |
| fc) Honvédelmi terület övezete              | (Kb-Hv)  |
| fd) Sport-rekreációs terület övezete        | (Kb-Spr) |
| fe) Lakó-gazdálkodó terület övezete         | (Kb-Lg)  |
| g) Közlekedési terület                      |          |
| ga) Közúti közlekedési terület övezete      | (KÖu)    |
| gb) Kötőpályás közlekedési terület övezete  | (KÖk)    |

#### 44. ZÖLDTERÜLET (Zkp, Zkk)

**49. §** (1) A Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

- (2) Zkp övezetben elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
  - b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
  - c) szociális építmény,
  - d) vendéglátó épület.
- (3) Zkp övezetben az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén.
- (4) Zkk övezetben a pihenést és testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény helyezhető el legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.
- (5) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

#### 45. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ (Ev)

**50. §** (1) A Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet elsősorban a természeti környezet, és a környezeti elemek valamint a település védelmére, illetőleg a környezet elemeinek a különböző létesítmények hatásától való védelmére szolgál.

- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Ev övezetben elhelyezhetők az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.

#### 46. ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐ (Eg)

- 51. §** (1) A Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezetben a gazdálkodás elsődleges célja a faanyag-, illetve szaporítóanyag termelés, vadgazdálkodás, vagy földalatti gombatermelés.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.
- (3) A részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás és villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás valamint a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldható.
- (4) Gazdasági erdőterület övezetében az építés feltételei:
- a kialakítható/beépíthető telek területe legalább ~~100.000 m<sup>2</sup> (10ha)~~, 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha)
  - a beépítés módja: szabadonálló,
  - a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
  - a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
  - közművesíttség mértéke: legalább részleges.
- (5) Az övezetben épített épületek tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó.
- (6) Az övezetben meglévő tanyaépület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (7) Az övezetben kerítés elhelyezhető a meglévő tanyatelek körül kizárólag természetes anyagból, áttört szerkezettel, s legfeljebb 1,5 méteres magassággal.

#### 47. ERDŐTERÜLET - KÖZJÓLÉTI ERDŐ (Ek)

- 52. §** (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt terület, melyek elsősorban a pihenést, testedzést szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Közjóléti erdőterületen elhelyezhető épület:
- kereskedelmi, szolgáltató,
  - vendéglátó,
  - hitéleti, nevelési, oktatási,
  - kutatási,
  - szállás jellegű,
  - sport
  - a tulajdonos, a személyzet és a használó számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet területén az épületek elhelyezésének feltételei:
- a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha),
  - a beépítés módja: szabadonálló,
  - a beépítés mértéke legfeljebb: 1%,
  - a megengedett maximális épületmagasság: 6,0 m.
  - közművesítettség mértéke: legalább részleges.
- (4) A részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás és villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás valamint a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldható.
- (5) Közjóléti erdő övezetének telkein lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20 %-án helyezhető el.
- (6) Az övezetben épített épületek tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó.

#### 48. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (MÁ)<sup>11</sup>

- 53. §** (1) A Szabályozási terven Má-sz jellel jelölt övezet elsődlegesen szántóföldi mezőgazdálkodásra, kertészeti kultúrák termesztésére, gyümölcsös és szőlő művelésére kijelölt terület.
- (2) Általános mezőgazdasági területen lakóépület csak gazdasági épület megléte esetén építhető. A lakóépületek épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (3) Általános mezőgazdasági területen épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetés illetve kezelése / időszakos tárolása megoldható.

