



Nagyigmándi Közös Önkormányzati Hivatal

2942 Nagyigmánd, Kossuth Lajos u. 2.
Tel.: 34/556-490 Fax: 34/556-499 E-mail: iktato@nagyigmand.hu

/2022.

. napirend

Előterjesztés **Csém Község Önkormányzata** **Képviselő-testületének** **2022. november 7 -i ülésére**

Tárgy: Település rendezési terv elfogadása és helyi építési szabályzatról szóló rendelet megalkotása.

Tisztelt Képviselő-testület!

Csém Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 21/2018. (III.05.) számú határozatával Településfejlesztési Döntést hozott Csém Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálatáról, és a szükséges településszerkezeti és szabályozási módosítások elkészítéséről.

A tervezési munka eredményeként elkészültek a szerkezeti- és szabályozási tervmódosítások. A jóváhagyási szakaszban lefolytatott véleményezési eljárás végén a rendezési terv módosítása abba a fázisba jutott, hogy a véleményezési szakaszban nyilatkozatott tett államigazgatási szervek nyilatkozatait összesítették a tervezők, és ahol kellett, válasszal látták el.

A véleményezési anyagra érkezett véleményeltérések, valamint az időközben megfogalmazott lakossági kérések teljesítéséhez kapcsolódó új elemek miatt 2022. szeptember 5. napra egyeztetést kezdeményeztünk az eljárásban résztvevő szervezetekkel.

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami főépítésze a tervezői válaszokat elfogadta, a véleményezési anyagra vonatkozó észrevételekhez történő igazítást követően a tervet záró véleményezésre alkalmasnak találta.

Ezt követően Csém Község Képviselő-testülete a 40/2022. (VI.20.) sz. határozatával az eljárás véleményezési szakaszát lezárta.

A dokumentációt záró véleményezésre a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznek benyújtottuk.

Az Állami Főépítész kialakította végső szakmai véleményét, az alábbi összefoglalás szerint:

„Csém Község új településrendezési eszközeivel kapcsolatos záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.”

A végső szakmai vélemény – teljes terjedelmében – az előterjesztés mellékletét képezi

Az új rendezési terv ezzel az elfogadási és hatálybaléptetési szakaszába lépett.

A következő lépésben a tisztelt Képviselő-testület határozathozatalára van szükség Csém Község új Településszerkezeti Tervéről.

Ezen túlmenően a Képviselő-testületnek rendeletet kell alkotnia Csém Község Helyi Építési Szabályzatáról.

Az új településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – megküldjük az eljárásban részt vett összes államigazgatási szervnek, illetőleg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak, és gondoskodunk a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

A településrendezési eszköz módosítása legkorábban e közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és elfogadni szíveskedjék.

Csém, 2022. október 25.

Békási János
építési- és beruházási irodavezető

Határozati javaslat:

**Csém Község Önkormányzat képviselő-testületének
.../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozata
Csém Község Településszerkezeti Tervéről**

Csém Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az Étv. 9/B. §-ban kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1./ A Képviselő-testület a határozat alábbi mellékleteinek megfelelően elfogadja Csém Község Településszerkezeti Tervét:

1. melléklet Csém Község Településszerkezeti Terve

1.1. Jelmagyarázat

1.2. Szelvényháló

1.3. Csém Község Településszerkezeti Terve M=1:2000 /T1-T27 jelű tervlap/

2. melléklet A Településszerkezeti Terv leírása

3. melléklet Változások

3.1. Változások bemutatása M=1:12.000

3.2. Változások szöveges leírása

4. melléklet A település területi mérlege

5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

2./ Csém Község Önkormányzat Képviselő-testülete jelen határozat jóváhagyásával egyidejűleg Csém Község 26/2003. (V. 27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Rendeletalkotási javaslat:

**Csém Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete
Csém Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Csém Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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.) Korm. rendelet – 2022. június 30.-án hatályos szövegállapota szerinti – 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész;
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály;
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;
Országos Vízügyi Főigazgatóság;
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;
Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály;
Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály;
Technológiai és Ipari Minisztérium, Közlekedésért Felelős Államtitkárság, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság;
Technológiai és Ipari Minisztérium, Közlekedésért Felelős Államtitkárság, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály;
Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály;
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Osztály;
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály;
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály;
Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály;
Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály;
Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság;
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály;
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala;
Országos Atomenergia Hivatal;
Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály;

továbbá

Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat;
Ács Város Önkormányzata;
Komárom Város Önkormányzata;
Kisigmánd Község Önkormányzata;
Mocsa Község Önkormányzata;

valamint

a Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendeletének 8. § (3) bekezdése szerint, a Térségi együttműködések övezetében – mint településhálózat egyedi övezetében – tartozó Bábolna és térsége település csoport tagjaként

Bábolna Város Önkormányzata;
Bana Község Önkormányzata;
Nagyigmánd Nagyközség Önkormányzata;

valamint

Csém Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló 5/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ Általános előírások

I. Fejezet Általános előírások

1. §

- (1) Csém Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Csém Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 3/2019. (IV. 16.) önkormányzati rendelete, valamint e rendelet betartásával kell.
- (2) E Rendelet előírásait az OTÉK 2021. július 15.-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint az OTÉK 2022. január 11.-től hatályos III. fejezete, továbbá az OTÉK további hatályos fejezetei és mellékletei figyelembe-vételével kell alkalmazni.
- (3) E rendelet mellékletei:
 1. melléklet: Csém Község Szabályozási Terve – Jelmagyarázat
 2. melléklet: Csém Község Szabályozási Terve – Szelvényháló
 3. melléklet: Csém Község Szabályozási Terve M=1:2000 (SZ1, SZ2, SZ3, SZ4, SZ5, SZ6, SZ7, SZ8, SZ9, SZ10, SZ11, SZ12, SZ13, SZ14, SZ15, SZ16, SZ17, SZ18, SZ19, SZ20, SZ21, SZ22, SZ23, SZ24, SZ25, SZ26, SZ27 jelű tervlapok)
 4. melléklet: Csém Község övezetei
 - 1.: Építési övezeti paraméterek
 - 2.: Övezeti paraméterek
 5. melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett területek
 - 1.: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - 2.: Kisajátítással érintett ingatlanok
 - 3.: Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 6. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Be nem építhető útsáv:** a jövőbeli közterületi szabályozásnak helyet biztosító, a jövőbeli közterület elépülését megakadályozó, kötelező szabályozási elemnek minősülő sáv.
2. **Kialakult állapot:** Olyan telekre használt jelző, amelynek beépítése során, a telken és a környezetében meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
3. **Pavilon:** közterületen álló, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, vagy azon álló, kereskedelmi, szolgáltatató, vagy vendéglátó funkciónak helyet adó építmény.

3. §

- (1) A Szabályozási Terven szereplő vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) az alábbiak szerint kell értelmezni:
 1. közigazgatási határ,
 2. meglévő-megmaradó/meglévő-megszűnő/tervezett belterületi határ,
 3. szabályozási vonal,
 4. szabályozási vonal meglévő határvonalon (telekhatáron, alrészlet-határon),
 5. építési övezet, övezet határa, valamint
 6. telekhatár.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek egyazon nyomvonalon való elhelyezkedése esetén, mindig a hierarchiában előbb álló kerül legfelül ábrázolásra a (3) bekezdés figyelembevételével.
- (3) Közigazgatási határ alatt sem szabályozási vonal, sem szabályozási vonal meglévő határvonalon, sem építési övezet határa, sem övezet határa nem kerül ábrázolásra.

I. Kötelező szabályozási elemek

4. §

- (1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:
 1. szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
 2. építési övezet, övezet határa, jele.
- (2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

1. közúti közlekedési terület,
 2. közlekedési célú közterület,
 3. kötöttpályás közlekedési terület
 4. zöldterület – közkert,
 5. védelmi rendeltetésű erdőterület,
 6. gazdasági rendeltetésű erdőterület,
 7. be nem építhető útsáv.
- (3) A szabályozási terv sajátos jogintézményeket feltüntető elemei:
1. elővásárlási joggal érintett terület,
 2. többszintes növényállományú beültetési kötelezettségű terület.

2. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

5. §

- (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:
1. nyilvántartott régészeti lelőhely,
 2. helyi jelentőségű védett érték,
 3. szilárd ásványi nyersanyag bányatelek,
 4. ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület,
 5. védőterületek, védősávok:
 - a) közlekedési és közmű infrastruktúra elemek védősávja,
 - b) szélrozmű tornyok védőtávolságai,
- (2) Az Önkormányzat hatáskörébe nem tartozó, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek módosítására csak az ezen elemeket elrendelő jogszabályok megváltozása esetén, azokkal összhangban kerülhet sor.

3. Javasolt szabályozási elemek

6. §

- (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
1. javasolt telekhatár,
 2. javasolt megszüntető jel,
 3. javasolt kerékpárút.
- (2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.
- (3) A szabályozási tervlapon feltüntetett kerékpárút szélességének és burkolatának meghatározása során a természeti értékek, területek (védett, fokozottan védett növény- és állatfajok élőhelye; jó természetességi állapotú élőhelyek; őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajokból álló gyepes, cserjés, fás területek) megőrzése, fennmaradása, károsodásának, degradálódásának megelőzése az irányadó.

4. Tájékoztató elemek

7. §

- (1) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:
1. földrészlet határ,
 2. alrészlet határ,
 3. épület,
 4. szintvonal,
 5. művelési ág, minőségi osztály,
 6. helyrajzi szám,
 7. országos közút és helyi gyűjtőút tengelye,
 8. vasút tengelye,
 9. szintbeni vasúti kereszteződés,
 10. kerékpárút,
 11. vasútállomás,
 12. víztorony,
 13. gázátadó állomás,
 14. szélérőmű,
 15. adótorony,
 16. ivóvíz gerincvezeték,
 17. villamosenergia főelosztó hálózat (132 kV),
 18. nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:
- (2) Az előkert méretét:
- a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
 - b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.
 - c) Gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter.
- (3) Az oldalkert méretét:
- a) Szabadon álló beépítési módnál:
 - aa) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
 - ab) vagy, ha ez az érték kisebb, mint 3,0 méter, akkor 3,0 méternek
 - b) Oldalhatáron álló beépítési módnál 4,0 méternek kell tekinteni.
- (4) A hátsóker:
- a) 25 m telekmélységig, kialakult állapot esetén, a hátsóker értéke 0 méternek,
 - b) minden más esetben:
 - ba) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékének,
 - bb) vagy, ha ez kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek kell tekinteni.

6. Utakra vonatkozó rendelkezések

9. §

- (1) Magánút Csém közigazgatási területén bárhol kialakítható.
- (2) A magánút legkisebb szélessége:
 - a) maximum 4 lakótelek feltárását szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5 méter,
 - b) maximum 8 lakótelek feltárását szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
 - c) minden más esetben 12 méter.
- (3) 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.
- (4) Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, a zöldfelületek közvetlen terhelésének megakadályozása végett. Az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

10. §

- (1) A meglévő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.

8. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

11. §

- (1) Többszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
 - b) legalább 40 db cserje, valamint
 - c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyep, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
- (2) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

9. Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

- 12. §** Vízfelület bármely építési övezetben létesíthető.

IV. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

10. Védőterületek, védőtávolságok

13. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.
- (2) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára e rendelet 6. mellékletében foglaltak az irányadóak.
- (3) Szélerőmű torony védőterületére vonatkozó korlátozások:
 - a) 800 méteren belül sem lakó, sem üdülőépület nem létesíthető.
 - b) 400 méteren belül mezőgazdasági területen lévő lakóépület nem létesíthető.
 - c) 150 méteren belül sem gazdasági terület, sem mezőgazdasági épület nem létesíthető.
 - d) 100 méteren belül autópálya, 50 méteres belül országos mellékút nem szabályozható ki.
 - e) 80 méteren belül nagyfeszültségű légvezeték, 50 méteren belül termékvezeték nem létesíthető.
- (4) A közművek védőtávolságaira vonatkozóan a hatályos szabványokban foglaltak az irányadóak.
- (5) Közműlétesítmények, közművezetékek tájékoztató védőterületei:
 - a) Nagyközépnomású gázvezeték:
 - aa) $> \phi 90$ mm csőátmérő esetén 9-9 m.
 - ab) $< \phi 90$ mm csőátmérő esetén 7-7 m.
 - b) Középnomású gázvezeték $> \phi 90$ mm csőátmérő esetén 4-4 m.
 - c) Gázátadó: 20 m.
 - d) Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó vezeték esetén 18-18 m.
 - e) 20 kV-os villamos légvezetékek szélső száltól mért 5-5 m.
- (6) Nyitott trágyatároló lakóépülettől mért 500 méteres távolságon belül nem létesíthető.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

11. Telekalakítás

14. §

- (1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények (különösen szennyvízáttemelő, transzformátorház, átváltóállomás) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.
- (2) Közút céljára történő kisajátítás, közút szabályozással érintett telekalakítása a visszamaradó telek méretétől, beépítettségétől és zöldfelületi fedettségétől függetlenül végrehajtható.

12. Kisajátítás

15. § Kisajátítási jog illeti meg Csém Község Önkormányzatát a Szabályozási tervlapon feltüntetett valamennyi helyi közút, valamint közkert területtel érintett ingatlan, ingatlanrész estében.

13. Beültetési kötelezettség

16. §

- (1) Beültetési kötelezettség terheli:
 - a) a Szabályozási Tervlapon ekképp jelölt területrészt, továbbá
 - b) a közúti közlekedési területtel (KÖu), valamint a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterülettel (kt.) érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját:
 - ba) a gazdasági területbe (Gksz, Gip), valamint
 - bb) a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K/Mü) sorolt ingatlanak.
 - c) a lakóterületbe, a különleges beépítésre szánt és nem szánt területbe, a mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanl érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját
 - ca) a gazdasági területbe (Gksz, Gip), valamint
 - cb) a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K/Mü) sorolt ingatlanak.
- (2) A beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.
- (3) A telek beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át többszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható, közműlétesítmény elhelyezhető.
- (4) A zöldfelület elvárt minimum értékébe nem számítható be a gyeprács, gyeptégla, homok, murva és kavics burkolat.

VI. Fejezet

Közművek előírásai

17. §

- (1) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.
- (5) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (6) 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
- (7) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (8) Villamosenergia, valamint elektronikus hírközlési hálózat létesítése, vagy meglévő rekonstrukciója során a földkábeles kialakítástól csak indokolt esetben lehet eltérni.

VII. Fejezet

Építés általános szabályai

14. Általános rendelkezések

18. §

- (1) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, e rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő, meglévő telek abban az esetben építhető be, ha:
 - a) az építési helyre vonatkozó általános előírásokat betartja, valamint
 - b) a telken belüli előírás szerinti gépjárműtárolást biztosítani tudja.
- (3) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkekre vonatkozó előírás: Beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
- (4) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el.
- (5) Az építési helyen kívül elhelyezhető létesítmények:
 - a) Elő- és oldalkertben kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, közművezeték - és amennyiben a kerítéssel egységet alkot hulladéktartály-tároló – létesíthető.
 - b) Hátsókertben az OTÉK I. mellékletének 86. pontjában felsorolt melléképítmények – mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tároló épület kivételével – elhelyezhetők.
- (6) Híd bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.
- (7) A be nem építhető útsáv területén építmény – a közművezetékek és a közlekedési műtárgyak kivételével – nem létesíthető.
- (8) Külterületi utak (különösen mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) mentén az út tengelyétől mért 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 m-en belül épület nem létesíthető.
- (9) Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy a (9) bekezdésben előírt kerítésen belül létesíthető.
- (10) Egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani minden lakás önálló rendeltetési egysége után.

VIII. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

19. §

- (1) Csém község II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.
- (2) Elégséges védelmi szintnek a hatályos jogszabályban szereplő elemek teljesítése minősül.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

20. §

- (1) Az építési övezetek, övezetek építmények elhelyezéséről, illetve el nem helyezhetőségéről szóló passzusait az OTÉK vonatkozó szakaszaival együttesen, azokat kiegészítve, illetve – amennyiben erre külön utalás szerepel – felülírva kell értelmezni.

- (2) Az OTÉK 32. §-ban felsorolt rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető(k).

IX. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. §

A település közműves ivóvízhálózattól távol eső beépítésre szánt területeinek építési övezeteiben a közmű ellátás mértéke a hiányos közművesítettség.

15. Lakóterületek

22. §

Lakóterület építési övezeteiben a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

16. Kisvárosias lakóterület [Lk]

23. §

Kisvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés szerinti, valamint 12.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

17. Falusias lakóterület [Lf]**24. §**

- (1) Falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 14.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezetében legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető ingatlanonként.
- (3) Mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 1/3-án helyezhető el.

