

CSÖRÖG KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



2011.

**CSÖRÖG KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖVEZETI TERV,  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Csörög Község Önkormányzata Képviselőtestületének  
1/2011.(II.15.) rendelete**

**Csörög Község Építési Szabályzatáról**

Csörög Község Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. /1/ bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Csörög Község Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), jóváhagyja a Szabályozási Tervet és elrendeli azok együttes alkalmazását.

**I. FEJEZET  
Általános rendelkezések**

**1.§  
A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet területi hatálya Csörög község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet – továbbiakban OTÉK - előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ a következő mellékelt, hitelesített tervlapokkal együtt érvényes:

a) Szabályozási terv szelvényezés áttekintő	M=1:10000	Jele: SZT-1
b) Szabályozási terv (1-5. szelvényeken)	M=1:4000	Jele: SZT-1/1-5.
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személy részére előírásokat tartalmaz.

**2.§  
A rendelet alkalmazása**

- (1) A Szabályozási Tervben valamint az Építési Szabályzatban rögzített kötelezően betartandó szabályozási elemek:
  - a) közigazgatási határvonal;
  - b) beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa;
  - c) építési övezetek, övezetek határa ;
  - d) szabályozási vonal;
  - e) szabályozási szélesség;
  - f) építési vonal.
- (2) A Szabályozási Tervben valamint az Építési Szabályzatban rögzített irányadó szabályozási elemek:
  - a) megszüntető jel;
  - b) javasolt beültetési terület
  - c) javasolt telekosztás.

- (3) Az (1) bekezdésben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek változtatása csak a jelen Építési Szabályzat, valamint a hozzá tartozó Szabályozási Terv – az Étv. 9. §-ban szabályozott eljárási rend szerinti – együttes módosításával lehetséges.
- (4) Az (1) bekezdésben nem említett további szabályozási elemek irányadó jellegűek és a (2) bekezdés szerinti irányadó elemek a rendelet módosítása nélkül, a vonatkozó építésügyi jogszabályok keretei között az építésügyi hatóság által megváltoztathatók.
- (5) Szintterület mutató definiálása: egyes területfelhasználási egységeken elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.

### 3. §

#### A helyi építészeti örökség védelme

- (1) A beépítés az alábbi esetekben kétlépcsős (elvi építési engedély – építési engedély) eljáráshoz kötött:
  - a) helyi védettségű ingatlanon
  - b) településközpont vegyes övezetben
  - c) különleges övezetekben
  - d) lakóövezetben a lakóövezeti funkciótól eltérő épületek és rendeltetési egységek esetén.
- (2) Elvi építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a települési szintű településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács véleményét. A tervtanács megalakulásáig ezt jogot a jegyző gyakorolja szakértő építész tervező bevonásával.

### 4. §

#### Területfelhasználás

- (1) A közigazgatási terület az - OTÉK előírásaival összhangban – egyrészt
  - a) beépítésre szánt területre, ezen belül
    - aa) falusias lakó,
    - ab) településközpont vegyes,
    - ac) kereskedelmi-szolgáltató,
    - ad) ipari gazdasági (major) övezetre,

másrészt

- b) beépítésre nem szánt területre, ezen belül
  - ba) közlekedési- és közmű,
  - bb) zöldterületekre,
  - bc) egészségügyi – szociális – turisztikai, védett és védő-, valamint gazdasági erdő,
  - bd) általános, gyeperős, kertés mezőgazdasági,
  - be) vízgazdálkodási (vízfolyások – árkok medre és parti sávja, állóvíz
  - bf) medre és parti sávja),
  - bg) természetközeli terület – nádas, illetve
  - bh) különleges beépítésre nem szánt területre: sportolási célú terület, temető, rekreációs fejlesztés területeövezetekre tagozódik.

## II. FEJEZET

### Beépítésre szánt területek építési övezetei és építésszabályozási előírásai

#### 5.§

#### Beépítésre szánt területek általános előírásai

- (1) Új beépítésre szánt területen:
  - a) a legkisebb zöldfelület 3 szintes növényállománnyal történő kialakításakor az OTÉK által előírt min. 40 db cserje / 150 m<sup>2</sup> előírás 4 db nagy lombkoronájú fával is kiváltható.
  - b) a beépítésre szánt területeken a telekhatártól számított legkisebb ültetési távolság:
    - ba) 3,0 m-nél magasabbra növény fa vagy cserje (sövény) esetén 3,0 méter,
    - bb) 3,0 méternél magasabbra nem növény fa vagy cserje esetében 0,5 méter.
- (2) A községben lakóterületen kizárólag magastetős épület építhető, melynek hajlásszöge 25° és 45° közötti lehet.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén sem építhető 1,0 méternél közelebb épület a telekhatárhoz, kivéve, ha az építési telek ezért nem építhető be.
- (4) Az épületek gerincvonala maximum 0,5 méterrel térhet el a szomszédos beépítés gerincvonalától (utcával párhuzamos, vagy utcára merőleges gerincvonal).
- (5)
  - a) Az építési telek utcafrontján legfeljebb 2,00 méter magas, min. 60%-ban áttört, 40%-ban tömör kerítés létesíthető, melynek lábazata sehol sem haladhatja meg a terepszintjétől mért 60 cm-t. Saroktelek utcai kerítésének engedélyezésekor biztosítani kell a balesetek megelőzése érdekében az átláthatóságot.
  - b) A 2000 m<sup>2</sup> fölötti terület kerítésén vagy épületén csak az adott tevékenységet bemutató tábla helyezhető el, amelynek nagysága legfeljebb a megengedett maximális beépítési mérték 1,0‰ –e lehet. Lakott területen szélkerék építése nem megengedett.
- (6) Pince építésének lehetőségét talajmechanikai szakvélemény alapján kell eldönteni.

#### 6.§

#### Beépítésre szánt területek részletes előírásai, építési övezetek

#### Lakóövezetek általános előírásai

- (1) Lakó építési övezetekben:
  - a) legkisebb telekméret: 600 m<sup>2</sup>  
min. utcafront szélesség: 16,0 m  
min. telekmélység: 40,0 m
  - b) az építési övezet előírásaiban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már beépített építési telken is elhelyezhető az épület, ha a régi helyett új lakóépület épül, vagy a meglévő lakóépületet bővítik, de az összes egyéb előírás betartható.
  - c) az elő és oldalkertek méretét, az adott építési telek környezetében kialakult beépítéshez illeszkedve kell meghatározni,

