



CSEMŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ,
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

314/2012. (XI. 8.) KORMÁNYRENDELET 38.§ SZERINTI
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

V. KÖTET






2019. JÚNIUS



dr. Lakos Roland
dr. Kovács Tímea
Szilberhorn Erzsébet

polgármester
jegyző
mb. települési főépítész

A TERV KÉSZÍTŐI

Felelős tervező:	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/1, TR 13-1113		Catamina Studio
Településrendezés	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/1, TR 13-1113		Catamina Studio
	Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési - városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01-5189		
	Farkas Szilvia okl. településmérnök		
	Lelkes Nóra településmérnök, okl. építészmérnök		
Zöldfelületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési - városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01- 5189		
Közlekedés	Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök KÉ-KK 01-5295		Heckenast & Heckenast Bt.
Közmű	Dima András okl. építőmérnök vízépítési - vízellátási- csatornázási - környezet- egészségügyi szakmérnök SZVV-3.2. 01-2130 VZ-TEL 01-2130, TE 01-2130, TH 01-2130, TV 01-2130, VZ- TER 01-2130, VZ-VKG 01-2130		Dima Kft.
Ábrák, tördelés	Gubán Vera okl. ipari termék- és formatervező mérnök, grafikus		Catamina Studio
	Kutas Dóra okl. építészmérnök, grafikus		

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2018. (...) rendelete
Csemő község helyi építési szabályzatáról**

Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (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.) Kormányrendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és felépítése

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Csemő község teljes közigazgatási területére terjed ki. Előírásait együtt kell alkalmazni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelettel (továbbiakban OTÉK), továbbá az épített és a természeti környezetre vonatkozó egyéb helyi rendeletekkel.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken

- a) területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni,
 - b) telket alakítani,
 - c) építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni,
 - d) építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint
 - e) meglévő épület
 - ea) átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy
 - eb) rendeltetését megváltoztatni
- az OTÉK előírásai, továbbá a vonatkozó hatályos jogszabályok és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.

2. § (1) Jelen helyi építési szabályzat mellékletei:

1. számú melléklet Csemő Község szabályozási terve m 1:10.000 léptékben

2. számú melléklet az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó táblázatok
- (2) Jelen rendelet függelékei:
1. számú függelék a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
 2. számú függelék a földhivatali nyilvántartás szerinti tanyatelkek jegyzéke
 3. számú függelék a földhivatali nyilvántartás szerinti külterületi kivett lakóház, udvar besorolású ingatlanok jegyzéke

2. Fogalom meghatározások

3. § E rendelet alkalmazásában

Áttört kerítés: a lábazat feletti kerítésmező a kerítés síkjára merőlegesen legalább 40%-ban átlátható

Főépület: a területfelhasználási kategória jellegének megfelelő, az övezeti előírásban meghatározott rendeltetésű épület

Kiszolgáló épület: az övezetben meghatározott rendeltetések célját szolgáló tevékenységek számára alkalmas

- a) gépjárműtároló
- b) egyéb tároló
- c) a működéshez szükséges építmény (mosókonyha, nyárikonyha, karbantartó/barkács műhely, kazánház)
- d) műterem.

Pavilon: árusításra szolgáló, a talajhoz rögzített, vagy azon álló, legfeljebb 12 m² hasznos alapterületű, legfeljebb 6 m építménymagasságú könnyűszerkezetes építmény

Vásári árusítóhely: ünnepekhez, rendezvényekhez, eseményekhez kapcsolódó alkalomszerű vásárhoz alkalmazott árusító asztal, állvány, pavilon, faház

3. A szabályozási terv és előírásainak alkalmazása

4. § (1) A szabályozási terven ábrázolt kötelező érvényű elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa;
- c) építési hely;
- d) telek be nem építhető része.

(2) Más jogszabály által elrendelt, tájékoztató elemek:

- a) közigazgatási határ
- b) védőtávolságok
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- d) táj- és természetvédelem
- da) NATURA 2000 terület határa és területe

- db) országos ökológiai hálózat magterület határa és területe
- dc) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa és területe
- dd) országos ökológiai hálózat puffterület határa és területe
- de) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe
- df) ex lege védett természeti érték

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. A közterületekre vonatkozó rendelkezések

- 5. §** (1) Közterület csak a szabályozási terv rendelkezései szerint alakítható ki, szüntethető meg.
- (2) Új belterületi közterületek kialakítása vagy meglévő felújítása, átalakítása során biztosítani kell az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását.
- (3) A telekhatár és a járda, valamint a járda és az úttest közötti sáv növényzettel beültethető a járda és az úttest csapadékvízvezetésének biztosításával. Amennyiben nincs zárt csapadékcsatorna vagy árok, a telekhatár és az úttest közötti sávot úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz ezen a területen belül, helyben szivároгjon el. A telek előtti közterületen a növényzet gondozása a telektulajdonos feladata.

