

## **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, épületeryüttest 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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