- a HÉSZ-ben előírt - előkertekre vonatkozó - előírásokat be kell tartani, azzal a megkötéssel, hogy az új épületek utca felőli homlokzatának legalább 60%-a egy síkot kell képezzen.
- (2) Egy építési telken egy lakóépület legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel létesíthető. Ezt az előírást a rendeltetés megváltoztatásának esetén is alkalmazni kell.
- (3) Lakóövezetek telkein legfeljebb egy:
- kétlakásos lakóépület,
  - települési szintű kiskereskedelmi, szolgáltató épület
  - kézműipari rendeltetésű építmény
  - helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény, illetve
  - egy lakás, + az előző bekezdésben felsorolt funkciójú rendeltetési egységet tartalmazó épület, két további gépjárműtárolóval, mely az épület részét képezi és nagysága a maximális beépíthetőség mértékén belül megengedett.
  - új épület esetén különálló gépjárműtároló nem épülhet.
- (4) A lakóövezetek telkein büzt árasztó ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhetők el.
- (5) Az építési telkek területén belül lakásonként legkevesebb 1-1 db személygépjármű parkolása oldandó meg. Meglévő épület esetén 10 méteres vagy annál mélyebb „előkertekben” gépjármű tárolására kerti tető legfeljebb 30 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, 2,5 méter építménymagassággal, 5,0 méter előkerttel építhető. 30 %-nál nagyobb lejtésű előkertben a gépjárműtároló a föld alá építhető.
- (6) Tetőfelépítmény:
- csak nyílás vagy nyílászáró kialakítása céljából építhető, zárt térbővület nem létesíthető,
  - homlokzathossza a hozzá tartozó tető eresz hosszának legfeljebb 50%-a lehet. Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető,
  - egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
  - tetőfedésre csak kiselemes + műemlékpala megjelenésű fedés használható a téglaszintől a barnáig terjedő színskálán, antracit és zöld színben. Homlokzaton fémlemez-, műanyag burkolat nem használható

## 7. §

### Falusias lakóövezet

(Jele: Lf-m1)

- (1) Az **Lf-m1** jelű övezet telektömbjei helyi jellegű, falusias, laza beépítésű, összefüggő nagykereskedelmi, szabadonálló módon, földszintes, vagy pince+földszint, vagy legfeljebb pince + földszint+tetőtér, - 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó - lakóépületekkel beépült övezet.
- (2) Telket alakítani, épületet létrehozni a környező telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Lf-m1</b>	SZ	kialakult	30	0,5	50	4,5

- a) az előkert mérete 5,0 méter,  
b) a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél, indokolt esetben 6,0m-re csökkenthető.

- (3) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítetése számlákkal folyamatosan igazolható.

## 8. §

### Falusias lakóövezet (magánarborétum)

#### (Jele: Lf-A)

- (1) Az **Lf-A** jelű övezet lakótelkei helyi jellegű, falusias, laza beépítésű, összefüggő nagykeres, szabadonálló módon, földszintes, vagy pince+földszint, vagy legfeljebb pince + földszint+tetőtér, - 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó - lakóépületekkel beépült övezet, amelyen értékes növényállomány található.
- (2) Telket alakítani, épületet létrehozni a környező telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Lf-A</b>	SZ	kialakult	15	0,5	75	4,5

- a) az előkert mérete 5,0 méter,  
b) a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél, indokolt esetben 6,0m-re csökkenthető.

- (3) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (4) A területen kialakult értékes faállomány megtartandó.

**9. §**  
**Falusias lakóövezet**  
**(Jele: Lf-m2)**

- (1) Az **Lf-m2** jelű övezet telektömbjei helyi jellegű, falusias, laza beépítésű, összefüggő nagykeres, szabadonálló módon, földszintes, vagy pince+földszint, vagy legfeljebb pince + földszint+tetőtér, - 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó - lakóépületekkel beépült övezet.
- (2) Telket alakítani, épületet létrehozni a környező telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	<i>Az építési telkekre kötelező</i>				<i>Az épületre vonatkozó</i>	
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Lf-m2</b>	SZ	kialakult	30	0,5	50	4,5

- a) az előkert mérete 5,0 méter,  
b) a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél, indokolt esetben 6,0m-re csökkenthető.

- (3) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (4) A magas talajvízállás miatt pinceszint nem építhető. Talajmechanikai szakvélemény alapján az alapozásra kiviteli terv készítendő.

**10. §**  
**Falusias lakóövezet**  
**(Jele: Lf-1)**

- (1) Az **Lf-1** jelű övezetek új telektömbjei helyi jellegű, falusias, laza beépítésű, összefüggő nagykeres, szabadonálló, földszintes, vagy pince+földszint, vagy legfeljebb pince + földszint+tetőtér, - 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó - lakóépületekkel beépülő övezet.
- (2) Telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Lf-1</b>	SZ	800	30	0,5	50	4,5

- a) az előkert mérete 5,0 méter,  
b) a hátsókeret mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél, indokolt esetben 6,0m-re csökkenthető.
- (3) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítetése számlákkal folyamatosan igazolható.

**11.§**  
**Vegyes területek**  
**Településközpont vegyes övezet**  
**(meglévő kápolna területe)**  
**(Jele: Vt-m1)**

- (1) A övezet telektömbjei elsődlegesen közhasználatú építmények (intézményi, igazgatási, oktatási, kulturális, egyházi, kereskedelmi-szolgáltató jellegű, legfeljebb földszint + lemeletes + tetőtér szintes szabadon álló épületek) elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16 §-a (2) bekezdése szerinti épületek – a 7. pontban írtak kivételével – helyezhetők el.
- (3) A meglévő telek mérete nem csökkenthető.
- (4) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:



Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Vt-m1</b>	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult

a) Az oldalkert, előkert, hátsókert szélessége: kialakult.

- (5) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsatorna hálózat kiépítéséig. A közcsatorna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlanál lehet, amelynél a közcsatorna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.

**12.§**  
**Településközpont vegyes övezet**  
**(meglévő orvosi rendelő)**  
**(Jele: Vt-m2)**

- (1) A övezet telektömbjei elsődlegesen közhasználatú építmények (intézményi, igazgatási, oktatási, kulturális, egyházi, kereskedelmi-szolgáltató jellegű, legfeljebb földszint + lemeletes + tetőtér szintes szabadon álló épületek) elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16 §-a (2) bekezdése szerinti épületek – a 7. pontban írtak kivételével – helyezhetők el.
- (3) A meglévő telek mérete nem csökkenthető.
- (4) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Vt-m2</b>	SZ	kialakult	30	0,8	30	4,5

a) az előkert mérete kialakult,

- b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb 10,0 méternél a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél.
- (5) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsatorna hálózat kiépítéséig. A közcsatorna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsatorna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.

### 13.§ Településközpont vegyes övezet (Jele: Vt-1)

- (1) A övezet telektömbjei elsődlegesen közhasználatú építmények (intézményi, igazgatási, oktatási, kulturális, egyházi, kereskedelmi-szolgáltató jellegű, legfeljebb földszint + lemeletes + tetőtér szintes zárt sorú épületek) elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16 §-a (2) bekezdése szerinti épületek – a 7. pontban írtak kivételével – helyezhetők el.
- (3) A meglévő telkek mérete nem csökkenthető.
- (4) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező				Az épületre vonatkozó	
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
Vt-1	Z	3500	25	0,8	30	7,5

- a) az előkert mérete 20,0 méter,  
b) a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 20,0 méternél.
- (5) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsatorna hálózat kiépítéséig. A közcsatorna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsatorna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.