18. Vegyes területek**25. §**

Vegyes terület építési övezeteiben a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

19. Településközpont terület [Vt]**26. §**

- (1) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 16.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Településközpont terület építési övezetében önálló lakó rendeltetésű épület létesíthető.
- (3) Településközpont terület építési övezetében önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

20. Intézményi terület [Vi]**27. §**

- (1) Intézményi terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 17.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Intézményi terület építési övezetében önálló lakó rendeltetésű épület létesíthető.
- (3) Intézményi terület építési övezetében önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

21. Gazdasági területek**28. §**

- (1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.
- (2) A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.
- (3) Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.

22. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

- 29. §** Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 19.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

23. Ipari terület [Gip]

- 30. §** Ipari terület – amely Csém területén egyéb ipari területnek minősül – építési övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 20.§ (1) és (4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

24. Különleges beépítésre szánt területek**31. §**

- (1) Különleges beépítésre szánt terület építési övezetében a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.
- (2) Az eltérő célú és fajtájú különleges területekre vonatkozóan – az általános érvényű előírásokon túl – a 32-36 § szakaszok rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- (3) A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.
- (4) Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.

25. Különleges közműterület [K/Km]**32. §**

- (1) Különleges közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.
- (2) Különleges közműterület építési övezetében:
 - a) közműlétesítmények (különösen hidroglóbusz, szennyvíztisztító, szennyvízáttemelő), ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései elhelyezésére szolgáló,
 - b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint

- c) a közműhálózat üzemeltetéséhez, a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

26. Különleges mezőgazdasági üzemi terület [K/Mü]

33. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.
- (2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében:
- mezőgazdasági üzemi célú,
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
 - mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
 - a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (3) K/Mü-1 építési övezetben a telek teljes területe építési helynek minősül.

27. Különleges sportterület [K/Sp]

34. §

- (1) Különleges sportterület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.
- (2) Különleges sportterületen:
- kikapcsolódást, rekreációt szolgáló,
 - sportolási célú,
 - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
 - a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

28. Különleges tárolóterület [K/Tt]**35. §**

- (1) Különleges tárolóterület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.
- (2) Különleges tárolóterület építési övezetében kizárólag tároló rendeltetést tartalmazó épület létesíthető.
- (3) Különleges tárolóterület építési övezetében 1 db épület létesíthető.

29. Különleges temetőterület [K/T]**36. §**

- (1) Különleges temetőterület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.
- (2) Különleges temetőterület építési övezetében:
 - a) egyházi és világi kegyeleti célú,
 - b) ravatalozó,
 - c) hűtőház,
 - d) sírbolt, emlékmű,
 - e) urnafal,
 - f) kápolna, kereszt, harangláb, emlékoszlop,
 - g) virág- és kegyeleti kellék árusításához szükséges, valamint
 - h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
 - i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek), illetve építmény(ek) helyezhető(k) el.

X. Fejezet**Beépítésre nem szánt övezetek előírásai****37. §**

Beépítésre nem szánt terület övezetében a közmű ellátás mértéke a hiányos közművesítettség.

30. Közlekedési terület [KÖu, KÖk, kt.]**38. §**

- (1) Közlekedési terület övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 26.§ (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.

31. Zöldterület – közkert [Zkk]**39. §**

- (1) Zöldterület övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 27.§ (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Az előírt minimális zöldfelület legalább 50%-án többszintes növényállományt kell kialakítani.

32. Erdőterületek [Ev, Eg]**40. §**

Erdőterületen az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint 28.§ (3)-(4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozásokkal és az erdőről, az erdő védelméről és az erdő-gazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. §-ával összhangban – elhelyezhető.

33. Mezőgazdasági területek

41. §

- (1) Mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 10.§ (2), valamint 29.§ (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – e rendelet 42. § (1), (2) és (3) bekezdésében, valamint 43. §-ban szereplő korlátozások betartásával – elhelyezhető.
- (2) Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

34. Általános mezőgazdasági terület [Má]

42. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerinti birtokközpont kialakítható.
- (2) E rendelet 4. melléklet 2. pontja Övezeti paraméterek megnevezésű táblázatának B9, D9 és E9 cellája szerinti korlátot birtokközpontokra nem kell alkalmazni.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezetében 1 db max. 150 m²-es alapterületű lakóépület létesíthető.

35. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület [Mko]

43. §

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetében épület nem létesíthető.

36. Különleges beépítésre nem szánt területek

44. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezetében a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.
- (2) Az eltérő célú és fajtájú különleges területek övezetére vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – a 45-47. § szakaszok előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

37. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület [Kb/B]

45. §

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetében:

- a) bányászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.),
- c) a bányaterület fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

38. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület [Kb/En]

46. §

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében elsődlegesen:

- a) megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló,
- b) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

39. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület [Kb/Re]
47. § Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetében:
- a) kikapcsolódást, rekreációt szolgáló,
 - b) sportolási célú,
 - c) turisztikai, szabadidős és idegenforgalmi,
 - d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint
 - e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
 - f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

HARMADIK RÉSZ
Záró rendelkezések

48. § Ez a rendelet 2022. ...-n lép hatályba.
49. § Hatályát veszti Csém Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2003. (V. 28.) önkormányzati rendelete

.....
Dián Erzsébet
polgármester

.....
Dr. Ftiles Zoltán
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. ...

.....
Dr. Ftiles Zoltán
jegyző



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/80-20/2022.
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Telefon: 34/515-155
Hiv.: 7-111/2022

Tárgy: Csém község
településrendezési eszközeinek
felülvizsgálata - teljes eljárás - végső
szakmai vélemény

Dián Erzsébet
polgármester
Csém Község Önkormányzata

Hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Asszony!

Csém község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos, végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (7) bekezdése alapján veszek részt. Az új településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

A tervezési munka előzményei:

Csém településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról Csém Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (III.05.) önkormányzati határozatában döntöttek, a partnerségi eljárás szabályait pedig a Csém Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (V.04.) önkormányzati rendeletében állapították meg.

Az Eljr. 37. § (2) és 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat tájékoztatta az érintetteket, illetve kezdeményezte a véleményezési szakaszt. A véleményezési szakaszt Csém Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 40/2022. (VI.20.) számú határozatával lezárta.

Tervezési feladat:

Csém Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával új, egységes településrendezési eszközök elkészítése.

Jelen szakmai véleményem alapja a VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Kft. (1076 Budapest, Thököly út 7.; irányító tervező: Paksi Szilvia TT/1 01-2592, okl. építészmérnök) által elkészített „Csém Község

Állami Főépítési Iroda, KRID azonosító: 222328198

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu

www.kormanyhivatal.hu

Településrendezési eszközök felülvizsgálata” megnevezésű, „2022. június” keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

Záró szakmai vélemény:

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40. § (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- jóváhagyandó munkarészként Csém Község új településrendezési eszközei;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti döntés, Csém Község Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2022. (VI.20.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során beérkezett államigazgatási szervek véleményének megismeréséről és elfogadásáról;
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzététel megtörtént.

A záró vélemény megkéréséhez benyújtott dokumentációt, és a véleményezést lezáró döntést átvizsgálva fenntartottuk a korábbi kikötéseinket, ezért 2022. augusztus 23-ra egyeztető tárgyalást hívtunk össze. Az önkormányzat kérésére egy későbbi időpontban, 2022. szeptember 5-én került megtartásra az egyeztető tárgyalás. Az egyeztető tárgyaláson született egyezségeknél megfelelően a tervdokumentáció 2022. szeptember 5-én teljes körűen javításra került.

Mivel a felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület is kijelölésre került, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján 2022. augusztus 10-én megkerestük az országos főépítést véleményező a záró dokumentációt.

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében, ha az országos főépítész nem nyilatkozik 15 napon belül, akkor a határidő jogvesztő, amely határidő 2022.08.26.-án járt le.

Az országos főépítész 2022.09.02-án megküldött, ÉBM-TKF72/166/2/2022. számú levelében az alábbi véleményt adta:

„A megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a megküldött dokumentációban nem lelhető fel az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget tevő, elfogadott képviselő-testületi döntés, csak a határozattervezet. Az új beépítésre szánt terület kijelölése akkor támogatható, ha az önkormányzat képviselő-testülete megalapozottan, külön döntésével igazolja, hogy nincs a település már beépítésre kijelölt területén belül olyan terület, amelyen a kijelölni tervezett használati cél megvalósítható lenne.”

Az új beépítésre szánt területekről szóló elfogadott 11/2022. (II.9.) számú képviselő-testületi határozat 2022. szeptember 05-én került megküldésre, ezzel vált teljessé a véleményezési anyag.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Csém község új településrendezési eszközeivel kapcsolatos **záró véleményem egyetértő, javaslom annak testületi jóváhagyását.**

További teendők:

Az Eljr. 43. § (1) bekezdése szabályozza a **településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - teljes eljárás esetén - **a településrendezési eszköz közzétételét követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.**

Településrendezési eszköz közzététele:

Az Eljr. 43. § (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése alapján, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat.

Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és tervmellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasítása III. fejezetének 11.2. pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba

főispán nevében és megbízásából:

Faragóné Godó Mária Éva
Mária Éva

Digitálisan aláírta:
Faragóné Godó Mária Éva
Dátum: 2022.09.20
13:25:46 +02'00'

Faragóné Godó Mária
állami főépítész

Csém Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (XI. 12.) önkormányzati rendelete

Csém Község Helyi Építési Szabályzatáról

Csém Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 4. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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.) Korm. rendelet - 2022. június 30-án hatályos szövegállapota szerinti - 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály; Technológiai és Ipari Minisztérium, Közlekedésért Felelős Államtitkárság, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság; Technológiai és Ipari Minisztérium, Közlekedésért Felelős Államtitkárság, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; továbbá Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat; Ács Város Önkormányzata; Komárom Város Önkormányzata; Kisigmánd Község Önkormányzata; Mocsá Község Önkormányzata; valamint a Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendeletének 8. § (3) bekezdése szerint, a Térségi együttműködések övezetébe – mint településhálózat egyedi övezetébe – tartozó Bábolna és térsége településcsoport tagjaként Bábolna Város Önkormányzata; Bana Község Önkormányzata; Nagyigmánd Nagyközség Önkormányzata; valamint Csém Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló 5/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet Általános előírások

1. §

(1) Csém Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Csém Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 3/2019.(IV.°16.) önkormányzati rendelete, valamint e rendelet betartásával kell.

(2) E Rendelet előírásait az OTÉK 2021. július 15.-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint az OTÉK 2022. január 11.-től hatályos III. fejezete, továbbá az OTÉK további hatályos fejezetei és mellékletei figyelembe-vételével kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:

1. 1. melléklet : Csém Község Szabályozási Terve – Jelmagyarázat,
2. 2. melléklet : Csém Község Szabályozási Terve – Szelvényháló,
3. 3. melléklet : Csém Község Szabályozási Terve M=1:2000 (SZ1, SZ2, SZ3, SZ4, SZ5, SZ6, SZ7, SZ8, SZ9, SZ10, SZ11, SZ12, SZ13, SZ14, SZ15, SZ16, SZ17, SZ18, SZ19, SZ20, SZ21, SZ22, SZ23, SZ24, SZ25, SZ26, SZ27 jelű tervlapok)
4. 4. melléklet: Csém Község övezetei: 4.1.: Építési övezeti paraméterek, 4.2.: Övezeti paraméterek
5. 5. melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett területek: 5.1.: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok, 5.2.: Kisajátítással érintett ingatlanok, 5.3.: Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
6. 6. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Be nem építhető útsáv:** a jövőbeli közterületi szabályozásnak helyet biztosító, a jövőbeli közterület elépülését megakadályozó, kötelező szabályozási elemnek minősülő sáv.
2. **Kialakult állapot:** Olyan telekre használt jelző, amelynek beépítése során, a telken és a környezetében meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
3. **Pavilon:** közterületen álló, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, vagy azon álló, kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó funkciónak helyet adó építmény.

3. §

(1) A Szabályozási Terven szereplő vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) az alábbiak szerint kell értelmezni:

1. közigazgatási határ,
2. meglévő-megmaradó/meglévő-megszűnő/tervezett belterületi határ,
3. szabályozási vonal,
4. szabályozási vonal meglévő határvonalon (telekhatáron, alrészlet-határon),
5. építési övezet, övezet határa, valamint

6. telekhatár.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek egyazon nyomvonalon való elhelyezkedése esetén, mindig a hierarchiában előbb álló kerül legfelül ábrázolásra a (3) bekezdés figyelembevételével.

(3) Közigazgatási határ alatt sem szabályozási vonal, sem szabályozási vonal meglévő határvonalon, sem építési övezet határa, sem övezet határa nem kerül ábrázolásra.

1. Kötelező szabályozási elemek

4. §

(1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:

1. szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
2. építési övezet, övezet határa, jele.

(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

1. közúti közlekedési terület,
2. közlekedési célú közterület,
3. kötöttpályás közlekedési terület,
4. zöldterület – közkert,
5. védelmi rendeltetésű erdőterület,
6. gazdasági rendeltetésű erdőterület,
7. be nem építhető útsáv.

(3) A szabályozási terv sajátos jogintézményeket feltüntető elemei:

1. elővásárlási joggal érintett terület,
2. háromszintes növényállományú beültetési kötelezettségű terület.

2. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

5. §

(1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:

1. nyilvántartott régészeti lelőhely,
2. helyi jelentőségű védett érték,
3. szilárd ásványi nyersanyag bányatelek,
4. ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület,
5. védőterületek, védősávok:
 - a) közlekedési és közmű infrastruktúra elemek védősávja,
 - b) szélerőmű tornyok védőtávolságai.

(2) Az Önkormányzat hatáskörébe nem tartozó, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek módosítására csak az ezen elemeket elrendelő jogszabályok megváltozása esetén, azokkal összhangban kerülhet sor.

3. Javasolt szabályozási elemek

6. §

(1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

1. javasolt telekhatár,

2. javasolt megszüntető jel,
3. javasolt kerékpárút.

(2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

(3) A szabályozási tervlapon feltüntetett kerékpárút szélességének és burkolatának meghatározása során a természeti értékek, területek (védett, fokozottan védett növény- és állatfajok élőhelye; jó természetességi állapotú élőhelyek; őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajokból álló gyepes, cserjés, fás területek) megőrzése, fennmaradása, károsodásának, degradálódásának megelőzése az irányadó.

4. Tájékoztató elemek

7. §

A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

1. földrészlet határ,
2. alrészlet határ,
3. épület,
4. szintvonal,
5. művelési ág, minőségi osztály,
6. helyrajzi szám,
7. országos közút és helyi gyűjtőút tengelye,
8. vasút tengelye,
9. szintbeni vasúti kereszteződés,
10. kerékpárút,
11. vasútállomás,
12. víztorony,
13. gázátadó állomás,
14. szélérőmű,
15. adótorony,
16. ivóvíz gerincvezeték,
17. villamosenergia főelosztó hálózat (132 kV),
18. nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

8. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

(2) Az előkert méretét:

- a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
- b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.

c) Gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter.

(3) Az oldalkert méretét:

a) Szabadon álló beépítési módnál:

aa) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,

ab) vagy, ha ez az érték kisebb, mint 3,0 méter, akkor 3,0 méternek

b) Oldalhatáron álló beépítési módnál 4,0 méternek

kell tekinteni.

(4) A hátsókert:

a) 25 m telekmélységig, ekképp kialakult állapot esetén, a hátsókert értéke 0 méternek,

b) minden más esetben:

ba) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékének,

bb) vagy, ha ez kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek

kell tekinteni.

6. Utakra vonatkozó rendelkezések

9. §

(1) Magánút Csém közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A magánút legkisebb szélessége:

a) maximum 4 lakótelek feltárását szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5 méter,

b) maximum 8 lakótelek feltárását szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(3) 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(4) Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, a zöldfelületek közvetlen terhelésének megakadályozása végett. Az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

10. §

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén –fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.

8. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

11. §

(1) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:

- a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
- b) legalább 40 db cserje, valamint
- c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

(2) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

9. Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

12. §

Vízfelület bármely építési övezetben létesíthető.

IV. Fejezet Környezetvédelmi előírások

10. Védőterületek, védőtávolságok

13. §

(1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.

(2) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára e rendelet 6. mellékletében foglaltak az irányadóak.

(3) Szélerőmű torony védőterületére vonatkozó korlátozások:

- a) 800 méteren belül sem lakó, sem üdülőépület nem létesíthető.
- b) 400 méteren belül mezőgazdasági területen lévő lakóépület nem létesíthető.
- c) 150 méteren belül sem gazdasági terület, sem mezőgazdasági épület nem létesíthető.
- d) 100 méteren belül autópálya, 50 méteres belül országos mellékút nem szabályozható ki.
- e) 80 méteren belül nagyfeszültségű légvezeték, 50 méteren belül termékvezeték nem létesíthető.

(4) A közművek védőtávolságaira vonatkozóan a hatályos szabványokban foglaltak az irányadóak.