5. Pavilonokra, vendéglátó teraszokra és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyakra vonatkozó előírások

- 6. §** (1) Kioszk, pavilon közterületen nem létesíthető. A meglévő pavilonok felújíthatók, de nem bővíthetők.
- (2) Vendéglátó terasz beltéri fogyasztóterrel rendelkező vendéglátó létesítmények részeként, azok előtti közterületen létesíthető a közterület tulajdonosának hozzájárulása esetén, a zavartalan gyalogos forgalom számára min. 1,50 m járda szabadon hagyásával.
- (3) Közterületen vásári árusítóhelyeket kihelyezni csak az e célból meghatározott időszakokban, meghatározott területen a közterület tulajdonosának hozzájárulásával szabad.
- 7. §** (1) Üzlethelyiségek előtt közterületen vagy közterülettel határos előkertben árubemutatásra szolgáló szerkezet kizárólag
- a) zöldségesbolt
 - b) virágüzlet
- előtt létesíthető.
- (2) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezeteket a nyitvatartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. Általános beépítési előírások

- 8. §** (1) Az övezetben előírt kialakítható telekméretnél kisebb területű vagy szélességű már kialakult telek az övezet egyéb előírásait betartva beépíthető.
- (2) A település területén meglévő épület – az ingatlan közterülettel határos 10 m mély sávjában elhelyezkedő melléképületek vagy melléképületrészek kivételével – az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető.
- (3) Építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de – meglévő padlástér beépítésének kivételével – csak építési helyen belül bővíthető az egyéb övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) A beépítettség mértékére vonatkozó övezeti előírástól el lehet térni az alábbi esetekben:
- a) meglévő épület bontása esetén hitelt érdemlően dokumentálva, a korábbi beépítési mértékig megengedett a beépítés;
 - b) lakóépület a lakás komfortossá tételéhez max. 20 m²-rel bővíthető az övezetben meghatározott beépítési mértéktől függetlenül, de max. 80 m² hasznos lakásalapterületig.

7. Egyéb tervek

- 9. §** Látványterv készítése kötelező az építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítése, homlokzatának átalakítása során a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett telkeken.

IV. FEJEZET

8. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 10. §** (1) Az egyéb jogszabályban megállapított, táj- és természetvédelemmel érintett területeket a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.
- (2) Táj- és természetvédelemmel érintett területen építési tevékenység csak az ökológiai állapot megőrzése vagy javítása feltételével végezhető, e területek károsítása, építési tevékenységgel történő zavarása tilos.
- (3) Tájképi szempontból kedvezőtlen látványt nyújtó építmények, tevékenységek takarásáról, elsősorban fás növényzet telepítésével, gondoskodni kell.

- (4) Telephelyen tárolást végezni csak fedett építményben, közterület felé építménnyel vagy zárt állományú növényzettel takartan lehet.

V. FEJEZET

9. Környezetvédelmi előírások

11. § (1) Levegővédelmi szempontból:

- a) Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.
- b) A szabályozási tervben rögzített lakóterületi építési övezetekben és az azoktól számított 1000 m-es távolságon belül olyan tevékenység céljára építmény nem helyezhető el, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.

(2) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából:

- a) Lakóterületen, településközpont és intézményi területen a külön jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a külön jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.
- b) A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

(3) Talaj, termőföld, felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából

- a) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.
- b) A közigazgatási területen a felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások és a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében:
 1. Szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.
 2. Állattartó telep, komposztáló telep országos vízminőség-védelmi területen, valamint vízfolyások partéleitől mért 200-200 m távolságon belül nem létesíthető.
 3. A felszíni vizek öntisztulását a vízparti sávban a természetközeli ökoszisztémák védelmével kell elősegíteni.

- c) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
 - d) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell.
 - e) Feltöltések kialakítására építési törmelék, hulladék, szennyezett talaj vagy környezetet károsító anyag nem alkalmazható. Építési munka megkezdése előtt az adott területen található hulladékokat, a külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelő módon, el kell távolítani.
 - f) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) Hulladékkezelés:
- a) Kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.
 - b) Lakó-, intézményi és településközpont területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenység kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén végezhető.
 - c) A veszélyes hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni.

VI. FEJEZET

10. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

12. § (1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek.
- (2) Jogszabályok, műszaki szabvány által, vagy hatósági eljárások során megállapított védőterületek, védőövezetek figyelembevétele, továbbá az azok területén végzett építési tevékenység során a vonatkozó szabályok alkalmazása és betartása kötelező.