**14.§**  
**Településközpont vegyes övezet**  
**(Jele: Vt-2, Vt-4, Vt-5)**

- (1) A övezetek telektömbjei elsődlegesen közhasználatú építmények (intézményi, igazgatási, kulturális, kereskedelmi-szolgáltató jellegű, legfeljebb földszint + 1emeletes + tetőtér szintes szabadon álló épületek) elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Vt-2 övezeten kereskedelem, szolgáltatás, - a Vt-4 övezeten kereskedelem, a Vt-5 övezeten egyéb intézményi, kulturális, igazgatási funkció helyezhető el.
- (3) A meglévő telkek mérete nem csökkenthető.
- (4) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező				Az épületre vonatkozó	
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Vt-2,4,5,</b>	SZ	kialakult	30	0,8	30	6,0

- a) az előkert mérete 5,0 méter.
  - b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb sem az épület magasságának felénél sem 3,0 m-nél, a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél.
- (5) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsatorna hálózat kiépítéséig. A közcsatorna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsatorna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.

**15.§**  
**Településközpont vegyes övezet (meglévő kúria területe)**  
**(Jele: Vt-3)**

- (1) A övezet telektömbjei elsődlegesen közhasználatú építmények (intézményi, igazgatási, oktatási, kulturális, egyházi, kereskedelmi-szolgáltató jellegű, legfeljebb földszint + 1emeletes + tetőtér szintes szabadon álló épületek) elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16 §-a (2) bekezdése szerinti épületek – a 7. pontban írtak kivételével – helyezhetők el.

- (3) A meglévő telek mérete nem csökkenthető.
- (4) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
Vt-3	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult

a) az előkert, oldalkert, hátsókert mérete kialakult.

- (5) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.

## Gazdasági területek

### 16.§

#### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Jele: Gksz-m1)

- (1) A **Gksz-m1** kereskedelmi-szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a hozzájuk tartozó igazgatási és kiszolgáló épületek, építmények, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezésére vonatkozó építési övezet.
- (2) Új építmény elhelyezése, építménybővítés vagy rendeltetésváltoztatás esetén a környezetbe való illeszkedést, illetve a környezetterhelési mutatókat (talajmechanika, zajterhelés) elvi engedélyezési eljárás keretében vizsgálni kell.
- (3) Telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Gksz-m1</b>	SZ	kialakult	40	0,8	20	6,0

- a) az előkert mérete 5,0 méter,
  - b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb: sem az épület magasságának felénél sem 3,0 m-nél, hátsókert mérete kialakult.
  - c) az övezet területén belül legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
  - d) a legkisebb zöldfelületi mérték min. 50%-a 3 szintes (gyep, cserje, lombkoronaszinten zárt, vagy félig zárt növényállomány) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.
- (4) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítetése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (5) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

### 17.§

#### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Jele: Gksz-m2)**

- (1) A **Gksz-m2** kereskedelmi-szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a hozzájuk tartozó igazgatási és kiszolgáló épületek, építmények, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (2) Új építmény elhelyezése, építménybővítés vagy rendeltetésváltoztatás esetén a környezetbe való illeszkedést, illetve a környezetterhelési mutatókat elvi engedélyezési eljárás keretében vizsgálni kell.
- (3) Telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Gksz-m2</b>	SZ	kialakult	30	0,8	20	6,0

- a) az előkert mérete 5,0 méter,
  - b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb 5,0 m-nél, a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél,
  - c) az övezet területén belül legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
  - d) a legkisebb zöldfelületi mérték min. 50%-a 3 szintes (gyep, cserje, lombkoronaszinten zárt, vagy félig zárt növényállomány) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.
- (4) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcatorna hálózat kiépítéséig. A közcatorna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcatorna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítetése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (5) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

## 18.§

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Jele: Gksz-m3)

- (1) A **Gksz-m3** kereskedelmi-szolgáltató terület a mezőgazdasági termelést szolgáló, nem jelentős zavaró hatású üzemi, raktározási célú épületek, és a hozzájuk tartozó igazgatási és kiszolgáló épületek, építmények, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (2) Új építmény elhelyezése, építménybővítés vagy rendeltetésváltoztatás esetén a környezetbe való illeszkedést, illetve a környezetterhelési mutatókat elvi engedélyezési eljárás keretében vizsgálni kell.
- (3) Telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Gksz-m3</b>	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult

- (4) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlanál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (5) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

### 19.§

#### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Jele: Gksz-1)

- (1) A **Gksz-1** kereskedelmi-szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a hozzájuk tartozó igazgatási és kiszolgáló épületek, építmények, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (2) Új építmény elhelyezése, építménybővítés vagy rendeltetésváltoztatás esetén a környezetbe való illeszkedést, illetve a környezetterhelési mutatókat elvi engedélyezési eljárás keretében vizsgálni kell.
- (3) Telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Gksz-1</b>	SZ	1000	40	0,8	20	6,0

- a) az előkert mérete 5,0 méter,
  - b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb 5,0 m-nél, a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél,
  - c) az övezet területén belül legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
  - d) a legkisebb zöldfelületi mérték min. 50%-a 3 szintes (gyep, cserje, lombkoronaszinten zárt, vagy félig zárt növényállomány) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.
- (4) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlannál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (5) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

## 20.§

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (tervezett)

(Jele: Gksz-2)

- (1) A **Gksz-2** kereskedelmi-szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a hozzájuk tartozó igazgatási és kiszolgáló épületek, építmények, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (2) Új építmény elhelyezése, építménybővítés vagy rendeltetésváltoztatás esetén a környezetbe való illeszkedést, illetve a környezetterhelési mutatókat elvi engedélyezési eljárás keretében vizsgálni kell.
- (3) Telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező				Az épületre vonatkozó	
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Gksz-2</b>	SZ	4000	40	0,8	20	7,5

- a) az előkert mérete 5,0 méter,
- b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb: 5,0 m-nél, a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél,
- c) az övezet területén belül legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
- d) a legkisebb zöldfelületi mérték min. 50%-a 3 szintes (gyep, cserje, lombkoronaszinten zárt, vagy félig zárt növényállomány) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.



- (4) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlanál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.
- (5) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

**21.§  
Ipari gazdasági terület  
(Jele: Gip-m1)**

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- (2) Az övezetben szabadonálló, védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb szolgáltató és ellátó építmények helyezhetőek el.
- (3) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező				Az épületre vonatkozó	
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Gip-m1</b>	SZ	kialakult	50	1,5	25	6,0

- a) az előkert mérete legalább 12,0 méter,  
 b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb 10,0 m-nél, a hátsókert mérete nem lehet kevesebb 10,0 méternél,  
 c) a legkisebb zöldfelületi mérték min. 50%-a 3 szintes (gyep, cserje, lombkoronaszinten zárt, vagy félig zárt növényállomány) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.
- (4) Részleges közműellátás biztosítása szükséges a közcsonna hálózat kiépítéséig. A közcsonna hálózat kiépítését követően bármilyen építkezés feltétele a teljes közműellátás. Kivételt tenni csak annál az ingatlanál lehet, amelynél a közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a szennyvizek gyűjtésére vízzáróan kivitelezett és igazoltan nyomáspróbázott házi gyűjtőmedence szolgál, és annak ürítettése számlákkal folyamatosan igazolható.