(5) Közműlétesítmények, közművezetékek tájékoztató védőterületei:

- a) Nagyközépnomású gázvezeték:
 - aa) > 90 mm csőátmérő esetén 9-9 m.
 - ab) < 90 mm csőátmérő esetén 7-7 m.
- b) Középnomású gázvezeték > 90 mm csőátmérő esetén 4-4 m.
- c) Gázátadó: 20 m.
- d) Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó vezeték esetén 18-18 m.
- e) 20 kV-os villamos légvezetékek szélső száltól mért 5-5 m.

(6) Nyitott trágyatároló lakóépülettől mért 500 méteres távolságon belül nem létesíthető.

V. Fejezet

11. Telekalakítás

14. §

(1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények (különösen szennyvízátelövő, transzformátorház, átjátszóállomás) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.

(2) Közút céljára történő kisajátítás, közút szabályozással érintett telekalakítása a visszamaradó telek méretétől, beépítettségétől és zöldfelületi fedettségétől függetlenül végrehajtható.

12. Kisajátítás

15. §

Kisajátítási jog illeti meg Csém Község Önkormányzatát a Szabályozási tervlapon feltüntetett valamennyi helyi közút, valamint közkert területtel érintett ingatlan, ingatlanrész estében.

13. Beültetési kötelezettség

16. §

(1) Beültetési kötelezettség terheli:

- a) a Szabályozási Tervlapon ekképp jelölt területrészt, továbbá
- b) a közúti közlekedési területtel (KÖu), valamint a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterülettel (kt.) érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját:
 - ba) a gazdasági területbe (Gksz, Gip), valamint
 - bb) a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K/Mü) sorolt ingatlanok.
- c) a lakóterületbe, a különleges beépítésre szánt és nem szánt területbe, a mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanokkal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját
 - ca) a gazdasági területbe (Gksz, Gip), valamint
 - cb) a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K/Mü) sorolt ingatlanok.

(2) A beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

(3) A telek beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át háromszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható, közműlétesítmény elhelyezhető.

(4) A zöldfelület elvárt minimum értékébe nem számítható be a gyeprács, gyeptégla, homok, murva és kavics burkolat.

VI. Fejezet *Közművek előírásai*

17. §

- (1) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.
- (5) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (6) 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
- (7) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (8) Villamosenergia, valamint elektronikus hírközlési hálózat létesítése, vagy meglévő rekonstrukciója során a földkábeles kialakítástól csak indokolt esetben lehet eltérni.

VII. Fejezet
Építés általános szabályai

14. Általános rendelkezések

18. §

- (1) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, e rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő, meglévő telek abban az esetben építhető be, ha:
 - a) az építési helyre vonatkozó általános előírásokat betartja, valamint
 - b) a telken belüli előírás szerinti gépjárműtárolást biztosítani tudja.
- (3) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkekre vonatkozó előírás: Beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
- (4) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el.
- (5) Az építési helyen kívül elhelyezhető létesítmények:
 - a) Elő- és oldalkertben kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, közművezeték - és amennyiben a kerítéssel egységet alkot hulladéktartály-tároló – létesíthető.
 - b) Hátsókertben az OTÉK 1. mellékletének 86. pontjában felsorolt melléképítmények – mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tároló épület kivételével – elhelyezhetők.
- (6) Híd bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

(7) A be nem építhető útsáv területén építmény – a közművezetékek és a közlekedési műtárgyak kivételével – nem létesíthető.

(8) Külterületi utak (különösen mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) mentén az út tengelyétől mért 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 m-en belül épület nem létesíthető.

(9) Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy a (9) bekezdésben előírt kerítésen belül létesíthető.

(10) Egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani minden lakás önálló rendeltetési egysége után.

VIII. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

19. §

(1) Csém község II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

(2) Elégséges védelmi szintnek a hatályos jogszabályban szereplő elemek teljesítése minősül.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

20. §

(1) Az építési övezetek, övezetek építmények elhelyezéséről, illetve el nem helyezhetőségéről szóló passzusait az OTÉK vonatkozó szakaszaival együttesen, azokat kiegészítve, illetve – amennyiben erre külön utalás szerepel – felülírva kell értelmezni.

(2) Az OTÉK 32. §-ban felsorolt rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető(k).

IX. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. §

A település közműves ivóvízhálózattól távol eső beépítésre szánt területeinek építési övezeteiben a közműellátás mértéke a hiányos közművesítettség.

15. Lakóterületek

22. §

Lakóterület építési övezeteiben a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

16. Kisvárosias lakóterület [Lk]

23. §

Kisvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 12. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

17. Falusias lakóterület [Lf]

24. §

(1) Falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 14. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Falusias lakóterület építési övezetében legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető ingatlanonként.

(3) Mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 1/3-án helyezhető el.

18. Vegyes területek

25. §

Vegyes terület építési övezeteiben a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

19. Településközpont terület [Vt]

26. §

(1) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Településközpont terület építési övezetében önálló lakó rendeltetésű épület létesíthető.

(3) Településközpont terület építési övezetében önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

20. Intézményterület [Vi]

27. §

(1) Intézményterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 17. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Intézményterület építési övezetében önálló lakó rendeltetésű épület létesíthető.

(3) Intézményterület építési övezetében önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

21. Gazdasági területek

28. §

(1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

(2) A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

(3) Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.

22. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

29. §

Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 19. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

23. Ipari terület [Gip]

30. §

Ipari terület – amely Csém területén egyéb ipari területnek minősül – építési övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 20. § (1) és (4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

24. Különleges beépítésre szánt területek

31. §

(1) Különleges beépítésre szánt terület építési övezetében a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.

(2) Az eltérő célú és fajtájú különleges területekre vonatkozóan – az általános érvényű előírásokon túl – a 32-36 §-ok rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(3) A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

(4) Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.

25. Különleges közműterület [K/Km]

32. §

(1) Különleges közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

(2) Különleges közműterület építési övezetében:

- a) közműlétesítmények (különösen hidroglóbusz, szennyvíztisztító, szennyvízáttemelő), ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései elhelyezésére szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- c) a közműhálózat üzemeltetéséhez, a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó gazdasági célú

rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

26. Különleges mezőgazdasági üzemi terület [K/Mü]

33. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

(2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében:

- a) mezőgazdasági üzemi célú,
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(3) K/Mü□1 építési övezetben a telek teljes területe építési helynek minősül.

27. Különleges sport terület [K/Sp]

34. §

(1) Különleges sport terület építési övezetében a közműellátás mértéke a legalább részleges közművesítettség.

(2) Különleges sport területen:

- a) kikapcsolódást, rekreációt szolgáló,
- b) sportolási célú,
- c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

28. Különleges tárolóterület [K/Tt]

35. §

(1) Különleges tárolóterület építési övezetében kizárólag tároló rendeltetést tartalmazó épület létesíthető.

(2) Különleges tárolóterület építési övezetében 1 db épület létesíthető.

29. Különleges temetőterület [K/T]

36. §

Különleges temetőterület építési övezetében:

- a) egyházi és világi kegyeleti célú,
- b) ravatalozó,

- c) hűtőház,
- d) sírbolt, emlékmű,
- e) urnafal,
- f) kápolna, kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- g) virág- és kegyeleti kellék árusításához szükséges, valamint
- h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek), illetve építmény(ek) helyezhető(k) el.

X. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

37. §

Beépítésre nem szánt terület övezetében a közmű ellátás mértéke a hiányos közművesítettség.

30. Közlekedési terület [KÖu, KÖk, kt.]

38. §

(1) Közlekedési terület övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 26. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.

31. Zöldterület – közkert [Zkk]

39. §

(1) Zöldterület övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 27. § (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Az előírt minimális zöldfelület legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

32. Erdőterületek [Ev, Eg]

40. §

Erdőterületen az OTÉK 10. § (2) bekezdésében, valamint 28. § (3)-(4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozásokkal és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. §-ával összhangban – elhelyezhető.

33. Mezőgazdasági területek

41. §

(1) Mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 10. § (2), valamint 29. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – e rendelet 41. § (1), (2) és (3) bekezdésében szereplő korlátozások betartásával – elhelyezhető.

(2) Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

34. Általános mezőgazdasági terület [Má]

42. §

(1) Általános mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdése szerinti birtokközpont kialakítható.

(2) E rendelet 4. melléklet 2. pontja Övezeti paraméterek megnevezésű táblázatának B9, D9 és E9 cellája szerinti beépítettségi korlátot birtokközpontra nem kell alkalmazni.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezetében 1 db max. 150 m² es alapterületű lakóépület létesíthető.

35. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület [Mko]

43. §

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetében épület nem létesíthető.

36. Különleges beépítésre nem szánt területek

44. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezetében a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.

(2) Az eltérő célú és fajtájú különleges területek övezetére vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – a 45–47. §-ok előírásait kell figyelembe venni.

(3) Az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

37. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület [Kb/B]

45. §

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetében:

- a) bányászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló,
 - b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.),
 - c) a bányaterület fenntartását szolgáló gazdasági célú
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

38. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület [Kb/En]

46. §

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében elsődlegesen:

- a) megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló,
- b) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

39. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület [Kb/Re]

47. §

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetében:

- a) kikapcsolódást, rekreációt szolgáló,
- b) sportolási célú,
- c) turisztikai, szabadidős és idegenforgalmi,
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

HARMADIK RÉSZ Záró rendelkezések

48. §

Hatályát veszti a község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2003. (V. 28.) önkormányzati rendelet.

49. §


Ez a rendelet 2022. december 15-én lép hatályba.



.....
Dián Erzsébet
polgármester
























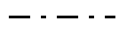















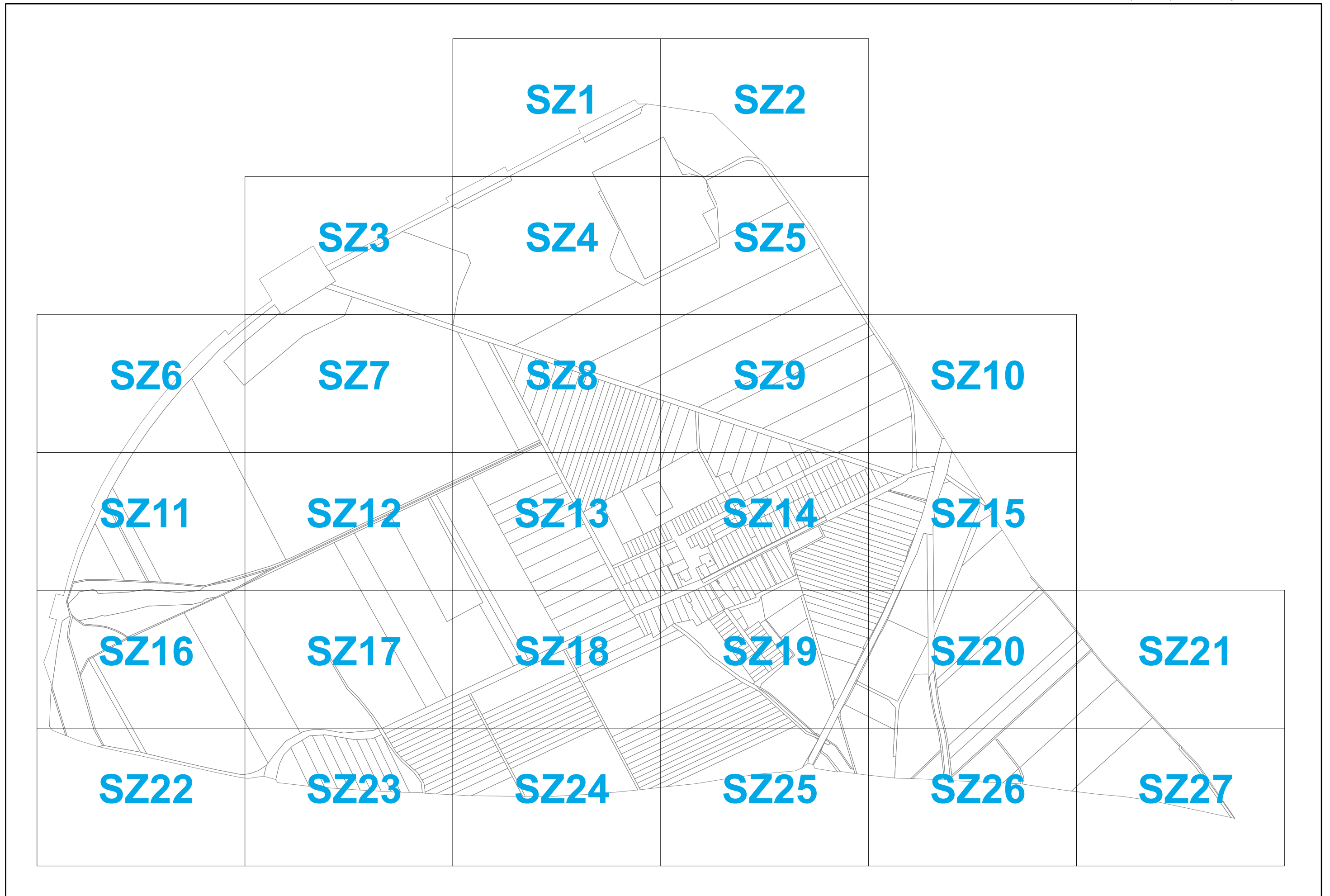

.....
Dr. Füles Zoltán
jegyző

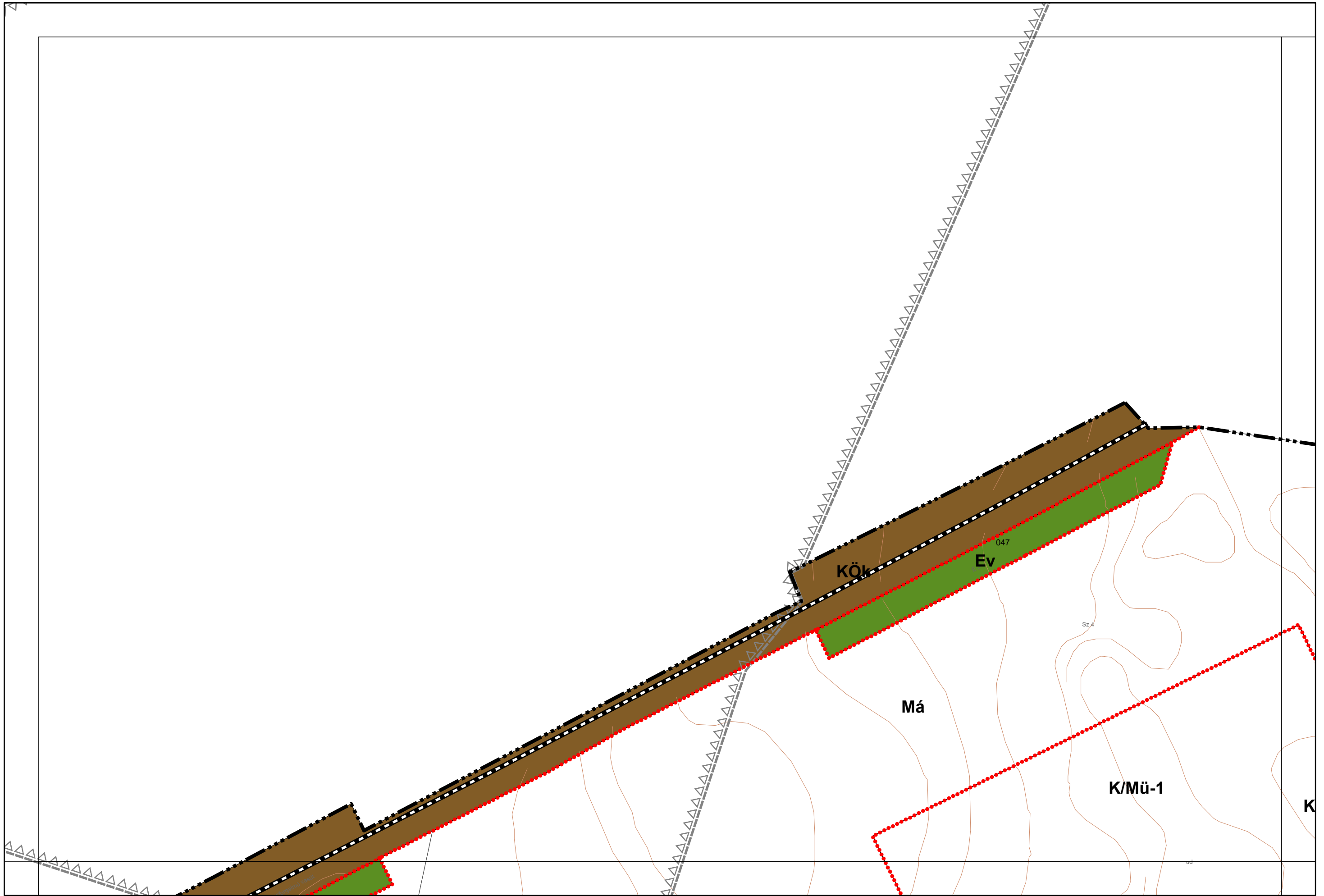
A rendelet kihirdetve: 2022. november 12.