---

<sup>11</sup> Módosította a 9/2019. (VII. 19.) önkormányzati rendelet



- (4) Má-sz1 övezetben a növénytermesztés, a kertészeti kultúrák termesztése, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület építhető.
- (5) Má-sz1 övezetben elhelyezhető épület elsősorban a növénytermesztéshez, állattartáshoz kapcsolódó.
- gazdasági (termelő, feldolgozó, tároló);
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - iroda, szociális;
  - lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (6) Az Má-sz1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

	A	B	C	D
1		Szántó	Szőlő, gyümölcs	Gyep (Rét, legelő)
2	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret	10 ha	2 ha	5 ha
3	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség	50 m	20 m	30 m
4	Beépítési mód	SZ	SZ	SZ
5	Legnagyobb beépíthetőség	1,5%	3%	3%
6	Legnagyobb épületmagasság	5,0 m	5,0 m	5,0
7	Terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete	1.5%	3%	3%

SZ - szabadonálló

- (7) Má-sz1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető.
- (8) Má-sz1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 40 ha (400.000m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25%.
- (9) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (10) A birtokközpont épületegyüttese körül minimum 10 m széles takarófásítás létesítendő.
- (11) Má-sz2 jelű övezetben állattartó karámok, állattartók helyezhetők el.
- 54. §** (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezetek elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgálnak.
- (2) Má-gy1 jelű övezetben elhelyezhető épület elsősorban a hagyományos gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó
- gazdasági (feldolgozó, tároló);
  - állattartó;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Má-gy1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret 50.000m<sup>2</sup> (5 ha),
  - a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 30 m
  - a beépítés módja: szabadonálló
  - <sup>12</sup>A beépítettség mértéke legfeljebb 3%
  - A legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m
  - terezsint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- (4) Má-gy1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető.
- (5) <sup>13</sup>Má-gy1 övezetben birtokközpont, kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 60 ha (600.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 50.000 m<sup>2</sup>. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15%, de legfeljebb 15.000 m<sup>2</sup>. A birtokközpont épületegyüttese illetve a trágyatároló körül minimum 10 m széles takarófásítás létesítendő, az épületegyüttes megközelítése céljából szilárd burkolatú út nem alakítható ki.
- (6) Má-gy1 jelű övezetben kizárólag tájba illeszkedő épületek helyezhetők el, ahol a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

<sup>12</sup> Módosította az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

<sup>13</sup> Módosította az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

- (7) Má-gy2 jelű övezetben csak állattartó karámok, és állattartók helyezhetők el.
- (8) Má-sz2 és Má-gy2 övezetekben vízfelület nem alakítható ki.
- (9)<sup>14</sup> Má-gy1 övezet telkein épület kizárólag a Szabályozási terven jelölt beépíthető telekrészen helyezhető el.
- ~~(10)<sup>15</sup> Má-gy1 övezet telkein az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a bézs, világos szürke, homok- és agyagszín illetve természetes építőanyagok és nyers beton esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a fent említett színek mellett barna és zöld szín is alkalmazható.~~
- (11)<sup>16</sup> Má-gy1 övezet telkein ~~műanyag hullámlemez tetőhéjalásként nem alkalmazható.~~ A tetősíkon fényvisszaverő anyagok - napkollektor, napelem kivételével - nem helyezhetők el. ~~A tetőanyag színe patinazöld lehet.~~
- (12)<sup>17</sup> Má-gy1 övezetben a tájalakítás illetve a növényfajok megválasztása során a helyi természetvédelmi rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- (13)<sup>18</sup> A beépíthető telekrészt megközelítő út a tájba illeszkedő nyomvonalú, növényzettel kísért, murvaköves burkolatú lehet.
- (14) Az Má-gy3 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret 8 000 m<sup>2</sup>,
  - b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 30 m
  - c) a beépítés módja: szabadonálló
  - d) A beépítettség mértéke legfeljebb 6 %
  - e) A legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m
  - f) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%

#### 49. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V, Vb)

- 55. §** (1) A Szabályozási terven V illetve Vb jellel jelölt övezet a vízgazdálkodás célját szolgálja.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel - a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (3) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (4) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

#### 50. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

- 56. §** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.
- (2) Természetközeli terület övezetben építmény elhelyezése tilos.