- (5) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

## 22. §

### Beépítésre nem szánt területek Általános előírások

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó beépítésre nem szánt területek:
- a) közlekedési területek
    - közúti közlekedési terület (Köu),
    - kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök).
  - b) zöldterület
    - közparkok területe (Zkp),
  - c) erdőterület
    - gazdasági erdőterület (Eg),
    - egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület (Ee),
    - védett erdőterület (Evt),
    - véderdő (Ev).
  - d) mezőgazdasági terület
    - általános (Má),
    - gyep (Mgy),
    - kertés (Mk).
  - e) vízgazdálkodási terület
    - vízfolyások, árkok medre és parti sávja (Vf),
    - állóvíz medre és parti sávja (Vá).
  - f) természet közeli terület
    - nádas (Tn).
  - g) különleges beépítésre nem szánt terület:
    - sportolási célú terület (Ksp),
    - temető (Kte),
    - szabadidő, rekreáció (Kr).

## III. FEJEZET

### Beépítésre nem szánt területek részletes előírásai

## 23. §

### Közúti közlekedési területek (Jele: Köu)

- (1) Az 1:4000s léptékű Szabályozási Terven szabályozási vonalak között jelöletlenül hagyott közterületek, funkciójuk szerint közlekedési, közmű, és az azokon belüli zöld területek. E területeket határoló szabályozási vonalak közötti távolságot – a szabályozási szélességet - méretezés pontosítja.

- (2) A területen csak a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési építmények,
  - kiskereskedelmi épületek,
  - közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok helyezhetők el,
  - valamint intenzíven karbantartott - park jellegű - zöldterület, fasor, zóldsáv telepíthetők.
- (3) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.
- (4) Az övezetben elhelyezhető építmények beépítési paramétereit – az emlékművek, szobrok kivételével - az alábbiak:
- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| - beépítési mód:               | szabadonálló |
| - legnagyobb beépíthetőség:    | 2 %.         |
| - legnagyobb építménymagasság: | 3,5 m        |
- (5) Országos közutak:
- a) 2/A → M2 autópálya:
    - autópályává fejlesztendő elsőrendű főút, tervezési kategóriája: K.I.A.
    - a tervezett keresztmetszet tengelyétől mért 100 – 100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - b) 2104 j. összekötő út:
    - külterületi országos közút, tervezési kategóriája K.V.A.
    - az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - c) 21112 j. bekötő út:
    - tervezési kategóriája K.VI.A.
    - külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
    - belterületi szakaszán a jelenlegi telekhatár megtartandó.
- (6)
- a) Települési utak: a meglévő települési belterületi kiszolgáló utak tervezési kategóriája B.VI. d. B., szabályozásukat a szabályozási tervlap tartalmazza.
  - b) Kerékpárutak: önálló kerékpárutak tervezési kategóriája K.IX., minimális közterületi szélessége: 4 m

## 24. §

### Kötőpályás közlekedési területek (Jele: Kők)

- (1) MÁV Budapest – Vác-rátót - Vác vasútvonal:  
a szélső vágány tengelyétől 50 – 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.
- (2) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.

**25. §**  
**Zöldterületi övezet (közparkok területe)**  
**(Jele: Zkp)**

(1) Övezeti paraméterek:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező					Az épületre vonatkozó
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Zkp</b>	SZ	kialakult	2	0,04	75	3,0

- (2) Az övezetben a pihenést, sportot és játékot szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszótér, tornapálya, esőbeálló) és a terület fenntartásához épület helyezhető el.
- (3) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.
- (4) Az övezetbe tartozó telek legalább 75 %-a teljes értékű növényzettel (gyep, cserje, lombhullató fa) fedett kell, hogy legyen. A fásítottság mértéke minimálisan 1 db lombos fa/zöldfelület 100 m<sup>2</sup>.
- (5) A közparkot engedélyezett kertépítészeti terv alapján lehet létesíteni, átépíteni, felújítani.
- (6) Az övezetben:
- a) csak a vonatkozó szabályoknak, biztonsági előírásoknak megfelelő sport- és játszótérterületek, eszközök és esésvédő burkolatok létesíthetők. A folyamatos karbantartásról gondoskodni kell,
  - b) elhelyezhetők közmű műtárgyak, szelektív hulladékgyűjtő műtárgyak, kerti építmény, játszó- és tornaszer, kerti medence, lugas, pergola, esővédő tető, zászlótartó oszlop. Alkalmi rendezvények esetén építmények külön engedély alapján állíthatók fel. Az ideiglenes építmények elbontása után az eredeti állapot visszaállítandó.

**26. §**  
**Erdőterületek általános előírásai**

- (1) Az erdőterületek keretövezetébe azok a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek tartoznak, amelyek jellemzően fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített részei a településnek.
- (2) A keretövezet területén telket kialakítani, azon közutat, gyalogutat, gépjármű várakozóhelyet kialakítani, épületet-építményt – a köztárgyak kivételével – elhelyezni a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.

- (3) A keretövezet területén lakóépületet (szolgálati lakóház kivételével), önálló intézményi és szolgáltató épületet, kereskedelmi létesítményt, raktárt, üzemanyagtöltő állomást, bányát létesíteni nem lehet, kivétel a már eddig is bányatelekként nyilvántartott területen.
- (4) Az erdőterületek a szabályozási tervben funkciójuk szerint
  - a) gazdasági erdőterület (Eg),
  - b) egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület (Ee),
  - c) védett erdőterület (Evt),
  - d) véderdő (Ev).külön lehatárolt övezetekbe soroltak.
- (5) Az övezet területén:
  - a) erdőtelepítés és fakitermelés, illetve bármely az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak az erdészeti szakhatóság (Erdőfelügyelőség) által jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet. A növénytelepítés csak őshonos, a természeti adottságoknak megfelelő, tájba illeszkedő növényhasználattal történhet,
  - b) 10 ha-t meghaladó területnagyságú összefüggő telken, maximálisan 0,01 %-os beépítettséggel, maximálisan 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el szolgálati lakóépület, vagy közösségi vadászház és ezek melléképületei, építményei. Elhelyezhetők továbbá az árvízvédelem, a vízgazdálkodás, a közművesítés (beleértve a termékvezetéseket), a közúti közlekedés, az ismeretterjesztés építményei.
- (6) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.