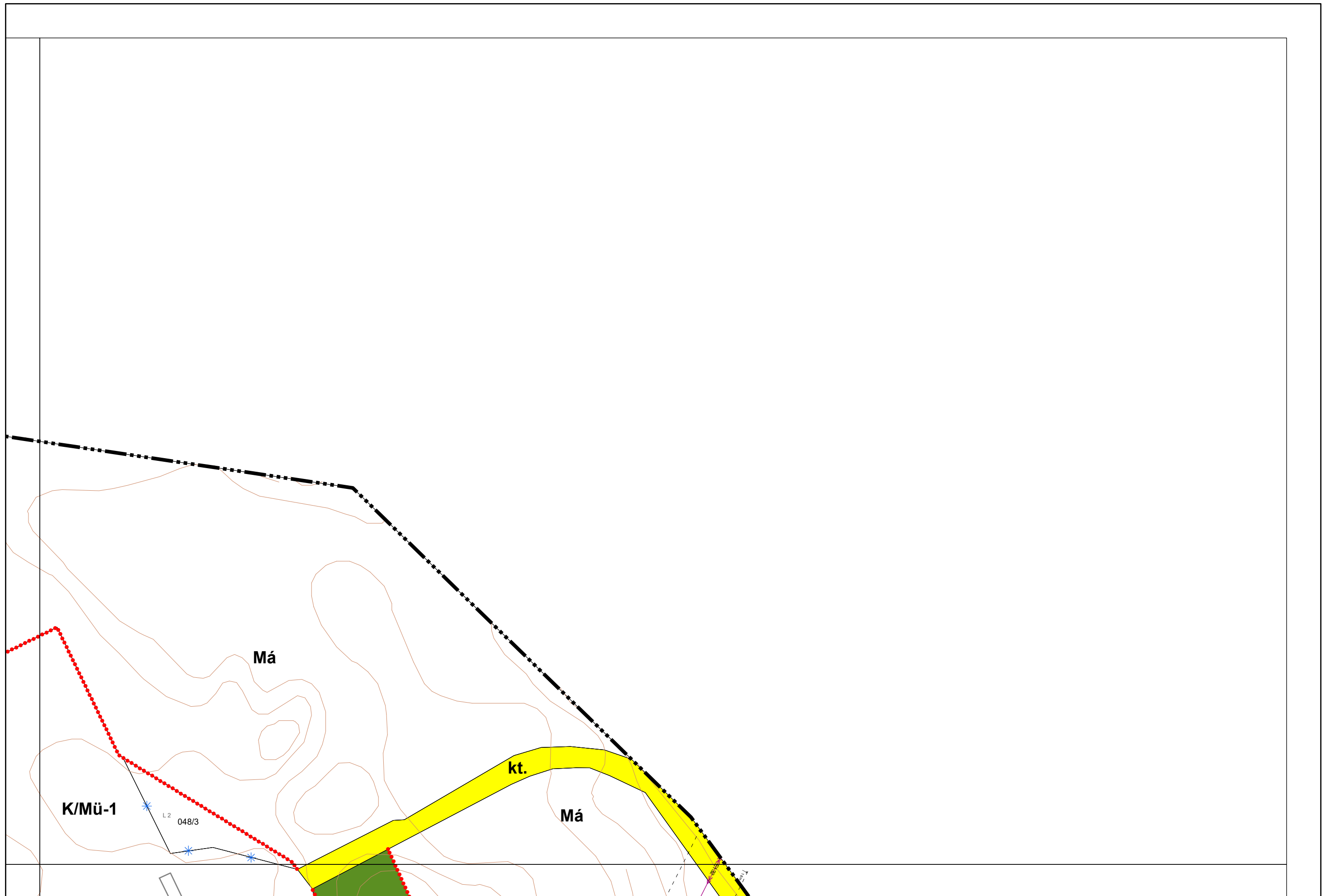

.....
Dr. Füles Zoltán
jegyző

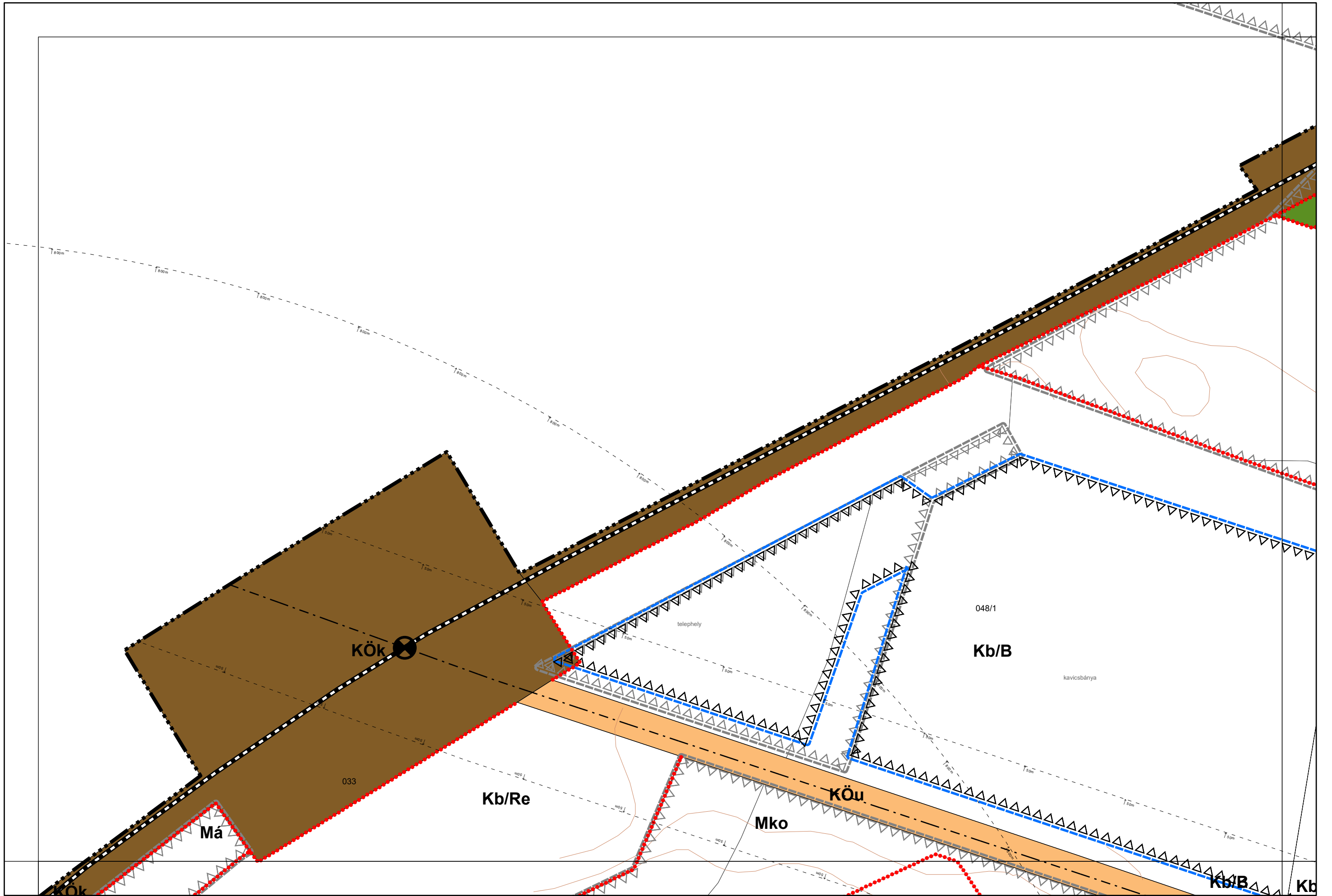


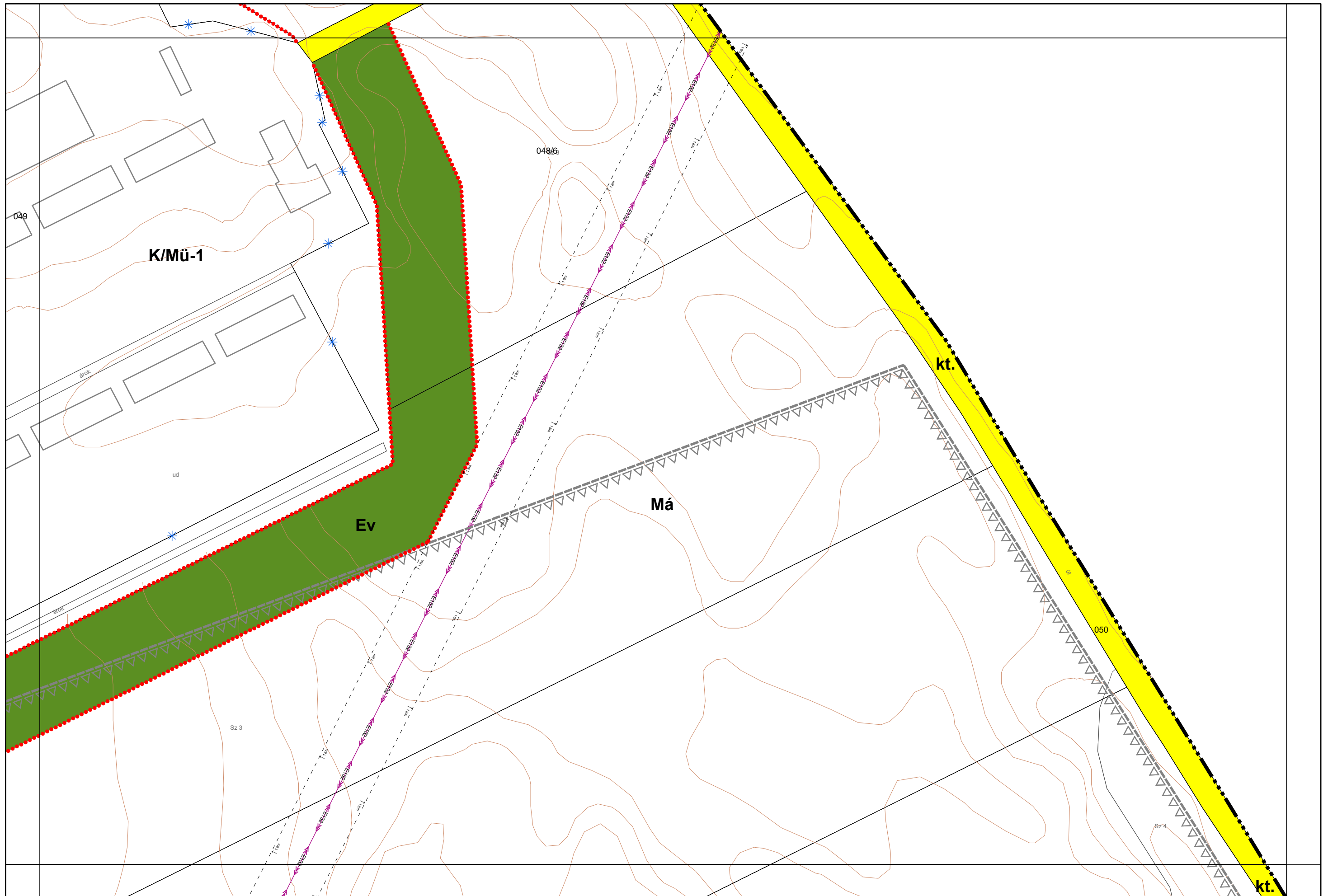
Határelemek		Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek	
	Közigazgatási határ		Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Meglévő-megmaradó belterületi határ		Védett egyedi érték
	Tervezett belterületi határ		Szilárd ásványi nyersanyag bányatelek
	Meglévő-megszűnő belterületi határ		Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
Kötelező szabályozási elemek		Javasolt szabályozási elemek	
	Szabályozási vonal		Javasolt telekhatár
	Szabályozási vonal határvonalon		Javasolt megszüntető jel
	Építési övezet, övezet határa		Javasolt kerékpárút
Lf-1	Építési övezet, övezet jele	Tájékoztató elemek	
	Közúti közlekedési terület (KÖu)		Földrészlet határ
	közlekedési célú közterület (kt.)		Alrészlet határ
	Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)		Épület
	Zöldterület - közkert (Zkk)		Szintvonal
	Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)		Országos közút, helyi gyűjtőút tengelye
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)		Vasút tengelye
	Be nem építhető útsáv		Jelentős szintbeni vasúti kereszteződés
	Elővásárlási jog		Víztározó (víztorony)
	Háromszintes növényállományú beültetési kötelezettség		Szélerőmű
			Gázátadó állomás
			Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
			Ivóvíz gerincvezeték
			Nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték
			Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó vezeték