VII. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

11. Telekalakítás

13. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek az építési övezet előírásainak megfelelően beépíthető.

- (2) A telek legkisebb kialakítható méreteit és területét az övezeti előírások határozzák meg.
- (3) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, ötnél több szögű nem lehet.
- (4) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Telekalakítás során beépítésre szánt területen nem alakulhat ki zárványtelek.
- (6) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- (7) Beépítésre nem szánt területen – a gazdasági terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánutak kivételével –, továbbá kertes mezőgazdasági területek, valamint zöldterületek övezeteiben a magánút telkének szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) 80 m-nél nem hosszabb út esetén 6,0 m-nél
 - b) 80 m-nél hosszabb út esetén 8,0 m-nél.
- (8) Gazdasági terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánút telekszélességének legalább 12,0 méternek kell lennie.
- (9) A 80 méteres hosszt meghaladó zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.

12. Településrendezési kötelezés

- 14. §** (1) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezhetők az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek.
- (2) Bontás miatt kialakult utcafépi beépítési hiány pótlása céljából beépítésre kötelezhetők a Vt jelű településközpont övezetekben megüresedett építési telkek tulajdonosai.

13. Településrendezési szerződés

- 15. §** (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.
- (2) Településrendezési szerződés kötését kezdeményezheti az önkormányzat, az érintett terület tulajdonosa, illetve a területen beruházni szándékozó magán- vagy jogi személy.
- (3) A településrendezési szerződés kötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és a részeként készülő beépítési terv a településrendezési

szerződés kötését kezdeményező fél finanszírozásában készül, melyet a képviselő-testület egyetértés esetén határozattal fogad el.

VIII. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

- 16. §** (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén, illetve a vízi-közműveknél a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben rögzített előírások figyelembe-vételével végezhető és engedélyezhető.
- (2) Csemőben a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv-, és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jog bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép-, és kifestésű, valamint közvilágítási, táv-, és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(9) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területen új épület csak akkor építhető az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

(10) Az Má, Kb-Ta, Kb-Te, Kb-Tz, Kb-Kv övezetek területein 720 m²-nél nagyobb ingatlanok új beépítése csak az összközműnek megfelelő közműpótlók megléte esetén lehetséges.

I 4. Vízellátás

17. § (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben rögzített előírások szerint biztosítandó.

(2) Az új vízmű-kutak létesítésénél, annak védőtávolságait és a hidrogeológiai védőövezeteit a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben rögzített előírások szerint kell meghatározni.

(3) A kutak védőtávolságán és védőövezetein belüli beépíthetőséget a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szabályozza, melyet beépítés esetén figyelembe kell venni, és a szerint kell eljárni.

(4) A helyi vízkárok elhárítására vonatkozó intézkedéseket a 10/1997. (VII.17.) KHVM rendelet előírásai szerint készített védelmi tervben kell meghatározni.

(5) Az Má övezet területein mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a tevékenységet. Minden egyéb esetben a vízügyi hatóság az engedélyező hatóság).

(6) Az Önkormányzati engedélyezésű fúrt kutak maximális talpmélysége 15 m.

(7) A kutak minimális védőtávolsága építményektől és létesítményektől:

- a) lakóépülettől 10 m
- b) melléképülettől 5 m
- c) istállótól 10 m
- d) szigeteletlen trágyatárolótól 15 m
- e) ürgödrös árnyékszéktől 15 m
- f) szikkasztó aknától 15 m
- g) azonos réteget beszűrő szomszédos kúttól 25 m.

- (8) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (9) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján. Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltó parancsnoksággal és a Vízművel egyeztetni kell.
- (10) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivethető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltóvízigényt biztosítani.

15. Csatornázás

- 18. §** (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem megengedett;
 - b) nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni;
- (2) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon és létesítményekben egyedi közműpótló kisberendezéseket kell építeni. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsatorna kiépüléséig kivitelezhető, illetve tartható fent.
- (3) A település új beépítésein elő-közművesítéssel kell a szennyvízcsatornázást biztosítani, a csatorna kiépítését követően lehet csak építési engedélyt kiadni. Szennyvízcsatornázott területen az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
- (4) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (5) A Má, Kb-Ta, Kb-Te, Kb-Tz és Kb-Kv övezetek területén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésének hiánya esetén, a csatornahálózat pótlására állandó jelleggel, korszerű és szakszerű közműpótló műtárgyat vagy szennyvíztisztító berendezést kell alkalmazni a szakhatóságok által engedélyezett kivitelben.
- (6) A település új beépítési területein a meglévő csatornázási rendszerhez hasonlóan elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (7) Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:

- a) nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított;
 - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az arra vonatkozó előírások teljesítésével
 - b) meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható. Ha kisberendezés valamely okból mégsem létesíthető, akkor építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (8) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (9) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m,
 - bc) szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 1000 m.
- (10) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül, beépítésre szánt területen a közegészségügyi hatóság hozzájárulásának függvényében lehet újabb lakó-, üdülő-, vegyes-, gazdasági- különleges-rendeltetésű épület elhelyezni.
- (11) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
- a) a VIZIG kezelésű kisvízfolyás mentén partéltől 6-6 m nagyságú védősávot kell biztosítani,
 - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-élétől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (12) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, kisvízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a BMOKF VIZÜGYI HATÓSÁG engedélyével szabad.

(13) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- a) Zárt, illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területen. A beépített, valamint a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- b) Nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- c) Ha új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását, telken belüli elszikkasztását megoldani.

(14) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(15) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(16) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlekező csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

(17) A csapadék-vízelvező rendszert úgy kell kiépíteni, hogy a vizek kártétel nélküli lefolyása a legközelebbi közcélú befogadóig biztosítva legyen. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

16. Villamosenergia ellátás

19. § (1) A meglévő közepfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(2) A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:

- a) 20 kV-on belterületen 2,5 - 2,5 m,
- b) 20 kV-on külterületen 5,0 - 5,0 m,
- c) 0,4 kV-on 1,0 - 1,0 m.

(3) A településen új (kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles, illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.

(4) A településen a légvezetékes kábelhálózatok (villamos-energiaellátási, hírközlési) csak egy tartószerkezeten helyezhető el.

(5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

17. Földgázellátás

20. § (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(3) A nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolság igénye 5-5 m, a középnyomású gázvezetékek védőtávolsága átmérőtől függően 3-3 m a vezeték szélétől mérten.

18. Távközlés

21. § (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy földalatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal lehetőleg egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) Hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013 (IX.25.) NMHH rendelet és az MSZ 7487szabvány előírásait kell betartani.

(3) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(4) Létesítendő közzolgálati hírközlési torony csak építési engedéllyel helyezhető el. Hírközlési tornyok telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy ezt előzetesen az önkormányzati képviselő-testület véleményezze.

(5) Létesítendő távközlési antennatartó szerkezet, torony, és egyéb távközlési építmény elhelyezése a település közigazgatási területén kizárólag az önkormányzati képviselő-testület engedélyével lehetséges.

(6) Közszolgálati távközlési bázisállomás csak építési engedéllyel helyezhető el. Rádiótelefon átjátszó állomás telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

(7) A 6,0 m alatti épületeken való antenna elhelyezésekor a hatályos vonatkozó jogszabályok betartandók. Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei elhelyezésének feltételei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) A gazdasági területek kivételével, építési engedély köteles antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető, de nem telepíthető, lakó-, üdülő- és hétvégi-házazas üdülőépületre.
- b) Tornokok, templomok harang-tornyában takarásban, villamos energiaellátást szolgáló tartóoszlopokon, kémények szerkezetén, egyéb műszaki létesítményre, ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna.
- c) Új antenna telepítésénél, a 300 m-es körzetben már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, az új antennát csak a már meglévő önálló tartószerkezetre lehet elhelyezni.

(8) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

19. Megújuló energiatermelő létesítmények

22. § (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

- a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-nél jobban nem haladhatja meg
- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magastető építése esetén a tetősíktól max 10°-os kiemeléssel telepíthető.

IX. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

20. A beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések

23. § (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.

(2) Övezethatárral egybeeső telekhatár módosítása esetén az övezethatár akkor változhat együtt a telekhatárral, ha a telekhatár két oldalán az eltérő övezetbe sorolt egyes telkek területe legfeljebb $\pm 50\%$ -kal változik meg.

21. A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

- 24. §** (1) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet.
- (2) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, belterületen, valamint kertés és általános mezőgazdasági területen előkertés beépítés esetén csak max. 80 cm magas lábazatú áttört kerítés alkalmazható, kivéve a kerítéssel egybeépített kukatároló felületét. A kerítéssel egybeépített kukatároló alapterülete legfeljebb 3 m² lehet.
- (3) Nem közterülettel határos kerítés magassága legfeljebb 1,80 m magas lehet.

22. A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások

- 25. §** (1) Az épített, előregyártott vagy mobil kerti víz- és fürdőmedence beépítésre szánt területen nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretének sávjában és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (2) Kerti medence a csatlakozó terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magasságon belüli szerkezettel fedhető, téliesíthető.

