



CSEMŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ,
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



2019. OKTÓBER 08.

MEGBÍZÓ

CSEMŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA



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 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	  	Catamina Studio
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 Kutas Dóra okl. építészmérnök, grafikus		Catamina Studio

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2019. (X. 14.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

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 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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, valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és felépítése

- 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. §** (1) Jelen helyi építési szabályzat mellékletei:
- a) 1. melléklet Csemő Község szabályozási terve m 1:2.000 léptékben
 - b) 2. melléklet az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó táblázat
- (2) Jelen rendelet függelékei:
- a) 1. függelék a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
 - b) 2. függelék a földhivatali nyilvántartás szerinti tanyatelkek jegyzéke
 - c) 3. függelék a földhivatali nyilvántartás szerinti külterületi kivett lakóház, udvar besorolású ingatlanok jegyzéke

2. Fogalom meghatározások

3. § E rendelet alkalmazásában

1. *Főépület*: a területfelhasználási kategória jellegének megfelelő, az övezeti előírásban meghatározott rendeltetésű épület
2. *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.
3. *Komfortos lakás*: legalább 1, min. 16 m² hasznos alapterületű lakószoba + konyha + fürdőszoba, W.C.
4. *Műterem*: művészeti alkotásra használt kiszolgáló épület
5. *Pavilon*: árusításra szolgáló, a talajhoz rögzített, vagy azon álló, legfeljebb 12 m² hasznos alapterületű, legfeljebb 6 m épületmagasságú könnyűszerkezetes építmény
6. *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.

(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.

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 fogyasztótérrel 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 nyitva tartás 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 melléképítmények vagy melléképítményrészek 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) jelen rendelet előírását meghaladó meglévő beépítés esetén a meglévő épület bontását követően az elbontandó épületet hitelt érdemlően dokumentálva, a korábbi beépítési mértékig megengedett a beépítés;
- b) lakóépület a lakás komfortossá tételéhez max. bruttó 20 m²-rel bővíthető az övezetben meghatározott beépítési mértéktől függetlenül, de max. 80 m² hasznos lakásalapterületig.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 9. §** (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

Környezetvédelmi előírások

7. Levegővédelem

- 10. §** (1) 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.
- (2) 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.

8. Zaj- és rezgés elleni védelem

- 11. §** (1) 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.
- (2) A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

9. Talaj, termőföld, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- 12. §** (1) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.
- (2) A közigazgatási területen a felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások és a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében
- a) szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos;
 - b) állattartó telep, komposztáló telep országos vízminőség-védelmi területen, valamint vízfolyások partéleitől mért 200-200 m távolságon belül nem létesíthető.
- (3) 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 ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (4) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell.
- (5) 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.
- (6) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

10. Hulladékkezelés

- 13. §** A veszélyes hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 14. §** (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

- 15. §** (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, valamint 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, valamint 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

16. § (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.

(3) A táj- és természetvédelemmel érintett területeken a településkép javítása érdekében beültetési kötelezettség írható elő.

13. Településrendezési szerződés

17. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, vagy a területen beruházni szándékozóval.

(2) Településrendezési szerződés kötését kezdeményezheti az önkormányzat, az érintett terület tulajdonosa, vagy a területen beruházni szándékozó magán- vagy jogi személy.

(3) A településrendezési szerződés kötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és a részeként készülő beépítési terv háromoldalú szerződés keretében, a kezdeményező fél finanszírozásában készül. Az elkészült terveket a képviselő-testület egyetértés esetén határozattal fogadja el.

VIII. Fejezet

Közművek előírásai

14. Általános előírások

18. § (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, valamint a vízi-közműveknél a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló kormányrendeletben rögzített előírások figyelembe-vételével végezhető.

(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 bejegyzés építési korlátozást nem okozhat.

(3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép-, és kisfeszültségű, valamint közvilágítási, táv-, és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, vagy légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél 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 vezetéklétesítmény 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 létesítésekor) 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) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(8) Beépítésre szánt területen az építési övezetek közműellátásának mértéke a teljes közművesítettség.

(9) Az Má, Kb-Ta, Kb-Te, Kb-Tz, Kb-Kv övezetek területein az összközművesítés szintjét biztosítani tudó közműpótlók alkalmazhatók.

15. Vízellátás

19. § (1) A jegyző által engedélyezhető fúrt kutak maximális talpmélysége 15 m.

(2) A kutak minimális védőtávolsága építményektől és létesítményektől:

- a) lakóépülettől 10 m
- b) melléképítménytől 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.

- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (4) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján.
- (5) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltóvízigényt biztosítani.

16. Csatornázás

20. § (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) a 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 zárt szennyvízgyűjtőt, illetve biológiai szennyvíztisztítást biztosító közműpótló kisberendezéseket kell építeni. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsatorna kiépüléséig kivitelezhető, és tartható fenn.
- (3) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (4) 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.
- (5) A település új beépítési területein a meglévő csatornázási rendszerhez hasonlóan elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (6) Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, 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 közcsontra 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 közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (7) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (8) 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.
- (9) Karbantartás és árvízi védekezés számára
- a) a vízügyi igazgatóság 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.
- (10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, kisvízfolyás stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.
- (11) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére
- a) nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén
- b) ha az 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.
- (12) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(13) 20, vagy 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.