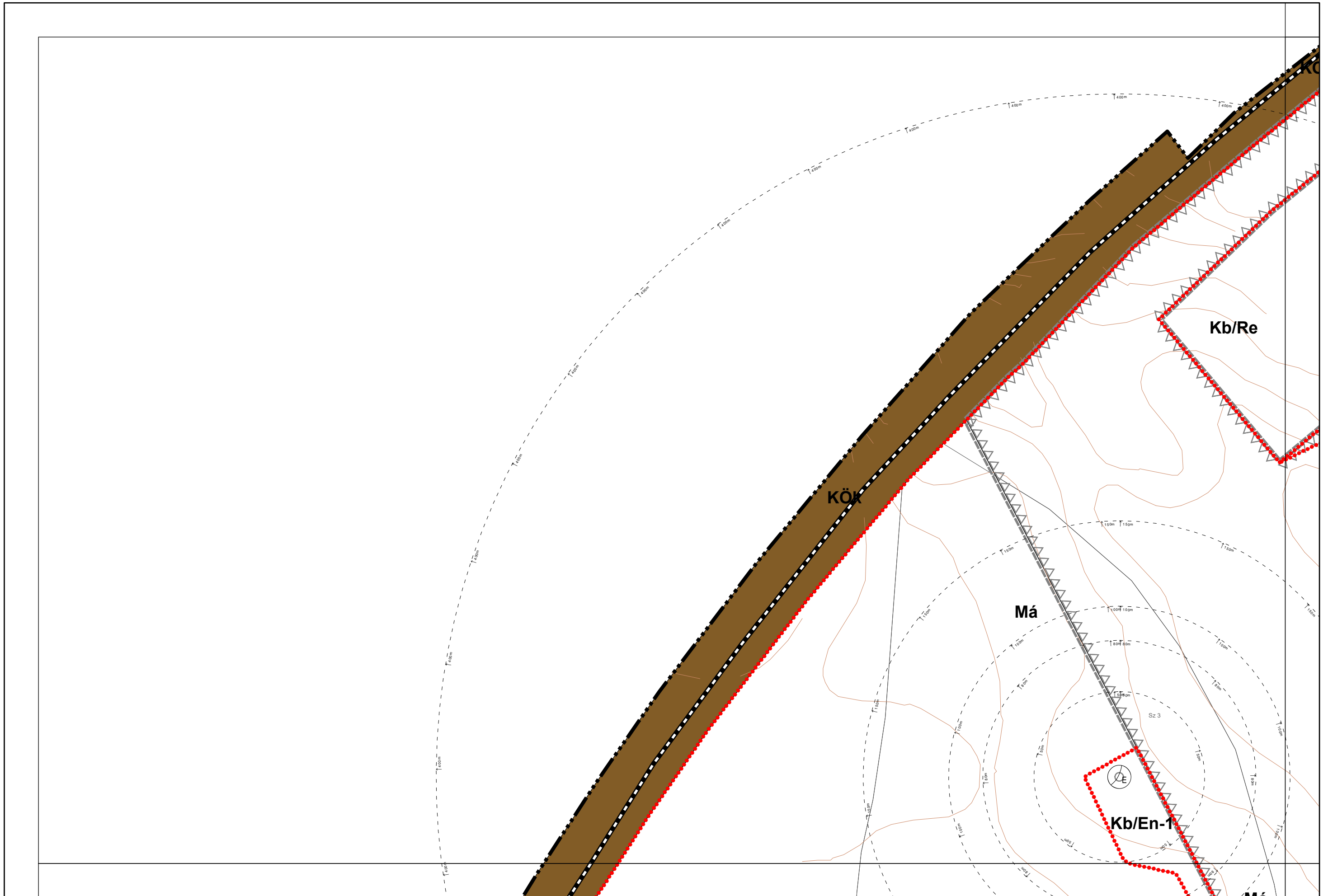


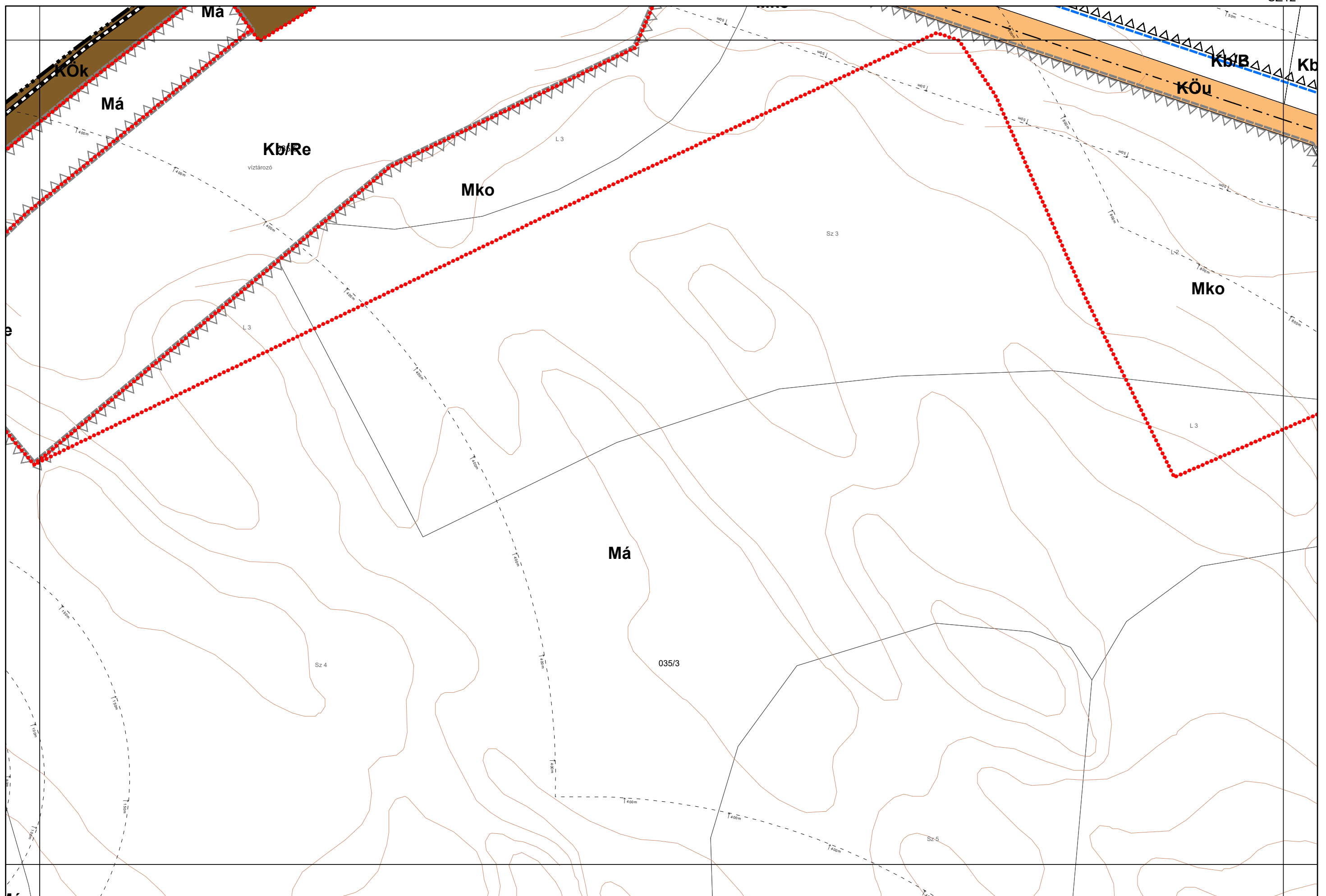


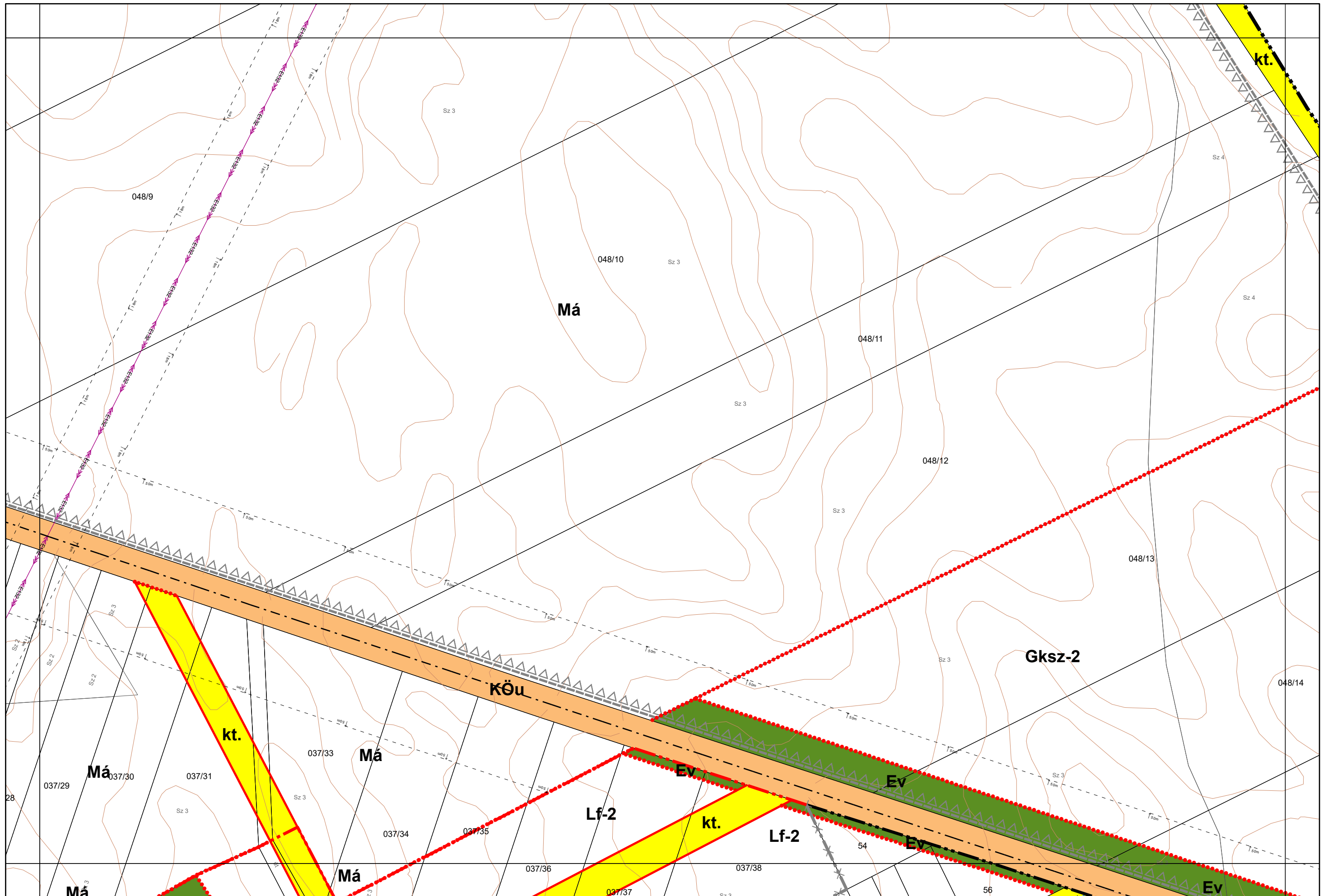


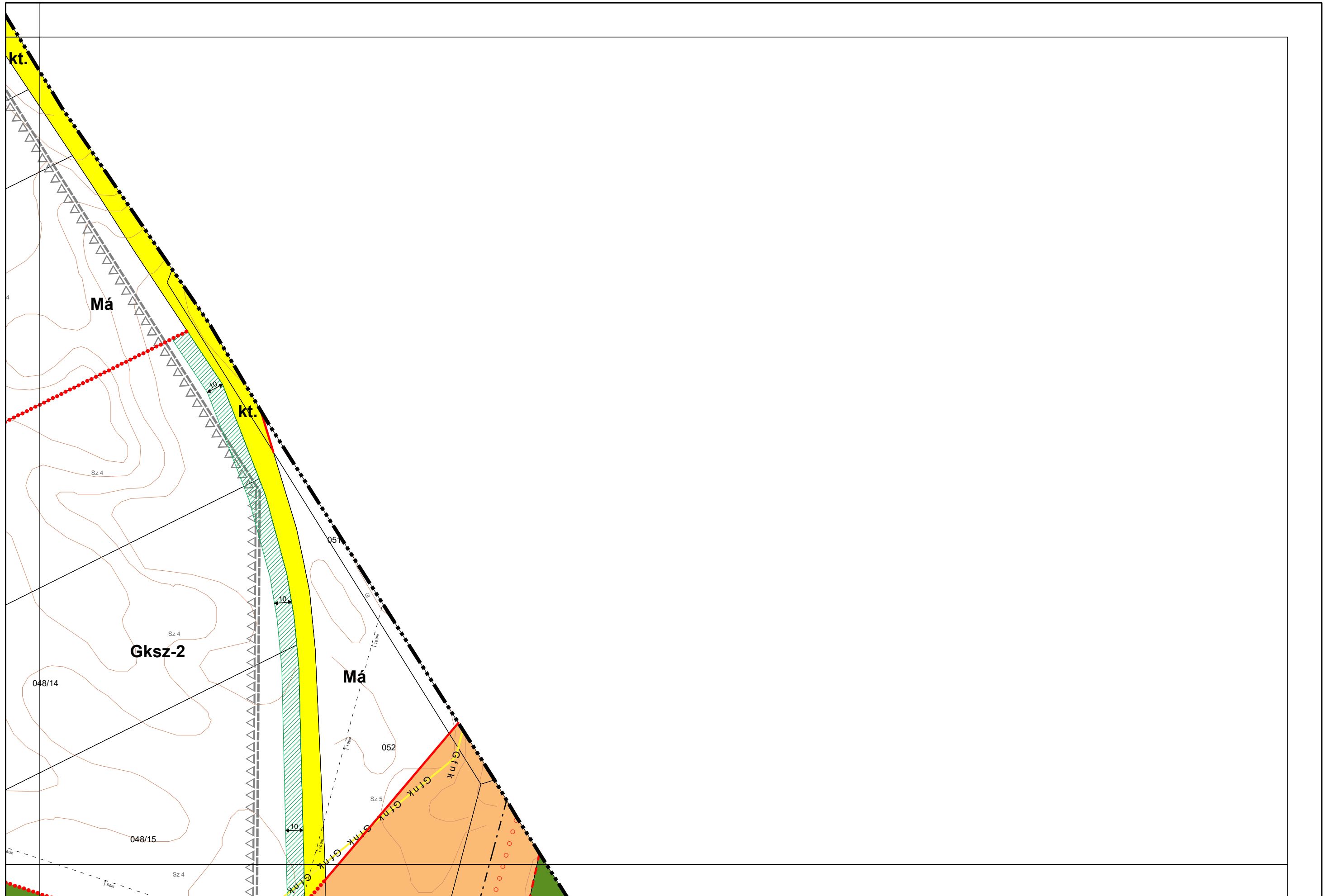


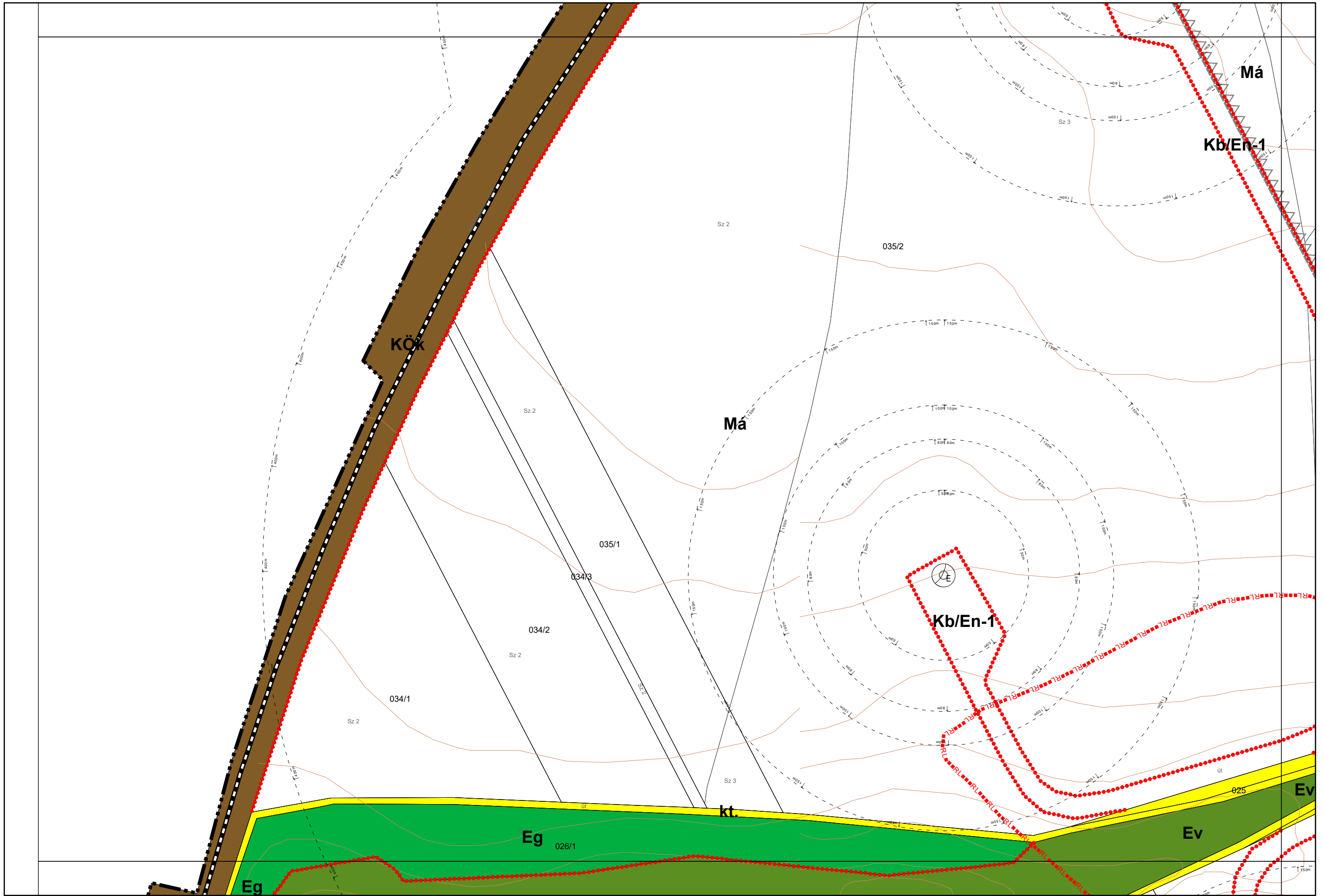


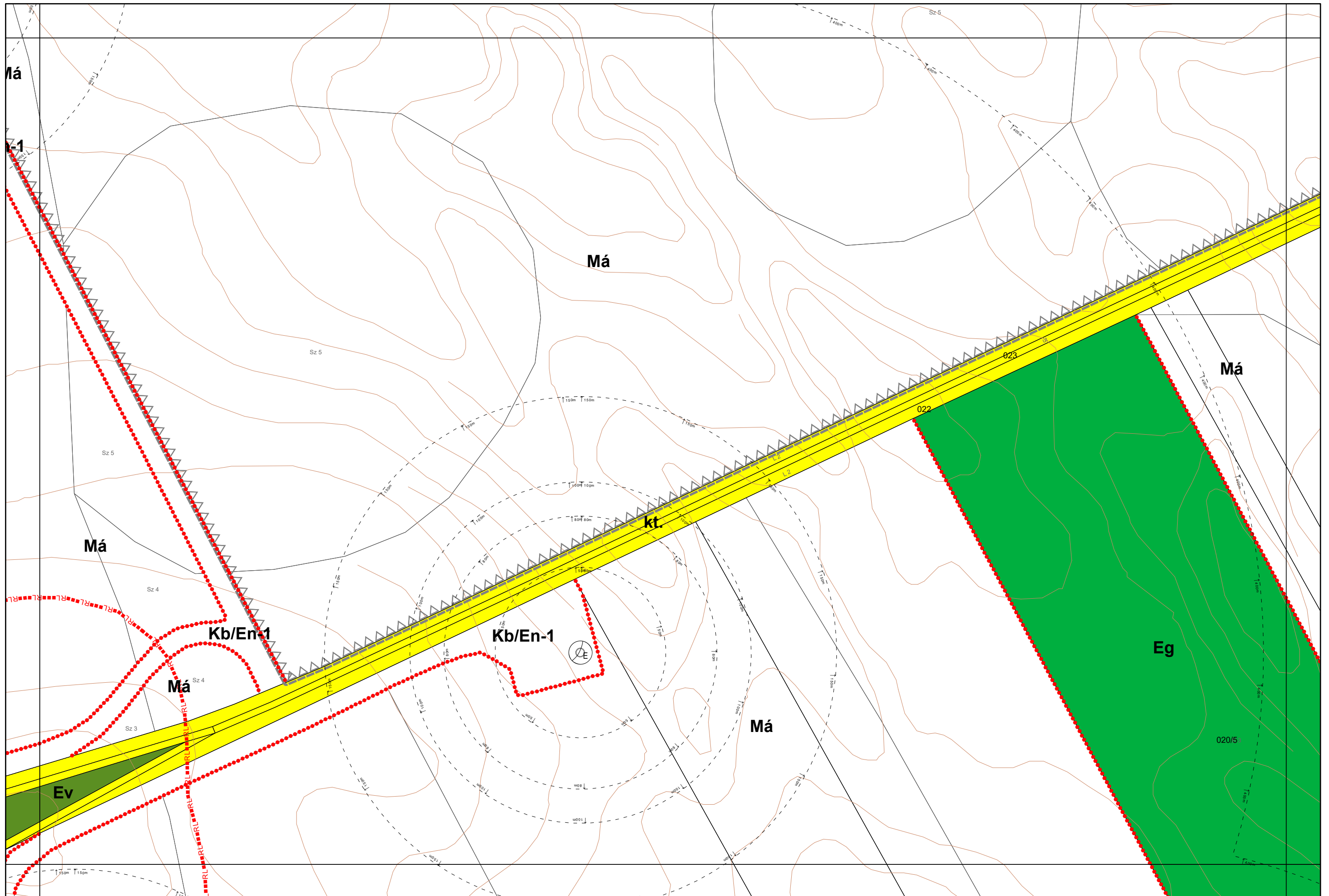


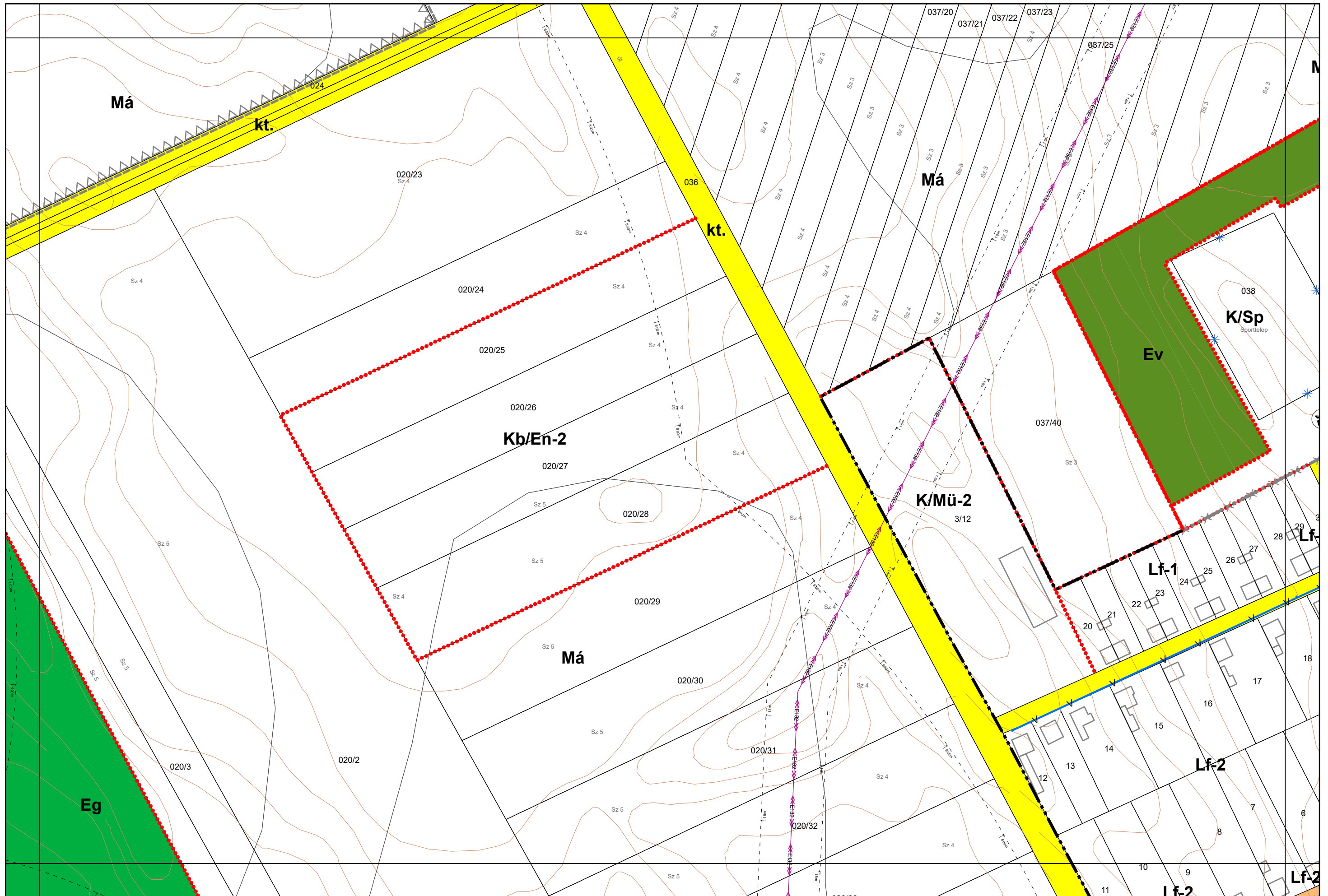


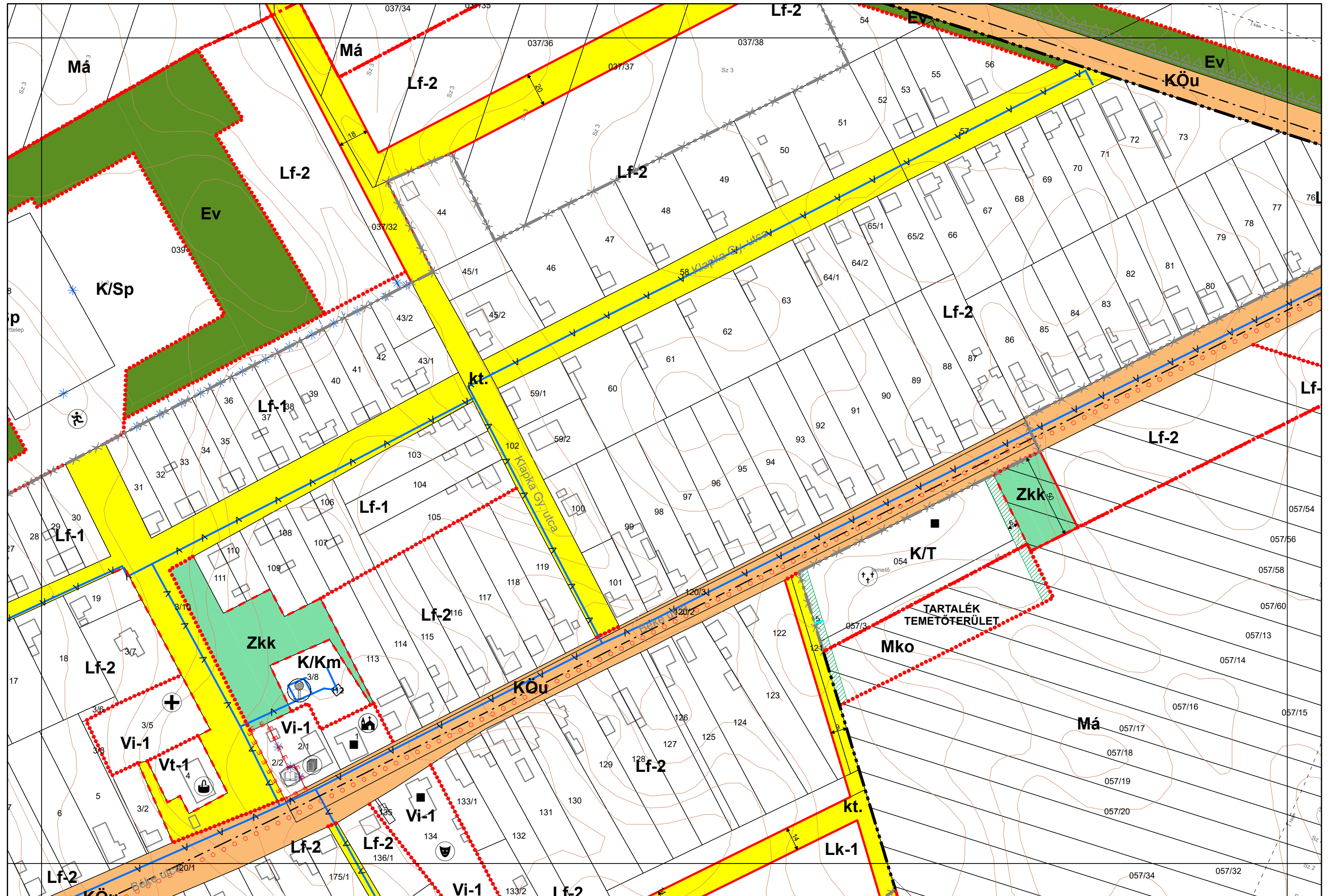


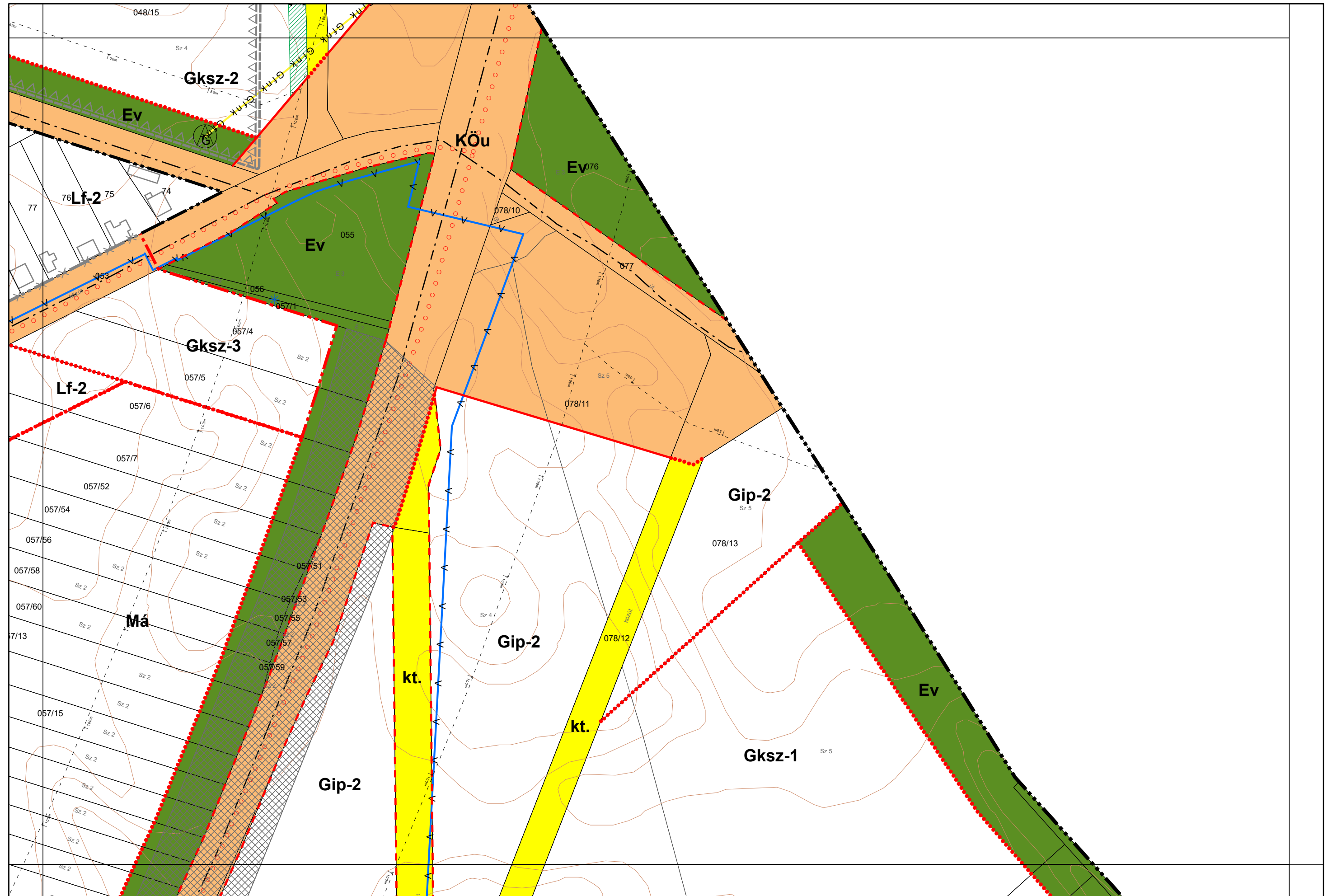


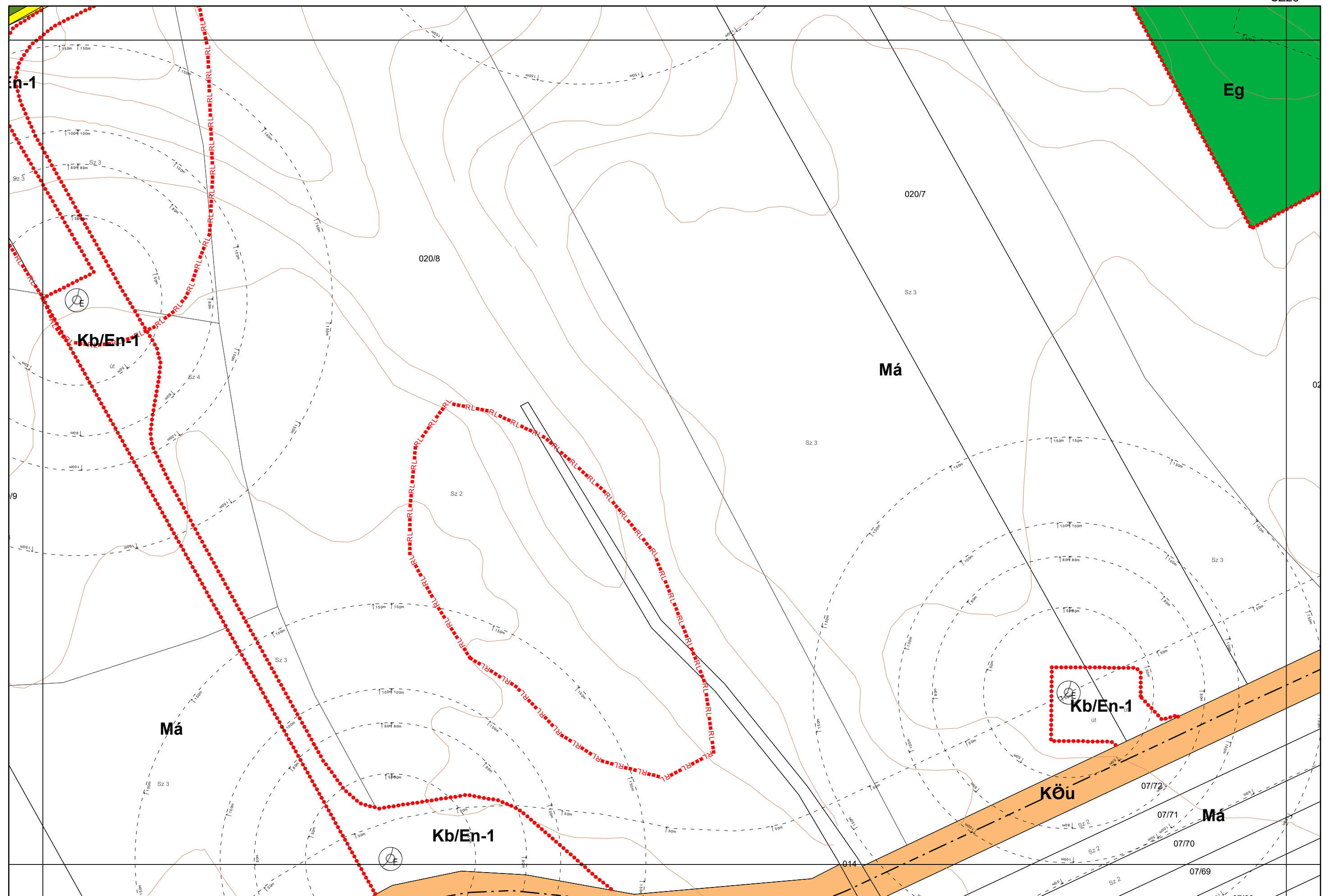


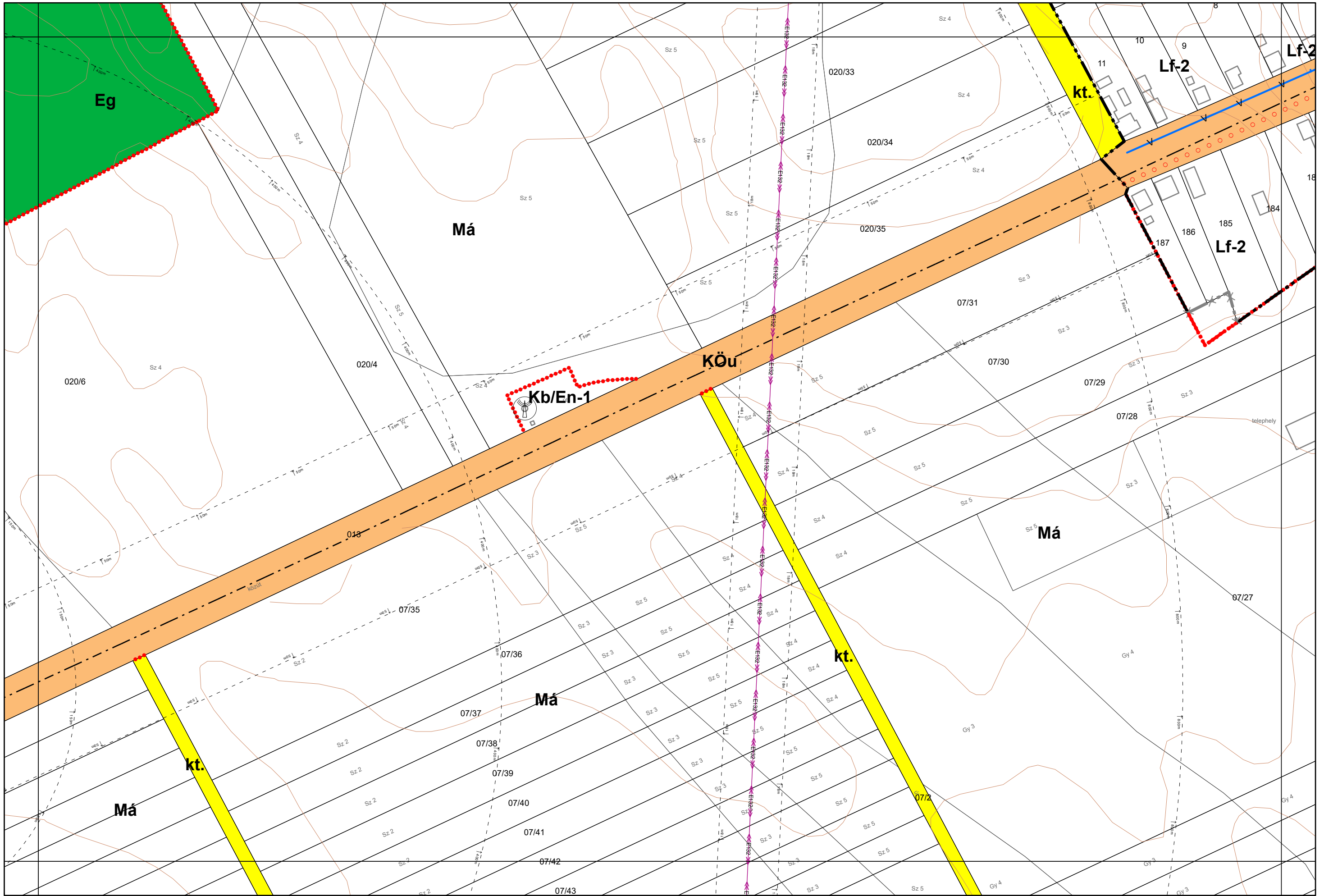


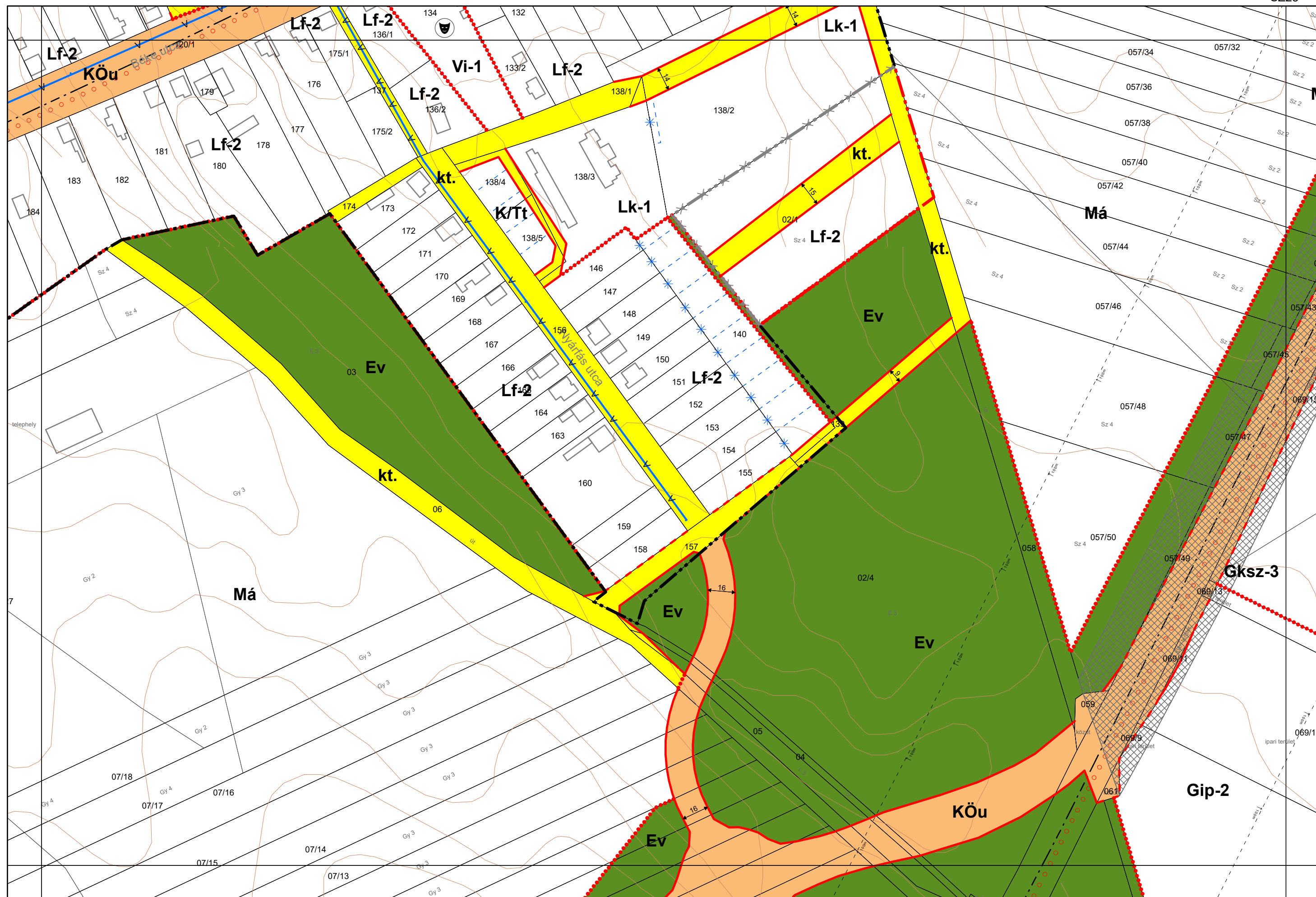


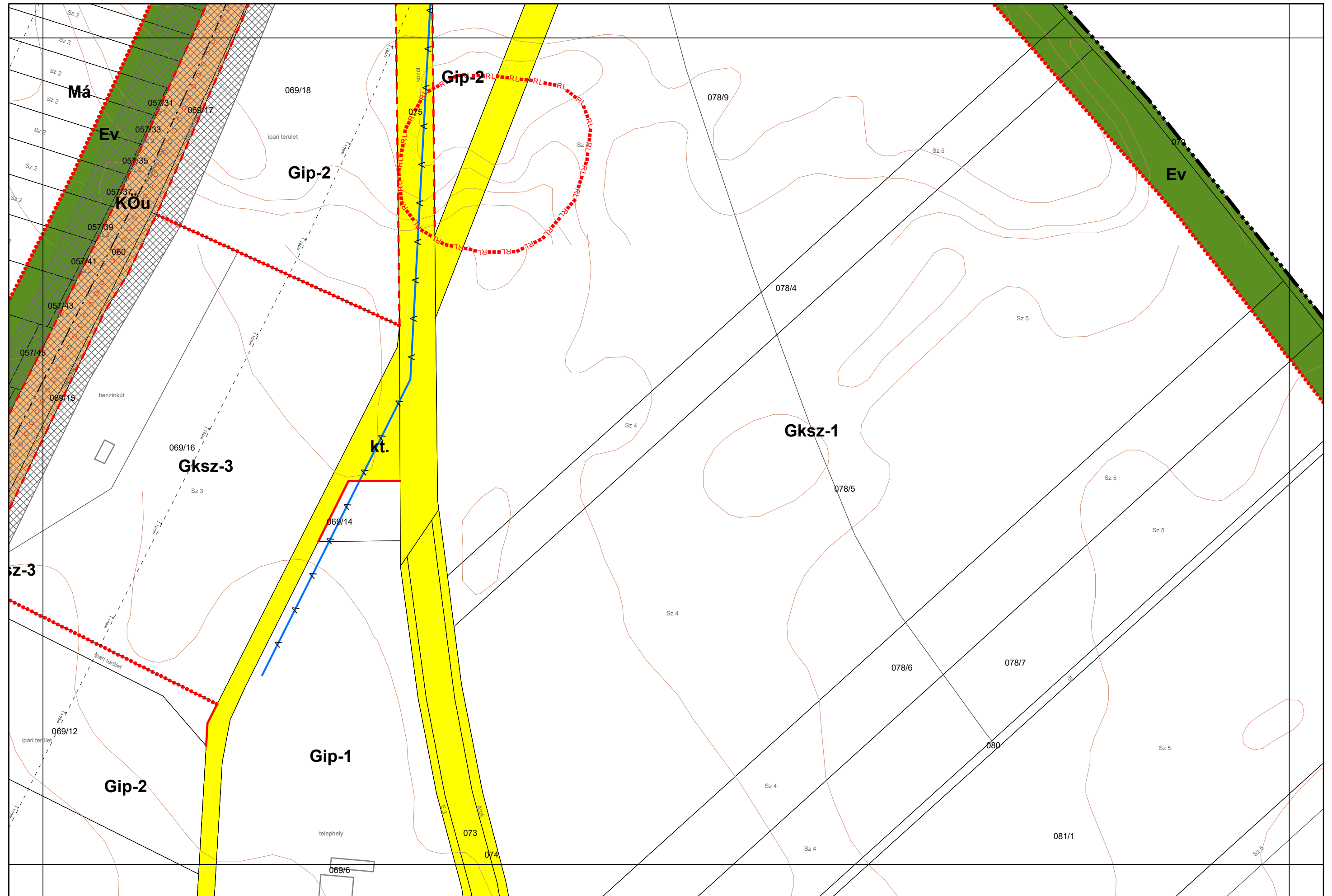


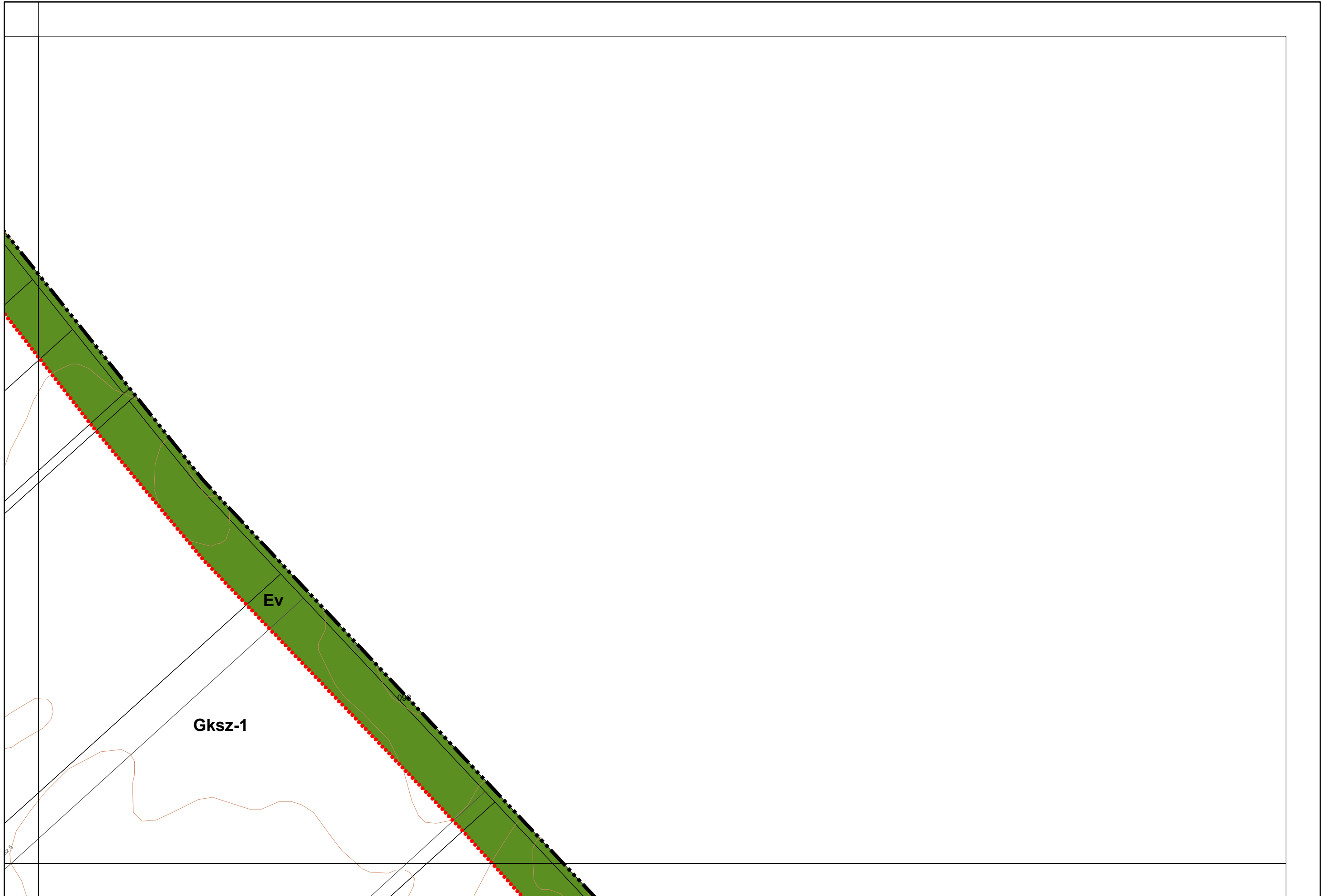


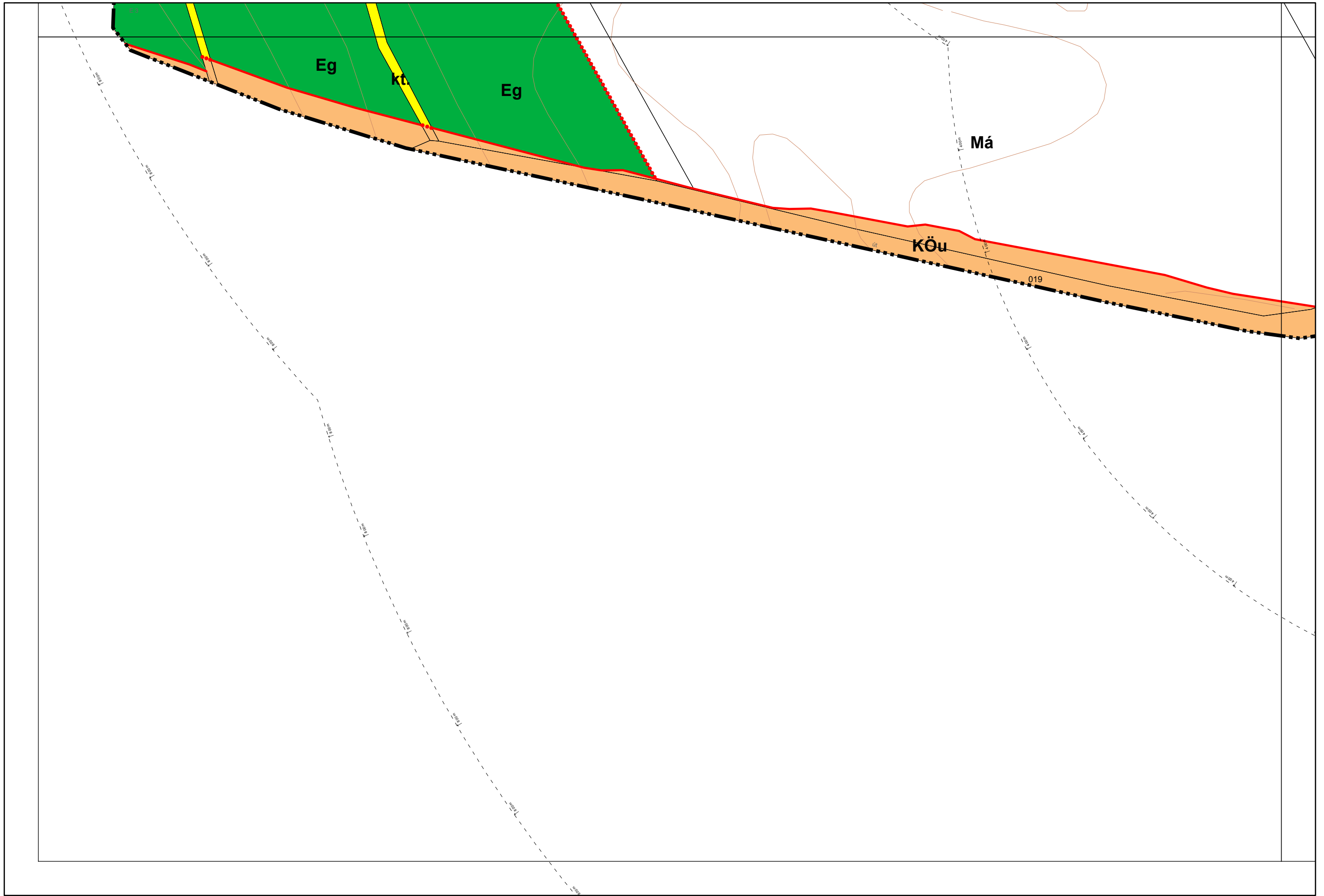




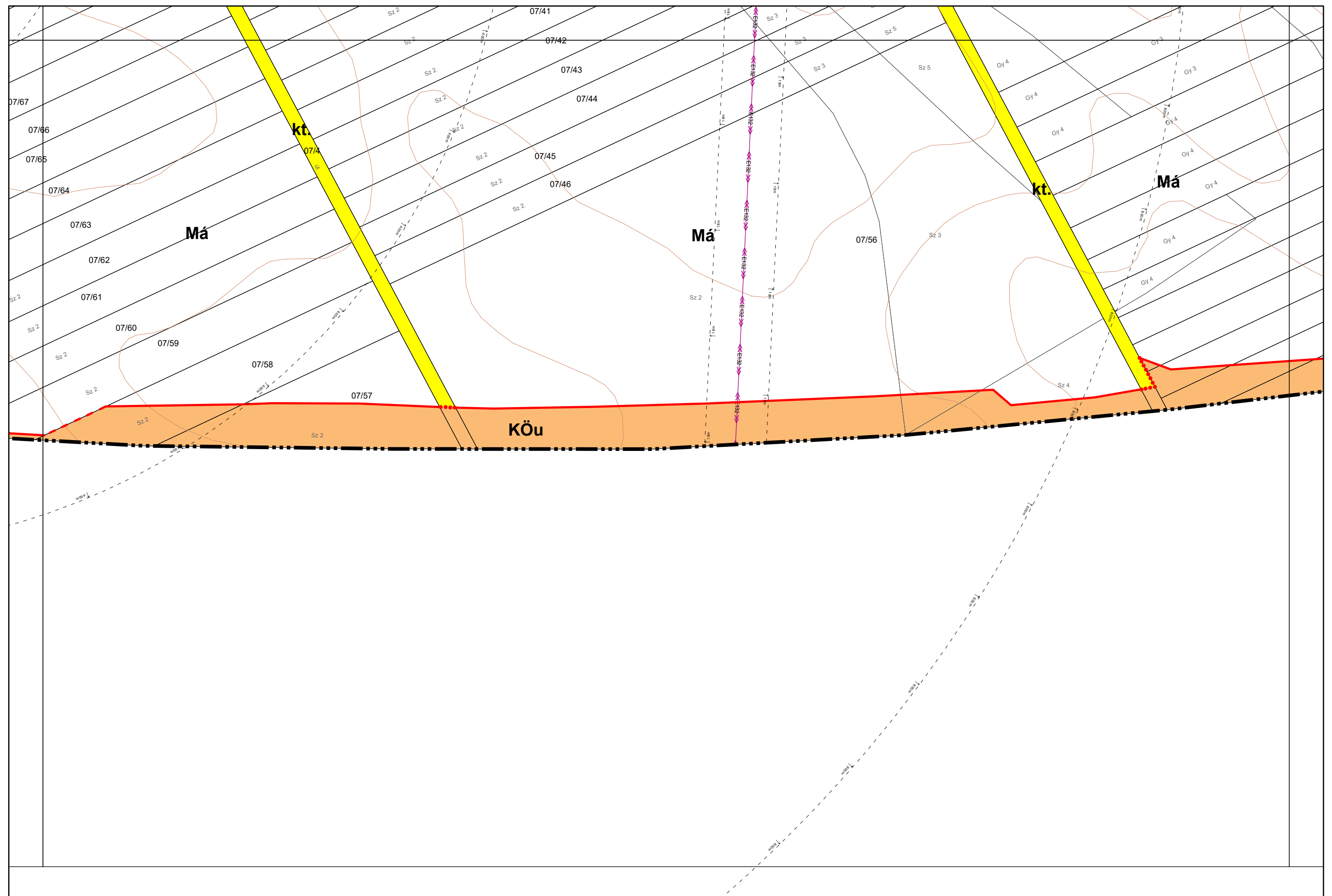




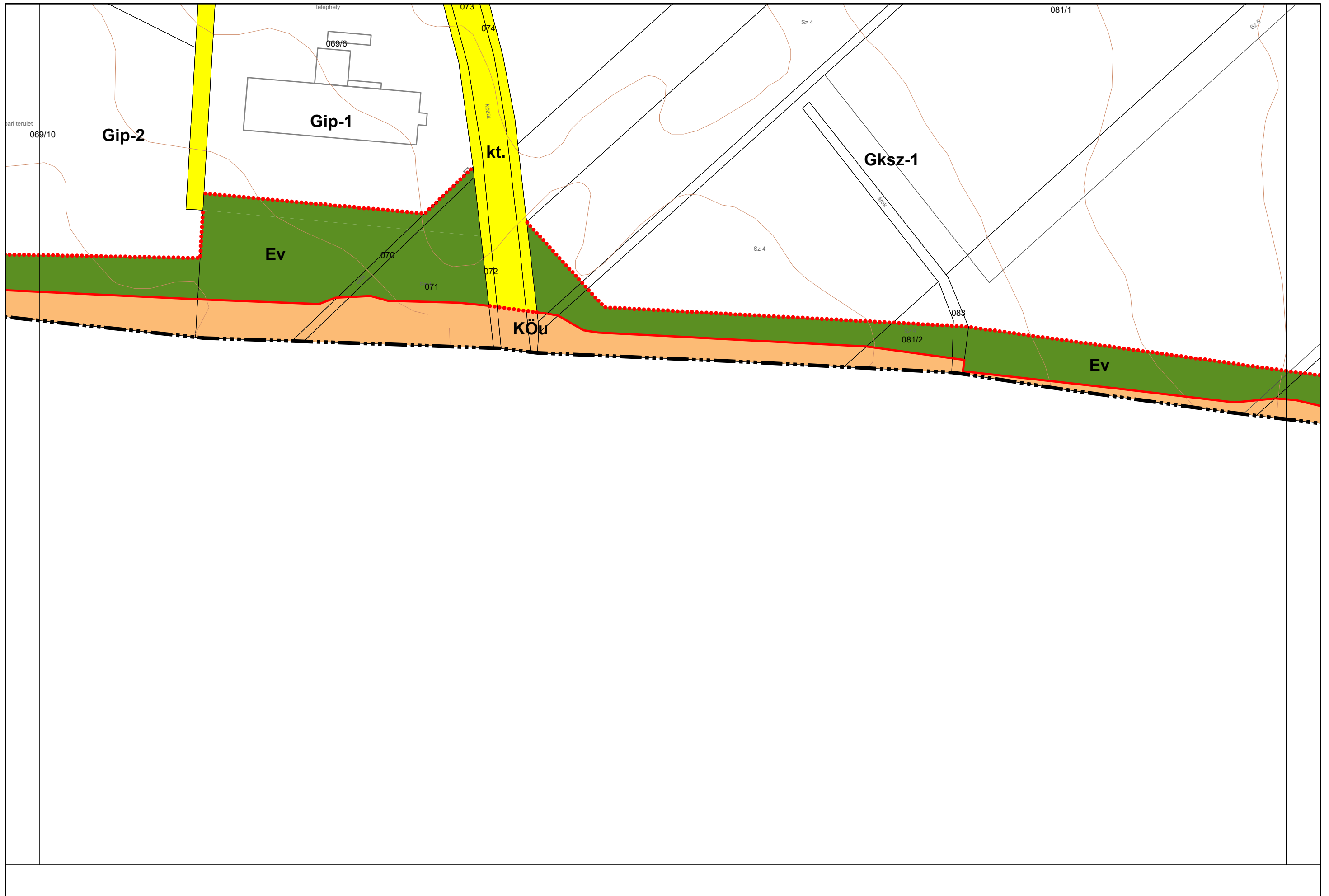


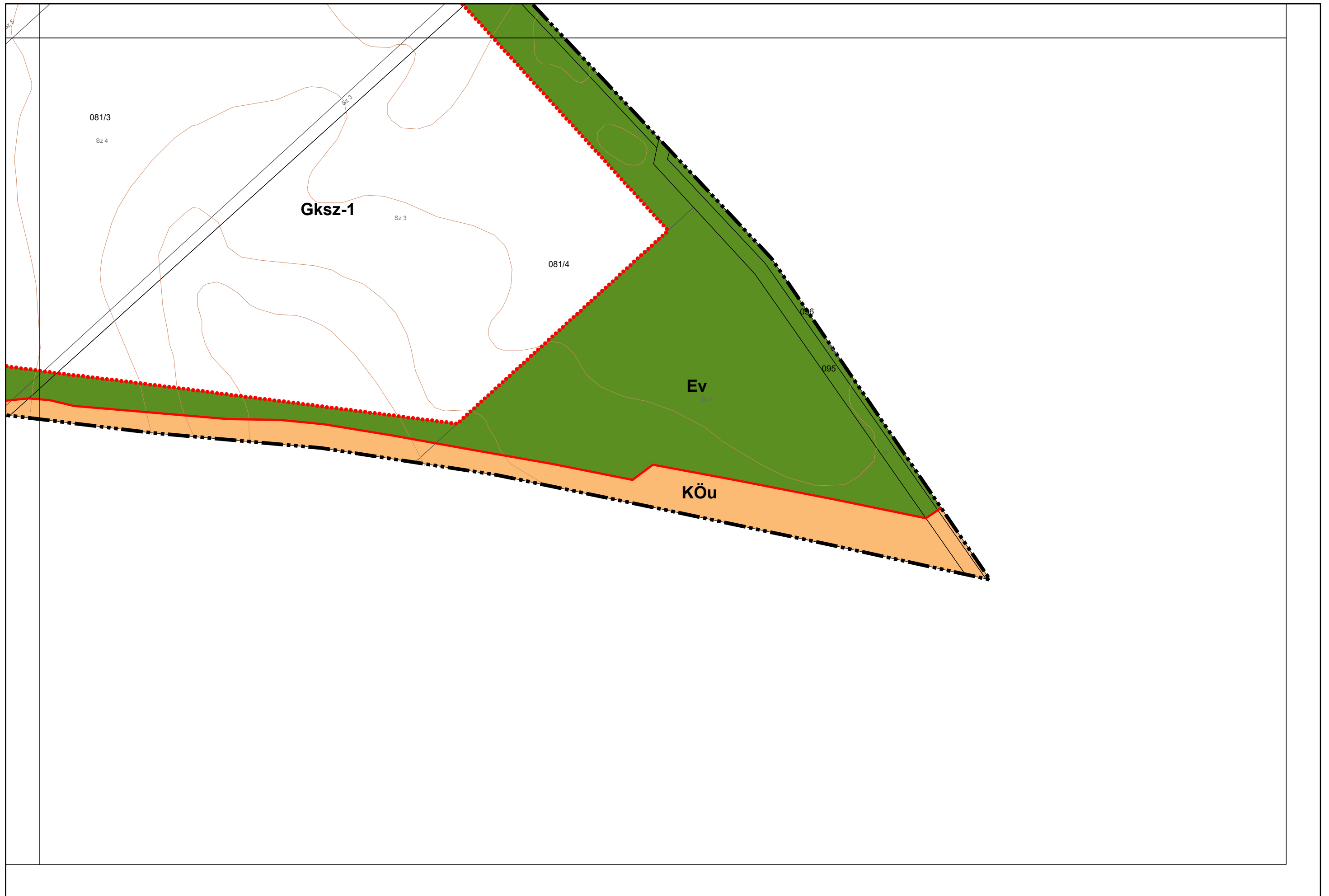














4. melléklet a 8./2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez
Csém Község övezetei

1. **Építési övezeti paraméterek**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