**27. §**  
**Gazdasági erdők**  
**(Jele: Eg)**

- (1) Az övezet területébe a településnek elsősorban gazdasági-fatermesztési célból fákkal betelepített összefüggő területrészei tartoznak. A gazdasági erdők alapvető funkciója az ökológiailag aktív területek növelésén túl a gazdasági hasznot hozó fatermesztés és vadgazdálkodás, illetve nyersanyagtermelés.
- (2) Az övezet területén 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken maximum 0,04 %-os beépítettséggel, maximális 5,0 m-es épületmagassággal építhető épület. Ennek funkciója az alábbi lehet:
  - szolgálati lakó- és szállásépület, őrház, erdészház, ezek melléképületei és építményei,
  - közösségi vadászház és melléképületei, építményei.
- (3) Az övezet területén építmények, a közművesítés, a közúti közlekedés műtárgyaiként elhelyezhetők.
- (4) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.
- (5) Az övezet területén történő erdőtelepítés és fakitermelés, illetve az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak erdészeti szakhatóság által jóváhagyott üzemterv szerint történhet.

**28. §**  
**Egészségügyi, szociális és turisztikai célú erdők**  
**(Jele: Ee)**

- (1) Az övezet területébe a településnek jellemzően fás szárú növényzettel és cserjékkel benőtt, illetve betelepített összefüggő részei tartoznak, melyek elsősorban egészségügyi-turisztikai funkciót tölthetnek be.
- (2) Az övezet területén az elsődleges funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló parkberendezések (pad, hulladékgyűjtő, információs tábla, stb.) elhelyezhetők. Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén elhelyezett építmények csak a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják. Az övezet területén történő fásítás, növénytelepítés és az erdőgazdálkodás keretébe tartozó minden egyéb tevékenység csak az erdészeti szakhatóság által jóváhagyott egyedi engedélyek alapján történhet.

**29. §**  
**Védelmi erdők**  
**(Jele: Ev)**

- (1) Az övezet területébe a településnek jellemzően erdei fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített összefüggő részei tartoznak.
- (2) A védelmi erdők alapvető funkciója a település táji adottságainak, ökológiai helyzetének és települési környezetének javítása, a hulladéklerakó területének rekultiválása. Lényeges szerepük van egyes eltérő funkciójú övezetek (pl. közlekedési területek és lakó- vagy üdülőterületek) elválasztásában, a káros kölcsönhatások mérséklésében.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el. Az övezet területén elhelyezett építmények csak a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják. Az övezet területén történő fásítás, növénytelepítés és az erdőgazdálkodás keretébe tartozó minden egyéb tevékenység csak az erdészeti szakhatóság által jóváhagyott egyedi engedélyek alapján történhet.

**30. §**  
**Védett erdők**  
**(Jele: Evt)**

- (1) Az övezet területébe a településnek jellemzően fás szárú növényzettel és cserjékkel benőtt, illetve betelepített összefüggő részei tartoznak, melyek természetvédelmi oltalom alá esnek, vagy egyéb, a természetvédelmi hatóság által nyilvántartott területbe tartoznak (Natura 2000 terület, országos ökológiai hálózat területe).
- (2) A védett erdőkben csak a táji adottságoknak megfelelő, őshonos növények telepíthetőek. Az övezet területén növénytelepítés csak erdészeti üzemterv alapján – a természetvédelmi szakhatóság által elfogadott módon – készülhet.
- (3) Az övezet területén épület nem építhető.

## **Mezőgazdasági övezetek**

### **31. §**

#### **A mezőgazdasági övezetek általános előírásai**

- (1) A mezőgazdasági övezetek a növénytermesztés és állattenyésztés céljait szolgálják. Itt csak a termelő tevékenységet szolgáló termékfeldolgozó és tároló, illetve az állattartást szolgáló épületek, gépszínek építhetők. Az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén építhető lakóépület is.
- (2) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.
- (3) A mezőgazdasági övezetbe sorolt, földútként nyilvántartott, kivett területekre a HÉSZ közlekedési övezeteit szabályozó általános előírások vonatkoznak.
- (4) Az övezetekben épület, építmény csak szabadonálló, legalább 5 m mélységű előkerttel, legalább 3 m oldalkerttel helyezhető el. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 60 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

### **32. §**

#### **Általános – jellemzően szántó művelési ágú övezet (Jele: Má)**

- (1) Az övezet területébe a településnek jellemzően szántóföldi növénytermesztés céljára kijelölt részei tartoznak.
- (2) Az övezet területén elsősorban csak a mezőgazdálkodást szolgáló üzemi-gazdasági épületek (terménytároló, feldolgozó, gépjavító és tároló) helyezhetők el, minimum 720 m<sup>2</sup> telekmérettől, maximum 3 %-os beépítéssel, legfeljebb 6,0 m-es épületmagassággal.
- (3) Lakóépület csak 6000 m<sup>2</sup> telekméret felett helyezhető el 1,5 %-os maximális beépíthetőséggel, legfeljebb 6,0 m-es építménymagassággal.
- (4) A lakóépület létesítésénél a közművesítettség szükséges mértéke a Közművek fejezet előírásai szerint.
- (5) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.

### **33. §**

#### **Gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági övezet (Jele: Mgy)**

- (1) Az övezet területébe a településnek jellemzően gyep, rét, nádas gazdálkodás céljára kijelölt részei tartoznak.
- (2) Az övezet területén semmilyen épület, építmény nem helyezhető el.

- (3) A természetközeli gazdálkodásról (legeltetés, kaszálás, nádaratás) a terület kezelőjének, illetve tulajdonosának gondoskodni kell.

**34. §**  
**Kertes mezőgazdasági övezet**  
**(Jele: Mk)**

- (1) Az övezet területébe a településnek kertes művelés alatt álló, jellemzően kisparcellás, a zöldségtermesztés, szőlő- és gyümölcstermesztés céljait szolgáló részei tartoznak.
- (2) Az övezet területén elsősorban a kertgazdálkodást szolgáló és az ideiglenes tartózkodást lehetővé tevő építmények helyezhetők el max.3% beépíthetőséggel, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, az építési mód szabadonálló,
- (3) Az övezetben lakóépület csak 3000 m<sup>2</sup> telekméret felett építhető, maximum 1,5 % beépíthetőséggel, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, az építési mód szabadonálló.
- (4) A lakóépület létesítésénél a közművesítettség szükséges mértéke a Közművek fejezet előírásai szerint.
- (5) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.

**35. §**  
**Vízfolyások, árkok medre és parti sávja**  
**vízgazdálkodási területek**  
**(Jele: Vf)**

- (1) Az övezetbe tartozó vízfolyások, árkok beépítésre nem szánt területre eső szakasza melletti 20 m-es sáv, vízügyi védőterület.
- (2) Az övezet és védőterülete földrészletein ligetes legelő és kialakult állapot esetén szántó hasznosítása megengedhető, a "vegyszer-mentes" művelés előírásával.
- (3) A vízfolyások, vízfelületek mentén a karbantartási sávokat és a csatlakozó földrészleteken a bemosódás gátlására további 10-10 m védő gyeptet kell fenntartani.