23. A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintre vonatkozó rendelkezések

- 26. §** A telek terepszint alatti beépítési mértékének számításakor figyelembe kell venni
- a) az épület alatti pinceszintet
 - b) az épületen túlnyúló pinceszintet
 - c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény összes beépített bruttó területét.
- 27. §** (1) Pinceszinten mélygarázs csak akkor helyezhető el, ha telken belül biztosítható az OTÉK előírásainak megfelelő kialakítású rámpa.
- (2) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető.
- (3) Az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű vagy a pinceszinten kialakított, épületkontúron túlnyúló mélygarázst vagy terepszint alatti épületrészt úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg a terepszinthez képest mért +1,0 m-t.

24. Építési hely belterületen

- 28. §** (1) Az építési hely megállapítása során a szabályozási terven feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezetben rögzített általános előírást kell figyelembe venni.
- 29. §** (1) Az épület homlokzati határfalának külső síkjának legalább 70%-nyi hosszban az építési vonalon kell állnia.
- (2) Az építési vonal előkertés beépítés esetén az előkert határvonala, előkert nélküli beépítés esetén a közterület felőli telekhatár.
- (3) Új épület előkert építési vonalának – beépített és részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (4) Saroktelek esetében a beépítést az előkertek által meghatározott építési vonalak metszéspontjától, a telek sarokpontjától kell indítani mindkét irányba úgy, hogy az átforduló épülettömeg lehetőleg szimmetrikus legyen.
- (5) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, az előkert 5,0 m.
- (6) Újonnan beépítésre kerülő területek építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – az előkert:
- a) lakóövezetek esetében: 5 m;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató és különleges területek esetében: 10 m.
- (7) Az oldalkert
- a) szabadon álló beépítés esetén a telepítési távolság fele, min. 3,0 m;
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén
 - ba) általános esetben min. 5,0 m;
 - bb) 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén 4,0 m;
 - bc) 25 m-nél nagyobb telekszélesség esetén 6,0 m.
- (8) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely határvonala
- a) beépített telektömbben a kialakult beépítési módhoz igazodik;
 - b) újonnan beépítésre kerülő területen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (9) A hátsókert legkisebb mérete
- a) 35 m vagy annál nagyobb mélységű telken min. 6,0 m;
 - b) 35 m-nél kisebb mélységű telken min. 3,0 m.

25. Kiszolgáló épület, melléképítmény és állattartó építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások

- 30. §** (1) Kiszolgáló épület, melléképítmény, állattartó épület beépítésre szánt és kertés mezőgazdasági területen – a különleges mezőgazdasági üzemi területen kívül – kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, építési telek hátsókertjében

- a) legfeljebb 2 tárolóépület vagy gépjárműtároló;
 - b) mosókonyha;
 - c) nyárikonyha;
 - d) állattartó épület;
- de összesen legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- 31. §** Üvegház, fóliasátor építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- 32. §** Saját tulajdonban lévő lakókocsi telken belüli tárolásán kívül lakókocsi, lakókonténer kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el évente legfeljebb 90 napig, illetve felvonulási épületként az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedély megadásáig.
- 33. §** (1) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (2) Belterületen kertvárosias és falusias lakóterületen telkenként egy darab, legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű állatól helyezhető el.

X. FEJEZET

26. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 34. §** (1) Csemő közigazgatási területét más jogszabály a III. Katasztrófavédelmi osztályba sorolja.
- (2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján más jogszabályban meghatározott elégséges védelmi szint követelményeihez képest jelen rendelet további követelményt nem állapít meg.

MÁSODIK RÉSZ

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

27. Beépítésre szánt építési övezetek

- 35. §** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) Lakóterületek
 - aa) kertvárosias lakóterület (Lke)
 - ab) falusias lakóterület (Lf)

- b) Településközpont területek (Vt)
 - c) Intézmény terület (Vi)
 - d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - e) Általános gazdasági terület (Gá)
 - f) Különleges terület
 - fa) nagyterjedésű sportolási terület (K-Sp)
 - fb) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
 - fc) szennyvíztisztító területe (K-Szt)
 - fd) különleges vízkezelési területek(K-Vke)
- (2) Az egyes övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.