(14) A csapadék-vízelvezető 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.

17. Villamosenergia ellátás

21. § (1) A településen új (kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles, vagy légkábeles elhelyezéssel szabad.

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

(3) Új közvilágítási hálózat létesítéskor, vagy meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

18. Földgázellátás

22. § (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.

(2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

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

19. Távközlés

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

(2) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményeinek elhelyezési 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-házak üdülőépületre.

- b) Tornyorok, templomok harang-tornyában takarásban, villamos energiaellátást szolgáló tartóoszlopokon, kémények szerkezetén, egyéb műszaki létesítményre, ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna.

20. Megújuló energiatermelő létesítmények

- 24. §** Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
- a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladja meg;
 - b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

IX. Fejezet

Az építés általános szabályai

21. A beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések

- 25. §** Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

22. A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

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

23. A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások

- 27. §** (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.

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

- 28. §** 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.

- 29. §** (1) Terepszint alatt 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.

25. Építési hely belterületen

- 30. §** (1) Az építési hely megállapítása során az övezetben rögzített általános előírást kell figyelembe venni.
- 31. §** (1) Az épület homlokzati határfala külső síkjának legalább 70%-nyi hosszban az építési vonalon kell állnia.
- (2) Az építési vonal előkertes beépítés esetén az előkert határvonala, előkert nélküli beépítés esetén a közterület felőli telekhatár.
- (3) Saroktelek esetében a beépítést az előkertek által meghatározott építési vonalak metszéspontjától, a telek sarokpontjától kell indítani mindkét irányba.
- (4) 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.
- (5) Az oldalkert
- a) szabadon álló beépítés esetén a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m;
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén
 - ba) általános esetben 5,0 m;
 - bb) 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén 4,0 m;
 - bc) 25 m-nél nagyobb telekszélesség esetén 6,0 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely oldalhatár menti határvonala újonnan beépítésre kerülő területen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (7) A hátsókert legkisebb mérete
- a) 35 m vagy annál nagyobb mélységű telken 6,0 m;
 - b) 35 m-nél kisebb mélységű telken 3,0 m.

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

- 32. §** (1) Kiszolgáló épület, melléképítmény, állattartó épület beépítésre szánt és kertes 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 az a)-d) pontokban felsorolt rendeltetésű építmények közül legfeljebb 2 db helyezhető el.
- 33. §** Üvegház, fóliasátor építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- 34. §** Saját tulajdonban lévő lakókocsi telken belüli tárolásán kívül lakókocsi, lakókonténer kizárólag felvonulási épületként helyezhető el az építés ideje alatt, legfeljebb a használatbavételi engedély megadásáig.
- 35. §** (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

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 36. §** (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

- 37. §** (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)

- 38. §** (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Beépítési módja elsősorban oldalhatáron álló. 16 m, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén megengedett a szabadon álló beépítés.
- (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 egyéb épület helyezhető el. A melléképítmény ill. kiszolgáló épület funkciói 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 31. § (5) és (6) bekezdések szerinti építési vonal hátrahúzása meglévő fa megtartásához szükséges mértékig, ha a teleknek az utcavonaltól mért 10 m-en belüli részén kifejezett, legalább 5 m lombkorona-átmérőjű díszfa áll.

(8) Az építési övezethez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

29. Falusias lakóterület (Lf)

39. § (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 egyéb épület helyezhető el. A melléképítmény ill. kiszolgáló épület funkciói 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 övezethez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

30. Településközpont terület (Vt)

40. § (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 táblázata tartalmazza.

31. Vt-1 jelű övezet

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
 - 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

42. § Az övezetben elhelyezhető épület kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

33. Vt-3 jelű övezet

43. § (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)

44. § (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 táblázata tartalmazza.

35. Vi-1 jelű övezet

45. § (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 épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

36. Vi-2 jelű övezet

46. § (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)

47. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben 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 táblázata tartalmazza.

38. Általános gazdasági terület (Gá)

48. § (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 10 m, az oldalkert 6 m, a hátsókert 6 m.

(6) Az építési övezetekhez tartozó beépítési határértéket a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

39. Gá-1 jelű övezet

49. § Az övezetben elhelyezhető épület az üzemanyagtöltő rendeltetésen kívül kizárólag

- a) kiskereskedelmi, ill.
 - b) autómosó
- rendeltetést tartalmazhat.

40. Gá-2, Gá-3 jelű övezet

50. § Az övezetben nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő
 - b) autómosó
- céljára szolgáló építmény.