4	Lk-1	5	SZ	30	45	1.000
5	Lf-1	5	I	30	45	800
6	Lf-2	5	O	25	50	900
7	Vt-1	6	O	50	25	1.000
8	Vi-1	6	O	50	25	1.000
9	Gksz-1	15	SZ	40	25	5.000
10	Gksz-2	10	SZ	40	30	2.000
11	Gksz-3	6	SZ	35	35	2.000
12	Gip-1	15	SZ	50	25	6.000
13	Gip-2	10	SZ	50	25	6.000
14	K/Km	5	SZ	40	40	-
15	K/Mü-1	10	SZ	40	40	5.000
16	K/Mü-2	7,5	SZ	40	40	5.000
17	K/Sp	9	SZ	40	40	1.000
18	K/T	6	SZ	20	40	2.000
19	K/Tt	3	O	20	40	200

- Az adott paraméter nincs szabályozva.

**2. Övezeti paraméterek**

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m ²
4	KÖu	5	SZ	5	-	-
5	KÖk	5	SZ	5	-	-
6	Zkk	4,5	SZ	3	60	1.000
7	Ev	NR	NR	0	95	NR
8	Eg	4,5	SZ	0,5	80	4.000
9	Má	6	SZ	3%, de legfeljebb 1 db 150 m ² -es lakóépület + 1 db 150 m ² -es mezőgazdasági rendeltetésű épület	60	10.000
10	Mko	NR	NR	0	95	NR
11	Kb/B	6	SZ	5	-	10.000
12	Kb/En-1	M	M	M	M	M
13	Kb/En-2	6	SZ	10	65	1.000
14	Kb/Re	6	O	10	65	5.000

NR Az adott övezet számára nem értelmezhető paraméter.