28. Kertvárosias lakóterület (LKE)

- 36. §** (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A főépület
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kiszolgáló épületként
- a) gépjárműtároló
 - b) egyéb tároló
 - c) műterem
- helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépület és két mellék-, ill. kiszolgáló építmény helyezhető el. A melléképítmény ill. kiszolgáló épület funkciói egyéb jogszabályok és előírások betartásával elhelyezhetők a főépületen, ill. egy épületen belül.
- (5) A melléképítmények, kiszolgáló épületek legnagyobb épületmagassága – a műterem kivételével – 3,5 m. Műterem épületmagassága az övezeti előírások szerinti lehet.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Megengedett a ...§ (6) bekezdés szerinti előkert növelése meglévő fa megtartásához szükséges mértékig, ha a teleknek az utcavonaltól mért 10 m-en belüli részén kifejllett, legalább 5 m lombkorona-átmérőjű díszfa áll.
- (8) Az építési övezetbe tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

29. Falusias lakóterület (LF)

- 37. §** (1) A falusias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, lehetőséget adva a lakóhelyen történő gazdálkodásra.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető főépület a lakó rendeltetésen kívül
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakófunkciót nem zavaró gazdasági tevékenységi célú
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - c) szállás jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kiszolgáló épületként
- a) gépjárműtároló
 - b) egyéb tároló
 - c) a működéshez szükséges építmény (mosókonyha, nyárikonyha, karbantartó/barkács műhely, kazánház)
 - d) műterem
- helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépület és két mellék-, ill. kiszolgáló építmény helyezhető el. A melléképítmény ill. kiszolgáló épület funkciói egyéb jogszabályok és előírások betartásával elhelyezhetők a főépületen, ill. egy épületen belül.
- (5) A falusias lakóterület övezetének építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység vagy egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Az építési övezetbe tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

30. Településközpont terület (Vt)

- 38. §** (1) A településközpont terület elsősorban olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

31. Vt-1 jelű övezet

a Szent István út – Petőfi Sándor utca – Kiss Albert utca – Rákóczi utca által határolt tömb az óvoda, a Helytörténeti Múzeum és a beépítésre nem szánt különleges burkolt közterület kivételével és a Ceglédi út mentén a sportpályával szembeni két telek

- 39. §** (1) Az övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
- a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató
 - e) vendéglátó és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Lakó funkció esetén az övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység vagy egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetési egység helyezhető el.

32. Vt-2 jelű övezet

Szent István út - Hétvezér tér üzletsor

40. § Az övezetben elhelyezhető épület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

33. Vt-3 jelű övezet

zöldhalmi közösségi ház és környezete

41. § (1) Az övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül

- a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Lakó funkció esetén az övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység vagy egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetési egység helyezhető el.

34. Intézmény terület (Vi)

42. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézményi területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a megengedett rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az építési övezetekhez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 4. táblázata tartalmazza.

35. Vi-1 jelű övezet intézmények telkei

- 43. §** (1) Az övezetben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben szolgálati lakás kialakítható.

36. Vi-2 jelű övezet egyházi funkciójú területek

- 44. §** (1) Az övezetben elhelyezhető épület hitéleti, nevelési, oktatási, szociális rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az építési övezetben egy telken egy épület helyezhető el, melléképítmény, kiszolgáló épület nem építhető.

37. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- 45. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az építési övezetbe tartozó beépítési határértéket a 2. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

38. Általános gazdasági terület (Gá)

- 46. §** (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az egyéb övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, melynek minimális szélessége 10 m.

- (4) Az adott övezetre előírt legkisebb zöldfelület arány alapján számított legkisebb zöldterület minden 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) Az általános gazdasági terület övezeteiben az előkert minimum 10 m, az oldalkert minimum 6 m, a hátsókert minimum 6m nagyságú.
- (6) Az építési övezethez tartozó beépítési határértéket a 2. melléklet 6. táblázata tartalmazza.

39. Gá-1 jelű övezet üzemanyagtöltő állomás

- 47. §** Az övezetben elhelyezhető épület az üzemanyagtöltő rendeltetésen kívül kizárólag
- a) kiskereskedelmi, ill.
 - b) autómosó
- rendeltetést tartalmazhat.

40. Gá-2, Gá-3 jelű övezet általános gazdasági területek

- 48. §** Az övezetben nem helyezhető el
- a) üzemanyagtöltő
 - b) autómosó
 - c) haszonállat tartás
- céljára szolgáló építmény.

41. Különleges területek (K)

- 49. §** (1) A beépítésre szánt különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységen belüli területek az alábbi építési övezetekbe tartoznak:
- a) K-Sp nagy kiterjedésű sportolási célú terület
 - b) K-Mü mezőgazdasági üzemi terület
 - c) K-Szt szennyvíztisztító területe
 - d) K-Vke különleges vízkezelési területek
- (3) Az építési övezethez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 7. táblázata tartalmazza.

42. Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

- 50. §** (1) A K-Sp építési övezet területe elsősorban a sportolást szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben sportlétesítmények és kiszolgáló, valamint üzemeltetési és karbantartó épületek, öltözőépületek, vendéglátóegység, klubépület helyezhető el.

43. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

- 51. §** (1) A K-Mü1 és K-Mü-2 jelű építési övezetekben az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés, az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, valamint a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység épületei, építményei helyezhetők el.
- (2) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

44. Különleges szennyvíztisztító területe (K-Szt)

- 52. §** A K-Szt jelű építési övezetben kizárólag települési folyékonyhulladék kezelésére szolgáló épület helyezhető el.

45. Különleges vízkezelésű területek (K-Vke)

- 53. §** (1) Az építési övezetben az ivóvíz szolgáltatással közvetlenül összefüggő rendeltetések, valamint üzemeltetési és karbantartási funkciók helyezhetők el.
- (2) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot a technológiai műtárgyak esetében nem kell figyelembe venni.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

46. Beépítésre nem szánt övezetek

- 54. §** A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- (1) Közlekedési és közműterület: közúti közlekedési területek (KÖu)
- (2) Zöldterület - közkert (Zkk)

- (3) Erdőterület
 - a) gazdasági erdő (Eg)
 - b) védelmi erdő (Ev)
 - c) közjóléti erdő (Ek)
- (4) Mezőgazdasági terület
 - a) kertes mezőgazdasági területek (Mk)
 - aa) Zöldhalom kertes mezőgazdasági területei (Mk-Z)
 - ab) egyéb kertes mezőgazdasági terület (Mk-E)
 - b) általános mezőgazdasági területek (Má)
 - ba) hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek (Má)
 - bb) táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny általános mezőgazdasági területek (Má-V)
- (5) Vízgazdálkodási terület (V)
- (6) Természetközeli terület (Tk)
- (7) Különleges beépítésre nem szánt területek
 - a) temető (Kb-T)
 - b) burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
 - ba) burkolt köztér (Kb-Ktb)
 - bb) fásított köztér (Kb-Ktf)
 - c) hulladéklerakó (Kb-Hull)
 - d) hígtrágyalerakó (Kb-Szv)
 - e) Zöldhalmi tanyás terület (Kb-Tz)
 - f) tanyagazdaság (Kb-Ta)
 - g) egyéb tanyás terület (Kb-Te)
 - h) kereskedelmi, vendéglátó terület (Kb-Kv)

47. Közlekedési területek

- 55. §** (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak elhelyezése céljára a szabályozási tervben jelölt területet kell biztosítani.
- (3) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi belterületi utcákban a gyalogos/kerékpáros közlekedés előnyét biztosító vegyeshasználatú burkolatot kell kialakítani.

(4) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is), az úttengelytől mért legkevesebb 3-3 m távolságban helyezhető el.

48. Zöldterület

- 56. §** (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (4) A szabályozási terven Zkk jellel jelölt közterületek övezetében:
- épület legfeljebb 3,0 m épületmagassággal helyezhető el,
 - a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
 - a legkisebb zöldfelület aránya 60%.

49. Erdőterületek

- 57. §** (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
- Eg – gazdasági erdő,
 - Ev – védelmi erdő
 - Ek – közjóléti erdő lehet.
- (3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó és magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az erdőterület telkén
- gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
 - közjóléti rendeltetésű erdőterület legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

50. Mezőgazdasági területek

- 58. §** (1) A mezőgazdasági területek övezetei:
- Mk-Z1, Mk-Z2, Mk-Z3 és Mk-Z4 – Zöldhalom kertés mezőgazdasági területei,
 - Mk-E – egyéb kertés mezőgazdasági terület,
 - Má-1 és Má-2 – hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek,

- d) Má-V - táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Kertes mezőgazdasági területeken:
- a) Épület, beleértve a zártkerti művelés alól kivett telken építendő épületet is,
1. az Mk-Z1 jelű övezetben legalább 720 m² területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel
 2. az Mk-Z2 jelű övezetben legalább 1500 m² területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel
 3. az Mk-Z3 jelű övezetben legalább 3000 m² területméretű telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel
 4. az Mk-Z4 jelű övezetben legalább 30.000 m² (3ha) területméretű telken legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel
 5. az Mk-E jelű övezetben legalább 2500 m² területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- b) A megengedett épületmagasság 4,5 m.
- c) Lakóépület csak a (2) bekezdés szerinti épülethez kapcsolódóan helyezhető el. A lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m², épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) Az Má-1 és Má-2 jelű általános mezőgazdasági területeken:
- a) Épület
1. az Má-1 jelű övezetben legalább 6000 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
 2. az Má-2 jelű övezetben legalább 30.000 m² (3ha) területméretű telken, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- b) A mezőgazdasági építmények megengedett épületmagassága 7,5 m. Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- c) Lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m², épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- d) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület helyezhető el.
- e) Kerítés kizárólag a telek beépítéssel érintett (művelésből kivett) része, a birtokközpont, valamint gyümölcsültetvény körül építhető.
- (5) Az Má-V jelű általános mezőgazdasági terület övezetében épület nem helyezhető el, kerítés nem építhető.