41. Különleges területek (K)

51. § (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-Mű mezőgazdasági üzemi terület
- c) K-Szt szennyvíztisztító területe
- d) K-Vke különleges vízkezelési területek

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

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

52. § (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-Mű)

53. § (1) A K-Mű-1 és K-Mű-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)

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

45. Különleges vízkezelésű területek (K-Vke)

55. § (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

56. § 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

57. § (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

58. § (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 – kerekesszékekkel 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 közkertek övezetében:
- a) épület legfeljebb 3,0 m épületmagassággal helyezhető el,
 - b) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
 - c) a legkisebb zöldfelület aránya 60%.

49. Erdőterületek

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

50. Mezőgazdasági területek

- 60. §** (1) A mezőgazdasági területek övezetei:
- a) Mk-Z1, Mk-Z2, Mk-Z3 és Mk-Z4 – Zöldhalom kertes mezőgazdasági területei,
 - b) Mk-E – egyéb kertes mezőgazdasági terület,
 - c) 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) Mezőgazdasági területen lakóépület csak a (2) bekezdésben felsorolt funkciók közül legalább egyet tartalmazó épület megléte esetén, vagy azzal egyidőben építhető. A lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m², épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. A lakófunkció nem haladhatja meg a beépített hasznos alapterület 50%-át.
- (4) Kertes mezőgazdasági területeken:
- a) Épület, beleértve a zártkerti művelés alól kivett telken építendő épületet is,
 - aa) az Mk-Z1 jelű övezetben legalább 720 m² területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel
 - ab) az Mk-Z2 jelű övezetben legalább 1500 m² területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel
 - ac) az Mk-Z3 jelű övezetben legalább 3000 m² területméretű telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel

- ad) az Mk-Z4 jelű övezetben legalább 30.000 m² (3 ha) területméretű telken legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel
- ae) az Mk-E jelű övezetben legalább 2500 m² területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- b) A megengedett épületmagasság 4,5 m.
- (5) Az Má-1 és Má-2 jelű általános mezőgazdasági területeken:
 - a) Épület
 - aa) az Má-1 jelű övezetben legalább 6.000 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
 - ab) az Má-2 jelű övezetben legalább 30.000 m² (3 ha) 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) Birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület helyezhető el.
 - d) Kerítés kizárólag a telek beépítéssel érintett (művelésből kivett) része, a birtokközpont, valamint gyümölcsültetvény körül építhető.
- (6) Az Má-V jelű általános mezőgazdasági terület övezetében épület nem helyezhető el, kerítés nem építhető.

51. Vízgazdálkodási területek

- 61. §** (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

- 62. §** (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

- 63. §** (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 épület (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 épületmagassággal 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
- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
 - b) hitéleti, kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%
 - e) a Kb-Tz1 jelű övezetben telekmegosztás csak övezeti határ mentén megengedett
 - f) a Kb-Tz2 jelű övezetben 2.500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (6) A Kb-Ta jelű övezetben
- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
 - c) telekmegosztás kizárt
 - d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

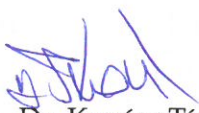
- (7) A Kb-Te1 és Kb-Te2 jelű övezetekben:
- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%
 - e) a Kb-Te1 jelű övezetben 2.500 m²-nél, a Kb-Te2 jelű övezetben 3.500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (8) A Kb-Kv jelű övezetben
- a) a külterületet ellátó élelmiszer kiskereskedelmi, vendéglátó, közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek helyezhetők el
 - b) az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás a hasznos alapterület legfeljebb 50%-áig kialakítható
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

HARMADIK RÉSZ

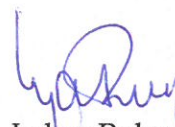
Záró rendelkezések

64. § (1) E rendelet 2019. december 1-én lép hatályba.
- (2) Az e rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, ha azok az építetők 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. október 08.



Dr. Kovács Tímea
jegyző



Dr. Lakos Roland
polgármester

Szabályozási terv m 1:2.000



Az 1:2.000 méretarányú tervlapot ld. külön.

**Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit
meghatározó táblázat**

	A	B	C	D	E	F	G
1.	övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
2.			szélessége (m)	területe (m ²)			
3.	Lke	O	14	800	25	4,5	50
4.	Lf	O	12	1000	30	4,5	40
5.	Vt-1	O	12	750	35	4,5	30
6.	Vt-2	Z	-	-	80	4,5	10
7.	Vt-3	-	-	-	30	4,5	50
8.	Vi-1	-	20	2000	35	7,5	40
9.	Vi-2	Sz	20	1500	30	-	50
10.	Gksz	Sz	20	2000	30	4,5	50
11.	Gá-1	Sz	20	2000	30	4,5	40
12.	Gá-2	Sz	20	1200	20	7,5	50
13.	Gá-3	Sz	20	2000	35	7,5	30
14.	K-Sp	Sz	20	2000	15	4,5	40
15.	K-Mü-1	Sz	-	5000	40	4,5	40
16.	K-Mü-2	Sz	-	10000	40	7,5	40
17.	K-Szt	Sz	-	-	10	3,0	40
18.	K-Vke	Sz	12	750	20	3,0	50

O: oldalhatáron álló

Sz: szabadon álló

Z: zárt sorú