- Az adott paraméter nincs szabályozva.

M Meglévő állapot szerinti kialakult érték.



5. melléklet a 8./2022. (XI. 12.) önkormányzati rendelethez
Sajátos jogintézmények

1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

1.1. [Valamennyi kisajátítással érintett ingatlan.]

1.2. Hrsz.: 2/2. – Cél: intézménybővítés

2. Kisajátítással érintett ingatlanok

2.1. CÉL: HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

[A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.]

2.2. CÉL: KÖZKERT KIALAKÍTÁSA CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ KISAJÁTÍTÁS

[A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi közkert kijelöléssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.]

3. Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

3.1. TÖBBSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNY KÖTELEZETTSÉGE

Hrsz.:

048/13, 048/14, 048/15, 054, 057/3, 057/13, 057/14, 057/18, 057/19.



6. melléklet a 8/2022. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez
Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága

	A	B	C	D	E	F
1	MEGNEVEZÉS	ÁLLATOK SZÁMA /DB/	SAJÁT LAKÓÉPÜLET	SZOMSZÉD LAKÓÉPÜLET	FÚRT KÚT	ÉLELMISZER ELŐÁLLÍTÁSI EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS, OKTATÁSI INTÉZMÉNY
2	Baromfi, galamb	1-50 51-200 200 felett	5 m 5 m 5 m	10 m 15 m 20 m	5 m 5 m 10 m	50 db felett: 100 m
3	Nyúl, prémes állatok	1-50 51-200 200 felett	5 m 5 m 5 m	10 m 15 m 20 m	5 m 5 m 10 m	50 db felett: 100 m
4	Sertés	1-10 11-50 50 felett	5 m 10 m 15 m	15 m 25 m 30 m	10 m 15 m 20 m	10 db felett: 100 m
5	Szarvasmarha	1-2 3-10 10 felett	5 m 5 m 10 m	10 m 20 m 30 m	10 m 15 m 20 m	2 db felett:100 m
6	Ló	1-2 3-10 10 felett	5 m 5 m 10 m	10 m 20 m 30 m	10 m 15 m 20 m	2 db felett:100 m
7	Kecske, juh	1-10 11-50 50 felett	5 m 10 m 15 m	10 m 20 m 30 m	10 m 15 m 20 m	10 db felett: 100 m
8	Zárt trágyatároló	Állat- létszámtól független	10 m	20 m	20 m	100 m