**36. §**  
**Állóvizek medre és parti sávja**  
**vízgazdálkodási terület**  
**(Jele: Vá)**

- (1) Az övezetbe a meglévő tavak beépítésre nem szánt területe tartozik
- (2) A vízfelületek mentén a karbantartási sávokat és a csatlakozó földrészleteken a bemosódás gátlására további 10-10 m védő gyeptet kell fenntartani.



- (3) A vízfelületek mentén a rekreációt szolgáló, az övezet hasznosításának megfelelő parkbútorok (pad, hulladékgyűjtő, világítás, stég) elhelyezhetők, amennyiben a vízfelületet és a zöldfelületet nem csökkentik és nem károsítják.

### 37. §

#### Természetközeli terület: nádas

(Jele: Tn)

- (1) Az övezet területébe a település beépítésre nem szánt részének azon elméletileg mezőgazdasági művelés alatt álló, időszakosan vagy állandóan vízzel borított részterületei tartoznak, melyek alapvető jellemzői, hogy természetközeli vizes élőhelyek.
- (2) Az övezet területén beépítés nem megengedett.
- (3) Az övezet területén folytatott gazdálkodásnak alárendelt szerepe van a vizes élőhelyek megőrzése alapkoncepcióhoz képest. A mezőgazdasági termelő tevékenység során a már kialakult természeti állapotot kell megőrizni, a gazdálkodó tevékenységnél (pl. nádaratás) a természetvédelmi, élőhely védelmi szempontokat előtérbe kell helyezni.

### 38. §

#### Különleges beépítésre nem szánt terület:

sportterület

(Jele: Ksp)

- (1) Övezeti paraméterek:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező				Az épületre vonatkozó	
	Beépítési mód	legkisebb	Legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Ksp</b>	SZ	kialakult	2	0,04	75	3,0

- (2) Az övezet területe a település sportolás céljára létrehozott létesítmények és azok kiszolgálására szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.

**39.§**  
**Különleges beépítésre nem szánt terület:**  
**temető**  
**(Jele: Kte)**

- (1) Az övezet területe a település temetkezés céljára kijelölt része. A területen csak az ezen funkciót kiszolgáló műszaki és kegyeleti célokat szolgáló épületek, építmények, berendezések létesíthetők.
- (2) Az övezet területének 80 %-a zöldfelületként alakítandó ki, melybe a sírok területe is beszámítható.
- (3) Az övezet területének minimális telekmérete kialakult, a megengedett maximális beépítettség 5 %, megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, megengedett legnagyobb szintterület-mutató 0,2, az építési mód szabadonálló.
- (4) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.

**40. §**  
**Különleges beépítésre nem szánt terület:**  
**szabadidős, rekreációs terület**  
**(Jele: Kr)**

- (1) Az övezet a szabadidős, rekreációs közösségi, szolgáltató, és azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Telket alakítani, épületet létrehozni az övezetben lévő telkekhez és épületekhez illeszkedve és az alábbi előírások betartása mellett lehet:

Övezet jele	Az építési telekre kötelező				Az épületre vonatkozó	
	Beépítési mód	legkisebb	legnagyobb		legkisebb	legnagyobb megengedett
		telekméret (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterület-mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi mérték (%)	építménymagasság (m)
<b>Kr</b>	SZ	15000	2	0,06	60	9,0

- a) az előkert mérete 60,0 méter.
- b) az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb: sem az épület magasságának felénél, sem 10,0 m-nél.
- (3) Hiányos közművesítettséggel is lehet építeni, ha jelen szabályozási előírások közművesítésre vonatkozó egyéb előírásai teljesülnek.
- (4) A gépjárművek parkolása az adott telep területén belül oldandó meg, a parkolókat fásítottan kell kialakítani, min. 4 parkolóhelyenként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombos fa ültetésével.

**IV. FEJEZET****41.§****Közművek****Közműellátás és elektronikus hírközlés****Általános előírások**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
  - a) vízellátás,
  - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi, vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen
  - a) telkenként kell az egyes közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) közművek elhelyezésénél:
    - ba) településképi megjelenésre,
    - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
    - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségrefigyelemmel kell lenni
- (3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
  - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen a közvilágítás 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,
- (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 faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltérési munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

**42.§****Közművesítés mértékének az előírása**

- (1) A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterületi beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított:
    - aa) a villamosenergia ellátás,
    - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
    - ac) a földgázellátás,
    - ad) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ae) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - b) külterületi beépítésre szánt területen biztosított:
    - ba) a villamosenergia ellátás,
    - bb) a vezetékes ivóvíz ellátás:
      - a közüzemi hálózatról,
      - ivóvíz minőségű vízbeszerzésre alkalmas (ÁNTSZ és Vízügyi Felügyelőség által elfogadott), saját kútról kiépített hálózatról,
    - bc) gázellátás:
      - a közüzemi hálózatról,
      - helyi kistartályos bázisról vezetékekkel
    - bd) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - c) beépítésre nem szánt területen biztosított:
    - ca) az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - cb) a villamosenergia ellátás biztosított,
    - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett

**43.§****Vízellátás**

- (1) Közterületen, új vízhalozat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
  - b) csak műanyag alapanyagú csővezetéket szabad elhelyezni,
  - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéként kell kiépíteni,
  - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Bel- és külterületen levő beépítésre szánt területen új vízhalozat:
- a) csak a szennyvíz (köz-, magán-)csatornahálózattal együtt építhető,
  - b) nem helyezhető üzembe a szennyvízcsatorna hálózata üzembe helyezését megelőzően
- (3) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzi víz igény a hálózatról nem biztosítható:
- a) a vízhalozat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
  - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a hálózata által biztosítható mértékig,
  - c) a hálózata kapacitás bővítésével kell a tűzi víz ellátást biztosítani.

#### 44.§ Szennyvízelvezetés

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
  - a) nyílt árokba,
  - b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
  - c) felhagyott kutakbaszigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:
  - a) az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára.
  - b) kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
    - ba) amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
    - bb) a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (5) Azokon a területeken, ahol a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás kötelező, a használatba vételi engedély a csatlakozás kiépítéséig nem kapható.

#### 45.§ Szennyvízelvezetési mód

- (1) A bel- és külterület beépítésre szánt területén, a csatornahálózat kiépítését követően új épületet már csak a csatornahálózatra való csatlakozással lehet építeni.
- (2) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők:
  - a) vagy a kiépítésre kerülő közcsatorna hálózat továbbépítésével arra tud csatlakozni
  - b) vagy, kizárólag a központi belterületen, átmenetileg a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjti a szennyvizeket és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatja, de a csatornahálózat kiépítését követően csatlakozik a csatornahálózatra.
- (3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t:
    - aa) a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
    - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
    - ac) a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a  $5 \text{ m}^3$ -t, a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül és:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,

- bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,  
a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító (kis)berendezés is alkalmazható,  
-a (kis)berendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,  
-a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,  
ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító (kis)berendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

#### **46.§ Szennyvízkezelés, elhelyezés**

- (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:  
a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,  
b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (5) Védőtávolságon belül:  
a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.  
b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

#### **47.§ Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (tavak, patak, árok, csatorna, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni csak vízjogi engedély alapján szabad.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad. (tavat létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.)
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:  
a) állami karbantartású vízfolyások, patak, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,  
b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű  
ba) vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,  
bb) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es

sávot szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)

- (4) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.
- (5) Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- (6) Talajerozió csökkentésére övások létesítése szükséges.