#### 51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 57. §** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| a) temető övezete                   | (Kb-T)   |
| b) kegyeleti park övezete           | (Kb-Kgy) |
| c) honvédelmi terület övezete       | (Kb-Hv)  |
| d) sport-rekreációs terület övezete | (Kb-Spr) |
| e) lakó-gazdálkodó terület övezete  | (Kb-Lg)  |

<sup>14</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

<sup>15</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

<sup>16</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

<sup>17</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

<sup>18</sup> Beiktatta a 9/2019. (VII. 19.) önkormányzati rendelet

**52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ (Kb-T)**

- 58. §** (1) A Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) kialakítható legkisebb telekméret      | 10.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja                       | szabadon álló;          |
| c) a beépítettség mértéke                 | 2%;                     |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m;                  |
- (3) Kb-T övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (4) Kb-T övezet telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (5) Kb-T övezet telkein több épület is elhelyezhető.

**53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KEGYELETI PARK (Kb-Kgy)**

- 59. §** (1) A Szabályozási terven Kb-Kgy jellel jelölt övezet a már lezárt, használaton kívüli temető területét jelöli.
- (2) Kb-Kgy övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |   |                |
|---|----------------|
| a) kialakítható legkisebb telekméret      | kialakult;     |
| b) a beépítés módja                       | szabadon álló; |
| c) a beépítettség mértéke                 | 1%;            |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m;         |
| e) minimális zöldfelületi arány           | 90%            |
- (3) Az övezet területén építmény kizárólag látványterv alapján helyezhető el.

**54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HONVÉDELMI TERÜLET (Kb-Hv)**

- 60. §** (1) A Szabályozási terven Kb-Hv jellel szabályozott övezet kizárólag honvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Hv1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 10.000m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50m;                   |
| c) a beépítés módja                        | szabadon álló;         |
| d) a beépítettség mértéke                  | 0,5%;                  |
| e) legkisebb zöldfelületi arány            | 65%                    |
| f) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 6,0 m;                 |
- (3) Kb-Hv2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 10.000m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50m;                   |
| c) a beépítés módja                        | szabadon álló;         |
| d) a beépítettség mértéke                  | 5%;                    |
| e) legkisebb zöldfelületi arány            | 65%                    |
| f) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 6,0 m;                 |

**55. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORT-REKREÁCIÓS TERÜLET (Kb-Spr)**

- 61. §** (1) A Szabályozási terven Kb-Spr jellel jelölt övezet elsősorban sporthoz és a szabadidő aktív eltöltéséhez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sport-rekreációs terület övezeteiben elhelyezhető épület:
- |  |
|--|
| a) sport;                              |
| b) turisztikai;                        |
| c) szálláshely szolgáltató;            |
| d) vendéglátó, szolgáltató;            |
| e) nevelési, oktatási;                 |
| f) kulturális, közösségi szórakoztató; |
| g) lakó;                               |
| h) állattartó;                         |

- rendeltesítést tartalmazhat.
- (3) Kb-Spr övezetek telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) Kb-Spr övezetek telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kb-Spr övezetek telkein legfeljebb két lakó rendeltesítési egység helyezhető el.
- (6) Különleges terület - sport-rekreációs terület övezeteinek telkein lakó rendeltesítés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 10 %-án helyezhető el.
- (7) Kb-Spr1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |   |                        |
|---|------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret    | 5.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja                       | szabadon álló;         |
| c) a beépítettség mértéke                 | 5%;                    |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 6,0 m;                 |
| e) minimális zöldfelület arány            | 85%                    |
- (8) Kb-Spr2,3 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret    | 50.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja                       | szabadon álló;          |
| c) a beépítettség mértéke                 | 5%;                     |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 7,5 m;                  |
| e) minimális zöldfelület arány            | 90%                     |
- (9) Kb-Spr3 övezet területén építmények csak a szabályozási terven jelölt beépíthető telekrész területén helyezhetőek el.