51. Vízgazdálkodási területek

59. § (1) Vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) az állóvizek medre és parti sávja,
- c) a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
- d) a vízbázis területek.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

52. Természetközeli területek

60. § (1) A Szabályozási terven Természetközeli területként lehatárolt területek nádas, vizenyős területek.

(2) Természetközeli területen épületet elhelyezni, kerítést építeni nem lehet.

53. Különleges beépítésre nem szánt területek

61. § (1) Csemőben Különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- a) Kb-T - temető övezet
- b) Kb-Ktb - burkolt köztér övezete
- c) Kb-Ktf - fásított köztér övezete
- d) Kb-Hull - Hulladéklerakó övezete
- e) Kb-Szv - Hígrágyalerakó övezete
- f) Kb-Tz1 és Kb-Tz2 - Zöldhalmi tanyás terület övezete
- g) Kb-Ta - tanyagazdaság övezete
- h) Kb-Te1 és Kb-Te2 - egyéb tanyás terület övezetei
- i) Kb-Kv - kereskedelmi, vendéglátó terület.

(2) A Kb-T jelű övezetben kizárólag temetkezési és ahhoz kapcsolódó kegyeleti és kiszolgáló építmény (ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület) helyezhető el.

(3) A Kb-Ktb és Kb-Ktf jelű övezetek elsősorban gyalogos forgalmú közösségi terek.

- a) a Kb-Ktb övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű pavilonok legfeljebb 5%-os beépítettséggel és 3,5 m építménymagassággal helyezhetők el. Járműforgalmat szolgáló felületek, létesítmények csak a gyalogos közlekedés elsődlegességének biztosításával alakíthatók ki.
- b) A Kb-Ktf jelű övezetben épület nem helyezhető el és gépjárműforgalmat szolgáló felület nem alakítható ki.

(4) A Kb-Hull és Kb-Szv jelű övezetekben épület nem helyezhető el.

- (5) A Kb-Tz-1 és Kb-Tz2 jelű övezetekben
- elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
 - az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan hitéleti, kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%
 - a Kb-Tz1 jelű övezetben telekmegosztás csak övezeti határ mentén megengedett
 - a Kb-Tz2 jelű övezetben 2500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (6) A Kb-Ta jelű övezetben
- elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
 - az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
 - telekmegosztás kizárt
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
- (7) A Kb-Te1 és Kb-Te2 jelű övezetekben:
- elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
 - az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%
 - a Kb-Te1 jelű övezetben 2500 m²-nél, a Kb-Te2 jelű övezetben 3500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (8) A Kb-Kv jelű övezetben
- a külterületet ellátó élelmiszer kiskereskedelmi, vendéglátó, közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek helyezhetők el
 - az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás a hasznos alapterület legfeljebb 50%-áig kialakítható
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

HARMADIK RÉSZ

XIII. FEJEZET

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

62. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, ha azok az építető számára kedvezőbbek. Egyebekben e rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Csemő község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2006. (01.31.) rendelet hatályát veszti.

Csemő, 2019. ...

.....
dr. Lakos Roland
polgármester

.....
dr. Kovács Tímea
jegyző

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó táblázatok

1. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
Lke	O, Sz	14 ^O /16 ^{Sz}	800	25	4,5	50

2. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
Lf	O, Sz	12 ^O /16 ^{Sz}	1000	25	4,5	40

3. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
Vt-1	O	12	750	35	4,5	30
Vt-2	Z	K	K	80	4,5	10
Vt-3	-	-	-	30	4,5	50

4. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
Vi-1	O, Sz	20	2000	35	7,5	40
Vi-2	Sz	20	1500	30	K	50

5. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
Gksz	Sz	20	2000	30	4,5	50

6. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
Gá-1	Sz	20	2000	30	4,5	40
Gá-2	Sz	20	1200	20	7,5	50
Gá-3	Sz	20	2000	35	7,5	30

7. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m ²)			
K-Sp	Sz	20	2000	15	4,5	40
K-Mü-1	Sz	-	5000	40	4,5	40
K-Mü-2	Sz	-	10000	40	7,5	40
K-Szv	Sz	-	K	10	3,0	40
K-Vke	Sz	12	750	20	3,0	50

O: oldalhatáron álló

Sz: szabadon álló

Z: zárt sorú

○: oldalhatáron álló beépítés esetén

Sz: szabadonálló beépítés esetén