#### 48.§

#### Csapadékvíz elvezetés

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt csatornás, akár nyílt – burkolt, burkolatlan- árok) vízelvezetést kell kiépíteni:
  - a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
  - b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (CH szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
  - c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
    - ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
    - cb) új telekosztás esetén,
    - cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor:
  - a) telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, tárolását) megoldani,
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat:
  - a) kiemelt szegéllyel kell kivitelezni,
  - b) vízzáró burkolattal kell ellátni,
  - c) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcatornába (akár nyílt, akár zárt a vízelvezető rendszer).
  - d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.
- (4) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
- (5) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják,
  - a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
  - c) egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető,
    - ca) az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb
    - cb) a kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről

- cc) a kocs behajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb.
- d) a nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

#### 49.§

#### Villamosenergia ellátás

- (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken:
  - a) új középvezetési hálózatok, új közfeszültségű,
  - b) kiserővezetési hálózatok, kisfeszültségű,
  - c) közvilágítási hálózatokvillamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetések:
  - a) új villamosenergia elosztási,
  - b) közvilágításivezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

#### 50.§

#### Földgázellátás

- (1) **Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.**
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
  - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
  - b) udvarán,
  - c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
  - d) zártosított beépítés esetén falba süllyesztéssel is elhelyezhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.



**51.§****Vezetékes elektronikus hírközlés**

- (1) **A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.**
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, 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.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

**52.§****Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:
  - a) fokozottan védett természetvédelmi területen,
  - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen
  - c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
  - d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
  - e) Natura 2000 területen,
  - f) természeti területen,
  - g) vízgazdálkodási területen,
  - h) az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken.
- (2) Új antenna telepítésénél ha 500 m-es körzetben már előbb elhelyezett antenna van, -az, nem lakóterületi övezetben fekszik,- azzal közös tartószerkezetre lehet csak az antennát elhelyezni.
- (3) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet (az, csak meglévő építményre telepíthető).
- (4) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a lakóövezetek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

**V. FEJEZET: VÉDELMI ELŐÍRÁSOK****Értékvédelem****53.§****Épített értékek védelme**

- (1) Helyi védelem alá vont telkeket a 1. számú melléklet tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építmények építési hatósági ügyeibe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (továbbiakban KÖH) szakhatóságként be kell vonni.
- (3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményeken építési munkát (felújítás, helyreállítás, átalakítás, bővítés, korszerűsítés, stb.) – a (5) bekezdésben előírtak fennállása esetén – úgy kell megvalósítani, hogy az, az építmény korhű megjelenését biztosítsa tömegében, tetőformájában, homlokzati jellegében (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok, színezés, stb.), belső kialakításában.
- (4) Amennyiben az (3) bekezdésben foglaltak a tulajdonosi kötelező jó karbantartás körét, illetőleg az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges költségek mértékét meghaladják, úgy az Önkormányzat a többletköltséget köteles megtéríteni.

**54.§****Régészeti lelőhelyek védelme**

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), ill. telekalakítás engedélyeztetési eljárása során – az érvényben lévő jogszabály alapján – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A Hivatal eltérő rendelkezésének hiányában – a megelőző feltárás részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltárást a beruházónak szerződést kell kötnie a feltárást jogosult intézménnyel. A feltárási jogosultságot az érvényben lévő jogszabály szabályozza.
- (3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

**55.§****Természeti és táji értékek védelmének előírásai**

- (1) Mindenfajta tájalakító és építési tevékenységet csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet végezni.
- (2) A terven jelölt magán arborétum (Lf-A övezet) helyi védelembe sorolandó. A helyi védelem alatt álló természet- és tájvédelmi területeken csak az OTÉK 32. § szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A község egész területén az épületek, építmények létesítmények elhelyezését, méretét, formáját úgy kell meghatározni, hogy az elősegítse természeti és táji jelleghez történő igazodást.
- (4) A szabályozási és övezeti terven jelölt kötelező, telken belüli fásítások kialakítása öshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával történjen.

**Környezetvédelem****56.§****A környezetvédelem általános előírásai****Talajvédelem**

- (1) A termőföld védelméről a terület tulajdonosainak gondoskodni kell. Mezőgazdasági művelésű területeken a korszerű, korlátozottan vegyszermentes, eróziót nem lehetővé tevő talajművelési módokat kell alkalmazni. Belterületeken építés előkészítési munkák során, tereprendezéssel érintett területeken a termőföld letermeléséről, átmeneti deponálásáról és zöldfelület-rendezésnél történő felhasználásáról az építtetőnek gondoskodni kell.
- (2) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható.
- (3) A település területén kontakt talajszennyezéssel járó üzemi, vagy szolgáltató tevékenység nem folytatható, hulladéklerakás nem végezhető. Potenciális talajszennyező technológia, tevékenység létesítésénél az illetékes környezetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulását az építtetőnek be kell szerezni.
- (4) A meglévő tájsebek, bezárt hulladéklerakó hely, illegális hulladéklerakó helyek felszámolásáról, rekultiválásáról önkormányzati területen és magánterületen a tulajdonosoknak, közterületen az illetékes Önkormányzatnak kell gondoskodni.

**57.§****Levegőtisztaság-védelem**

- (1) A település jó levegőminőségének a megőrzése érdekében új légszennyező emissziós pontforrások telepítése esetén az illetékes környezetvédelmi hatóságtól egyedi határérték meghatározását kell a létesítőnek megkérni és ezt az építési engedélyhez csatoltan be kell

nyújtani. Bármely ipari-üzemi és állattartó létesítmények bővítése, átalakítása, funkcióváltása esetén az illetékes szakhatóságok engedélyét ki kell kérni. A település területén az érvényes levegő tisztaságvédelmi előírások szerinti határérték meghaladását okozó emissziós forrás nem telepíthető.

### **58.§ Vízvédelem**

- (1) A talaj és talajvíz tisztaságának megőrzése érdekében a községben a szennyvízelvezetés kiépített rendszerére minden vezetékes vízfogyasztót csatlakoztatni kell, beleértve az új lakóterületeket is. A csatornahálózatot az új beépítésű beépítésre szánt területeken is ki kell építeni.

### **59.§ Zaj- és rezgésvédelem**

- (1) A településen a zajvédelmi határértékek tekintetében a 8/2002.(III.22.) KÖM-EÜM együttes rendelet határértékeit kell alkalmazni. Üzemi létesítményektől származó zaj esetében a lakóterületeken nappal 50 dB, éjszaka 40 dB határérték megengedett. Közlekedési zajterhelés esetén az összekötő és bekötő utak mellett a lakóterületeken nappal 60 dB, éjszaka 50 dB a megengedett érték.
- (2) A létesülő új lakóterületeken is biztosítani kell a határérték alatti zajszinteket. Az útvonallal érintkező telekvégeken 3,0 m magas, zárt zajvédő kerítés biztosítandó.

### **60.§ Hulladékkezelés**

- (1) A településen a kommunális hulladékok gyűjtésének rendszerét az új beépítésű területekre is ki kell terjeszteni.
- (2) Veszélyes hulladékok keletkezésével is járó tevékenység a környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján csak az érvényes országos szabályozás szerint, a gyűjtés, tárolás és elszállíttatás szabályainak betartásával végezhető.
- (3) Belterületeken a szelektív hulladékgyűjtés műszaki lehetőségeit ki kell építeni és működtetni kell.

### **61.§ Élővilág védelme – természetvédelem**

- (1) A település ökológiai rendszerének védelme és fejlesztése érdekében a külterületi földhasználat során a művelési ágak megtartását, az élővilág és a természetes élőhelyek fennmaradásához szükséges területhasználati és építési korlátozásokat biztosítani kell.

- (2) A mezőgazdasági területeken az esetlegesen igényként felmerülő művelési ág változtatásnál előnyben kell részesíteni a magasabb ökológiai értékű erdő, rét, legelő, gyep, nádas művelési ágakat a kisebb ökológiai értékű szántó, szőlő és gyümölcsös területekkel szemben.
- (3) A külterületeken a kisvízfolyásokat és dűlőutakat kísérő fasorok, tájfásítás elemeinek megőrzésén túl gondoskodni kell a közutak, dűlőutak mentén létesítendő fasorok telepítéséről és fenntartásáról.
- (4) A belterületi utak fejlesztése, korszerűsítése, az úthálózat bővítése során a műszaki lehetőségeknek megfelelően fasorok kialakításáról, a meglévők megőrzéséről és folyamatos felújításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) Telepítésre javasolt őshonos fák:
  - Acer campestre- (mezei juhar)
  - Acer platanoides (korai juhar)
  - Acer tatarica (tatár juhar)
  - Carpinus betulus (gyertyán)
  - Crataegus monogyna "Dunakanyar" (egybibés galagonya)
  - Fraxinus excelsior (magas kőris)
  - Tilia cordata (kislevelű hárs)
  - Tilia tomentosa (ezüsthárs)
  - Ulmus pumila "Pusztá" (szil)

### Záró rendelkezés

#### 62.§ Hatálybalépés

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó Szabályozási Terv 2011.év március hó 10. napján lép hatályba.

Dr. Császár Károlyné  
polgármester

dr. Feketéné dr. Gulyás Tünde  
jegyző

#### Kihirdetési záradék:

Csörög Község Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta Csörög Község Építési Szabályzatáról szóló 1/2011.(II.15.) rendeletét, mely a mai napon kihirdetésre került.

Csörög, 2011. február 15.

dr. Feketéné dr. Gulyás Tünde  
jegyző

**1. számú melléklet**

Helyi védelemre érdemes építmények:

1. A Római Katolikus Kápolna a Kiscsörögi út és a Kápolna út kereszteződésében helyezkedik el (hrsz.:032/7).
2. Arborétum, Arany János utca (hrsz.: 1399,1400,1401,1402,1403,1404).
3. Volt Kúria épülete (hrsz.: 1889/1).
4. A falu határában a 21112 jelű bekötő út melletti útszéli kőkereszt.
5. A kápolna melletti fenyőerdőben lévő kőkereszt.

**2. számú melléklet**

Csörög Község közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek felsorolása:

Sor szám	KÖH azonosító	MRT szám	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	11687	28/1.	Várdomb	071, 079
2.	11688	28/2.	Várdomb	079
3.	11690	28/4.	Csörög-Richtertanya	032/15,16
4.	11695	28/9.	Ördögordító	09
5.	11697	28/11.	Ördögordító	09, 010
6.	11721	28/35.	Csörög	038/4,19, 035
7.	12161	31/98.	Csörög (I szőlők)	12602/2, 12609, 12610/1,3,

## 1. számú függelék

### A HÉSZ háttérét képező országos jogszabályok

#### Törvények

1997. évi LXXVIII. törvény – Az épített környezet alakításáról és védelméről

1987. évi XI. törvény – A jogalkotásról

2003. évi XXVI. törvény – Az Országos Területrendezési Tervről

2001. évi LXIV. törvény – A kulturális örökség védelméről

1995. évi LVII. törvény – A vízgazdálkodásról

2001. évi XL. törvény – A hírközlésről

2003. évi C Tv. Az elektronikus hírközlésről

1996. évi LIV. törvény – Az erdőről és az erdő védelméről

1994. évi LV. törvény – A termőföldről

1996. évi LIII. törvény – A természet védelméről

1988. évi I. törvény – A közúti közlekedésről

2000. évi XLIII. törvény – A hulladékgazdálkodásról

1993. évi XLVIII. törvény – A bányászatról

#### Kormányrendeletek

253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet – OTÉK

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről

203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól

20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálatról

193/2001. (X. 19.) Korm. rendelet az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól

33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról

46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról

98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

30/1988. (IV. 21.) MT rendelet a közúti közlekedésről szóló törvény végrehajtásáról

21/1986. (VI. 2.) MT rendelet a levegő tisztaságának védelméről

12/1983. (V. 12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről

362/2008. (XII. 31.) sz. Korm. Rendelettel módosított 308/2006. (XII. 23.) sz. Korm. Rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról.

#### Miniszteri rendeletek

46/1997.(XII.29.) KTM rendelet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról

29/1997. (IV. 30.) FM rendelet a termőföldről szóló törvény végrehajtásáról

10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

20/1984 (XII. 21) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről

4/1984. (I. 23.) EüM rendelet a zaj- és rezgés elleni védelemről

- 3/1984. (V. É. 9.) OVH utasítás a vízügyi szervek kutatási és fejlesztési tevékenységének nyilvántartásáról
- 4/1986. (VI. 2.) OKTH rendelet a levegő tisztaságának védelméről
- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- 9/2000.(IV.19) KHVM rendelettel módosított 29/1999.(X.6.) sz. KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről
- 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról
- 5/2010.(VIII.18.) NEFMI rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet a közutak igazgatásáról
- 15/2000. (XI. 16.) KöViM rendelet az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről
- 5/2003. (III.24.) IHM
- 12/2003. (IV.24.) BM rendelet

### **Műszaki előírások**

ÚT 2-1.140:1998 műszaki előírás: "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése"

ÚT 2-1.201:2004 Közutak tervezése című ügyi műszaki előírás

ÚT 2-1.206:2001 Körforgalmú csomópontok tervezése ügyi műszaki előírás



09/04/18 18:00 F:\3612352008

KÖZLEKEDÉS RFT

201

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

M = 1 : 100