## 56. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LAKÓ-GAZDÁLKODÓ TERÜLET ÖVEZETE (Kb-Lg)

- 62.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezete - lakó-gazdálkodó terület a Szabályozási terven Kb-Lg jellel szabályozott övezet, mely elsősorban lakó, valamint elsősorban a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó termesztő, tároló, feldolgozó építmények, állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - lakó-gazdálkodó területen elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
  - a mezőgazdálkodáshoz, termékfeldolgozáshoz, állattartáshoz kapcsolódó építmények;
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
  - egyéb, a környezetet nem terhelő gazdasági tevékenység épületei;
- (3) A Kb-Lg jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |  |   |
|--|---|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 3 000 m <sup>2</sup> ;                                    |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 20 m;   |
| c) a beépítés módja                        | szabadon álló;  |
| d) a beépítettség mértéke:                 | 5%;   |
| e) legnagyobb megengedett épületmagasság   | 5,5 m lakó épület esetén<br>6,5 m gazdasági épület esetén |
| f) minimális zöldfelület aránya:           | 85%.  |
- (4) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítését követően épület abban az esetben építhető, ha a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Az övezet területén a gazdasági funkcióhoz kapcsolódó környezeti hatások a lakó funkciót, illetve a szomszédos, egyéb rendeltesítésű területeket nem zavarhatják vagy veszélyeztethetik.
- (7)<sup>19</sup> Kb-Lg övezet telkein - amennyiben a Szabályozási terven ábrázolásra került - épület kizárólag a Szabályozási terven jelölt beépíthető telekrészen helyezhető el.
- (8)<sup>20</sup> Az övezet telkeinek Natura2000 területtel érintett részein a meglévő növényzet megőrzendő, építmény illetve burkolt felület nem helyezhető el.

<sup>19</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

<sup>20</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

## 57. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu)

- 63. §** (1) A Szabályozási terven a Köu (út jellel jelölt övezet a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló útjai, melyeken a Szabályozási terv alapján kiszolgáló lakóutca, vegyesforgalmú út, gyalogosfelület alakítható ki, a vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság belterületnek nem minősülő területen
4605 j. összekötő út	Külterületi összekötőút K.V.B.	Meglévő (12-16 m)	50m-50m
4605 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.C.	Meglévő (12-16 m)	50m-50m
46102 j. összekötő út	Külterületi bekötő K.V.B.	Meglévő (18-38 m)	50m-50m
46102 j. összekötő út	Belterületi bekötő B.V.c.C.	Meglévő (18-38 m)	50m-50m
Gyűjtőutak	Gyűjtőút B.V.c.C.	Meglévő	
Tervezett gyűjtőutak	Gyűjtőút B.V.c.C.	12-16 m	
Lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d-B B.VI. d-C	Meglévő	
Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d-B B.VI. d-C	7-16 m	

- (4) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (5) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (6) Településközpont területek építési övezeteiben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható.
- (7) Közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők.
- (8) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (9) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.
- (10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

## HARMADIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 64. §** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.  
(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Csévharaszt község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2000. (V.12.), 5/2002.(IV.5.), 13/2003.(XII.12.), 8/2006.(IX.15.), és az azt módosító önkormányzati rendeletek.

Csévharaszt, 2015.

**Mocsáry Balázs**  
Polgármester

**Dr. Kosztyi Emma**  
jegyző

Kihirdetve: Csévharaszton, 2015. február 6. napján.

**Dr. Kosztyi Emma**  
jegyző

## MELLÉKLETEK

### 1. MELLÉKLET AZ 1/2015. (II.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

### 2. MELLÉKLET AZ 1/2015. (II.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

#### 2.1. Beültetési kötelezettség

Gksz építési övezetben - 15 m széles sávban a 069/26-35 hrsz-ú ingatlanon (46102 j. orsz. mellékút mentén)

<sup>21</sup>Gksz2 építési övezetben - 15 m széles sávban a 069/26-35 hrsz-ú ingatlanokon

<sup>22</sup>Má-gy1 övezetben - 10 m széles sávban a 049/7, 053/4, 064 hrsz-ú ingatlanokon a beépíthető telekrész határa mentén

#### 2.2. Elővásárlási jog

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	297/8	a Zrínyi utcába becsatlakozó 515 hrsz-ú utca	Sportterület kialakítás
2.	119/1	Petőfi Sándor utca	Közterület alakítása, utcanyitás
3.	520/13	Monori út, Nyáregyházi út, Vasadi út találkozási	Településközpont kialakítása

<sup>21</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet

<sup>22</sup> Beiktatta az 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet