

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

CSEMŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 1/2006. (01.31.) RENDELETE A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

CSEMŐ község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja Csemő Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét, jóváhagyja a település Szabályozási Tervlapjait (továbbiakban: SZT), valamint kötelezően elrendeli azok együttes alkalmazását.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Csemő község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervlapokkal együtt alkalmazandó:
 - a) Belterületi szabályozási tervlap SZT-1 (M=1: 2.000),
 - b) Külterületi övezeti tervlap SZT-2 (M=1:15.000),
- (3) A HÉSZ a Szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (5) Csemő Község Képviselőtestülete
 - a) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására, valamint a helyi építészeti örökség védelmére vonatkozó Étv. 6.§-ának (1) bekezdés b) pontjában rögzített feladatát az építésügyi engedélyezési eljárásokban a Települési főépítész által működtetett Tervtanács¹ útján látja el, ezért a Tervtanács állásfoglalásának kikérése az alábbi esetekben kötelező:
 - 10 m-nél magasabb építmény (antenna, torony stb. is) létesítése
 - 500 m²-nél nagyobb beépített alapterület
 - közterületet érintő magasépítési munka.

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

2. §

- (1) Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a SZT felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:
 - a) A meglévő és tervezett belterület határa
 - b) Tervezett szabályozási vonal
 - c) Beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa
 - d) Beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

Elvi építési engedélyezés

3. §

¹ A Tervtanács még nem alakult meg

- (1) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni a következő esetekben:
 - a) Védett természeti területen lévő beépítés esetén,
 - b) Birtokközpont létesítése esetén.
- (2) Az elvi építési engedélykérelemhez a 45/1997 (XII.29.) KTM rendeletben foglaltakon túl mellékletként csatolni kell a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő utcaképet az építmények tömegvázlatával és színtervével együtt, értékelhető módon bemutatva, M=1:200 méretarányban.
- (3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet, és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (4) A korábbi szabályok szerint kialakított, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezeti és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni, amennyiben az nem jár rendeltetésvaltozással.
- (5) Az építési engedély kérelemhez a meglévő épület műszaki állapotát műszaki és fényképes dokumentációval be kell mutatni.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE ÉS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Általános beépítési előírások

4. §

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki.
- (2) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (3) Ha egy kialakult telek nagysága kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott teleknagyság, és annak minden egyéb paramétere megfelel az övezetre vonatkozó előírásoknak, akkor a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető. Beépített környezetben és új beépítés esetén az övezeti előírásnál kisebb méretű telek nem alakítható ki.
- (4) A település már beépült területein, valamint az újonnan lakó építési övezetté váló területeken, illetve abban az esetben, ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m, minden más esetben a kialakult állapothoz igazodjon.
- (5) Az oldal-, és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol a szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (6) Az adott építési övezetben az övezetre meghatározott beépítési módtól eltérően is engedélyezhető az épület, amikor a beépítési mód oldalhatáron álló, akkor szabadonálló beépítés is engedélyezhető abban az esetben, ha a tárgyi építési telken az OTÉK-ban előírt tűztávolság tartható és a szomszédos telken kialakult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítmény funkciója is igényli.
Ezekben az esetekben azonban az engedélyezhető eltérő beépítési módot csak úgy lehet alkalmazni az adott telken, ha azáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülnek.
- (7) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (8) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól az alábbi esetekben:
 - a) Meglévő épület bontásával alakul ki az új beépítés, ekkor legfeljebb a kialakult állapot szerinti mértékig megengedett a beépítés (max. eredeti beépítettségi % tartandó), de az építési engedély csak a bontási engedéllyel együtt, vagy az után adható meg
 - b) Beépítettség növelésével nem járó átalakításnál
 - c) Lakóépületben kizárólag a lakás komfortossá tételéhez a meglévő alapterületének 25%-áig, de maximum 100 m²-ig

- (11) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (12) A temetők 50 m-es védőtávolságán belüli építési hatósági ügyekben az ÁNTSZ szakhatóságként működik közre, de e védőtávolságon belül gazdasági és használatbavételi céljára szolgáló építmények, valamint az első vízadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.
- (13) A fóliasátor és üvegház területe a beépítettség értékébe nem számítandó be, de amennyiben alaptessel rendelkezik csak építési engedéllyel létesíthető.
- (14) Az alábbiak építésügyi engedéllyel valósíthatók meg:
 - a. belterületi utcai homlokzati távközlő-berendezés, klíma és egyéb gépészeti berendezés
 - b. az országos közutak mentén lévő telkeken reklámtábla és cégtábla elhelyezése azok méretétől függetlenül.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Lakóövezetek általános előírásai

5. §

- (1) A lakóövezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (3) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron és szabadon álló beépítés esetén 18 m, szabadon álló beépítési mód esetén 20 m, legkisebb mélysége 40 m lehet. Saroktelkeknél egységesen 20 méter utcavonal alakítandó ki mindkét irányban.
 - b) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 35 m lehet.
 - c) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
 - d) A település már beépült részein a saroktelkek a hosszabbik utcafrontra merőlegesen, és csak területük 50%-ában oszthatók meg.
 - e) A település már beépült részein és az újonnan kialakítandó részeken, mind utcai és a telkeket elválasztó kerítés csak 50 %-os áttörtséggel építhető. Az utcavonali kerítés magassága maximum 1,70 méter lehet, az oldalkerítésé 2,20 méter. Végtelken zárt kerítés is elhelyezhető, magassága maximum 2,20 méter lehet.
- (4) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretét legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedményt csak akkor lehet alkalmazni,
 - a) ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
 - b) továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
 - c) ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK 35.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK 36.§ (1) és (3) bekezdéseiben megfogalmazott feltételek.
- (5) Az építési telkeken kialakítható lakóépület utcai homlokzatának szélessége legfeljebb 12 méter lehet.
- (6) Az építési övezetekben elhelyezhető, az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt melléképítmények közül
 - a) az a), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők,
 - b) a b), i), j), k) és l) pontban meghatározott létesítmények pedig csak az oldalsó és hátsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- (7) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.

AZ LKE-1 JELŰ LAKÓÖVEZET

6. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lke-1	Szabadon-álló	1200 m ²	25 %	5,0 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az OTÉK 13. § (2) bekezdés pontjaiban és a (3) bekezdésének 2. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés-megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

AZ LF-1 JELŰ LAKÓÖVEZET 7. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lf-1	Szabadonálló	1000 m ²	25 %	4,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben a lakóépületeken kívül az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetési mód változtatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

AZ LF -2 JELŰ LAKÓÖVEZET 8. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Lf-2	Oldal-határon álló	750 m ²	30 %	4,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben a lakóépületeken kívül az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetési mód változtatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

9. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége – ha azt az övezeti előírások másképp nem szabályozzák – 5 m.
- (3) A közintézményeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

- (4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyvedést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (5) Az építési övezetekben belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A VT-1 JELŰ ÖVEZET
(Csemő Településközponti vegyes területe)

10. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LE GKISEBB/LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
V t-1	Szabadon-álló	2000 m ²	35 %	6,5/7,5 m	40 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16. § (2) bekezdés pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

A VT-2 JELŰ ÖVEZET
(Csemő egyházi funkciójú meglévő vegyes területei)

11. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LE GKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
V t-2	Szabadon álló	k-1500 m ²	30 %	K m	50 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16. § (2) bekezdésének 5. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, az övezet területén lakóépület nem létesíthető.

A VT-3 JELŰ ÖVEZET
(Csemő meglévő vegyes területei)

12. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LE GKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
V t-3	K-Oldalhatáron álló	750 m ²	35 %	4,5 m	30 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16. §-ának (2) bekezdésének 1., 2., 3., 4., 5. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy, egylakásos lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

13. §

- (1) A gazdasági terület:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató terület
 - b) mezőgazdasági üzemi
- (2) A területen belül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
 - a) szabályozási szélesség min. 14,0 m
 - b) min. 12 m-es fordulási sugár az útburkolatoknál
- (3) A gazdasági területek építési telkein belül a lakó-, és településközponti vegyes övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, melynek minimális szélessége 10 m.
- (4) Az egyes építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 m, a hátsókert minimum 6 m nagyságú.

A GKSZ JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

(Csemő meglévő és tervezett gazdasági területei)

15. §

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
G k s z	Szabadon álló	2000 m ²	30%	5,0 m	50 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának 1., 2., 3. és 4. bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m, legkisebb mélysége 50 m lehet.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A GMÜ JELŰ MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI ÉPÍTÉSI ÖVEZET

16. §

- (1) Az építési övezetben kialakítható építési telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE

G m ü	Szabadon álló	Kialakult	35 %	10,5 m	30 %
-------	---------------	-----------	------	--------	------

- (2) A mezőgazdasági üzemi építési övezet a település ellátását biztosító területigényes létesítmények övezete.
- (3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának 1., 2., 3. és 4. bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (4) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

17. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén
 - a) Hulladékkezelők területe (K-h)
 - b) Temető területe (K-te)
 - c) Sportolási célú terület (K-sp) tartozik.
- (2) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter. Az oldalkert és hátsóker nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

HULLADÉKKEZELŐK TERÜLETE (K-H)

18. §

- (1) Az övezet területén csak a hulladék-elhelyezés és a szennyvíztisztítás technológiai létesítményei, a kiszolgáló személyzet szociális létesítményei, közműlétesítmények és a terület őrzéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (2) Állandó ott-tartózkodásra szánt építmény az övezetben nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben:
 - a) a beépítési mód szabadon álló,
 - b) a beépítettség legfeljebb 10 %,
 - c) az építhető legnagyobb épület bruttó szintterülete legfeljebb 100 m², beépített bruttó területe legfeljebb 70 m²,
 - d) a legnagyobb építménymagasság 3,0 m.
- (4) Az övezet területén telek nem osztható meg.
- (5) A hulladéklerakó és a szennyvíztisztító védőtávolságait az övezeti terv tartalmazza.

TEMETŐ TERÜLETE (K-TE)

19. §

- (1) Az övezetben a temetkezést szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti kegyhely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- (2) Az övezetben:
 - a) a beépítési mód szabadon álló,
 - b) a beépítettség legfeljebb 5 %,
 - c) az építhető legnagyobb épület beépített bruttó területe legfeljebb 100 m²,
 - d) a legnagyobb építménymagasság – kivéve e) pont - 3,0 m,
 - e) harangláb, templom építése esetén a legnagyobb építménymagasság 7,0 m.

- (3) A temető területén annak minden 100 m²-re után legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.
- (4) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.

SPORTOLÁSI CÉLÚ TERÜLET (K-SP)

20. §

- (1) A keretövezetben csak sporttevékenységet szolgáló építmények és az azokat kiszolgáló szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (2) Önálló lakó- és szállásépület az övezet területén nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben:
 - a) a beépítési mód szabadon álló,
 - b) a beépítettség legfeljebb 15 %,
 - c) a legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

21. §

- (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
- (2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (3) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak, és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (4) A közlekedési területek szabályozási szélessége az érvényben lévő szabályozási terv szerinti.
- (5) Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.
- (6) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - 4601sz. ök. út: K.V.A.
 - 4608sz. ök. út: K.V.A., B.V. c-C.
 - 46114sz. bekötőút: K.VI.A.
 - 46117 sz. bekötőút: K.VI.A.
 - 46118 sz. bekötőút: K.VI.A.
 - 46126 sz. bekötőút: K.VI.A., B.V. c-C.
 - gyűjtőutak: K.VIII.B, B.V. c-C.
 - kiszolgáló (lakó) utak: K.VIII.B., B.VI. d-C.
 - egyéb helyi külterületi utak: K.VIII.B.
- (7) A település közútjai közül az országos utak önálló övezetet alkotnak. Övezeti jelük: Kö.
- (8) A országos utak külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolság van érvényben. A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (9) A nem az országos úthálózat részét képező új külterületi utak esetében a közlekedésépítési terület szélessége 12 méter, a településközi utak esetében 20 méter.
- (10) A nem az országos úthálózat részét képező meglévő külterületi utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (11) A kiskerti területek (... övezet) meglévő útjai mentén a tengelytől mért 5,0-5,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (12) Az egyes építési övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- (13) Az eredetileg közterületi parkolóval kialakított, jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval továbbra is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- (14) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- (15) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.

ZÖLDTERÜLET

KÖZPARK (Z)

22. §

- (1) Az övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén kerítést létesíteni nem lehet.
- (4) Az övezetben:
 - a) a beépítési mód szabadon álló,
 - b) a beépítettség legfeljebb 2 %,
 - c) az építhető legnagyobb épület beépített bruttó területe legfeljebb 70 m²,
 - d) a legnagyobb építménymagasság 4,5 m,
 - e) a legkisebb zöldfelületi arány 75 %.
- (5) Az előírt zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 db nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
- (6) Parkolók az övezetben fásítottan létesíthetők.

ERDŐTERÜLET

Általános előírások

23. §

- (1) Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdő látogathatóságát – az elkeríthető területeken kívül – korlátozás nélkül biztosítani kell.
- (2) Erdőterületek övezeteiben – ahol az megengedett - épület köz-, vagy magánúttól legfeljebb 20 m-re helyezhető el.
- (3) Az erdőterületek övezeteiben a meglévő építmények funkciója megtartható, szintterületi és építménymagassági növekedést nem eredményező, állagmegóvó felújításuk megengedett. A meglévő építmények bővítéssel járó átépítése, komfortosabbá tétele a meglévő alapterületének 25%-áig, de maximum 100m²-ig engedélyezhető.

GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET (EG)

24. §

- (1) Az övezetben elsősorban az erdő műveléséhez és fenntartásához szükséges építmények, valamint a turizmust szolgáló építmények (esőbeálló, menedékház), feltáró utak és közműépítmények helyezhetők el.
- (2) Az építmények közül önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben az építmények közül erdészház és vadászház is elhelyezhető.
- (4) Az övezet területén építmény csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) létesíthető.
- (5) Az övezetben épület legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthető.
- (6) Az övezetben:
 - a) A legkisebb telekméret 100.000 m²,
 - b) a beépítési mód szabadon álló,
 - c) a beépítettség legfeljebb 0,5 %,
 - d) az építhető legnagyobb épület alapterülete legfeljebb 200 m²,
 - e) a legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (6) A közhasználat elől elzárt terület a telek területének legfeljebb 20%-a lehet, de nem haladhatja meg a 2000 m²-t.
- (7) Az övezet területén csak áttört, legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető.

TURISZTIKAI ERDŐTERÜLET (ET)

25. §

- (1) Az övezetbe tartozik a Putri-sarki parkerdő területe.
- (2) Az övezetben a szabadidő eltöltését, a turizmust és a testedzést szolgáló (turista- és menedékház, esőbeálló, erdei oktatóház, erdei tornapálya, téli sportpálya) és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

- (3) Az övezetben az építmények közül vadászház nem helyezhető el.
- (4) Az építmények közül önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben:
 - f) A legkisebb telekméret 100.000 m²,
 - g) a beépítési mód szabadon álló,
 - h) a beépítettség legfeljebb 0,5 %,
 - i) az építhető legnagyobb épület alapterülete legfeljebb 150 m²,
 - j) a legnagyobb építménymagasság 3,0 m.
- (6) Az övezetben telekrészt a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) nem lehet.

VÉDETT ERDŐTERÜLET (EV)

26. §

- (1) Az övezetbe tartozik a NATURA 2000 területként nyilvántartott, valamint a helyi védelemre javasolt erdőszült területek.
- (2) Az erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezet területén bármilyen építményt elhelyezni, utat kialakítani, közműlétesítményt elhelyezni, területet elkeríteni csak az első fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (4) Az övezet területén telket megosztani nem lehet.
- (5) Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli utak létesíthetők.
- (6) Gépjármű-várakozóhely az övezetben nem létesíthető.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

27.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) A tanyavilág kiszolgálása érdekében az övezeti előírásokat betartása mellett, a gazdasági tevékenység mellett a lakosság alapellátását szolgáló funkciók a lakó épületen belül elhelyezhetők.
- (3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyp (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (4) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon álló módon helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (5) A meglévő, fenti beépítési szabályoknak nem megfelelő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épület fenntartható, komfortosabbá tételéhez a meglévő alapterületének 25%-áig, de maximum 100 m²-ig a szintterületi és építménymagassági növekedést nem eredményező módon bővíthető.
- (6) Meglévő gazdasági épület átalakítása, lakóházzá történő átminősítése nem engedélyezhető.
- (7) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (8) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (MÁ)

28. §

- (1) Az övezet területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, lakó- és szállás építményei, valamint a mezőgazdasági területen élők alapellátását szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a 10.000 m²-t el nem érő földrészleten épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben a 20.000 m²-t el nem érő, de a 10.000 m²-t meghaladó telken a földrészlet megműveléséhez szükséges egy - illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el ahol:

- a) a beépítettség legfeljebb 1 %,
 - b) a legnagyobb építménymagasság – kivéve c) pont – 4,5 m,
 - c) legnagyobb építménymagasság technológiai építmény esetén 9,0 m.
- (4) Az övezetben a 30.000 m²-t el nem érő, de az 20.000 m²-t meghaladó telken a (3) bekezdésben megengedett funkciójú építményen túl a mezőgazdasági funkciót, és a mezőgazdasági területen élők kiszolgálását szolgáló építmény elhelyezhető ahol:
- a) a beépítettség legfeljebb 2 %,
 - b) az építhető épület legnagyobb alapterülete egyenként legfeljebb 150 m²,
 - c) a legnagyobb építménymagasság – kivéve d) pont – 4,5 m,
 - d) legnagyobb építménymagasság technológiai építmény esetén 9,0 m.
- (5) Az övezetben a 30.000 m²-t meghaladó telken a (3) és a (4) bekezdésben megengedett funkciójú építmények túl önálló lakóépület is elhelyezhető, abban az esetben, ha már létezik tanyaépület, vagy engedélyezett mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épület, illetve a terület fenntartásához szükséges gazdasági épület. A lakóépületre a használatbavételi engedély csak a melléképület megléte esetén adható, ahol:
- a beépítettség legfeljebb 3 %,
 - az építhető épület legnagyobb alapterülete egyenként legfeljebb 300 m²,
 - a legnagyobb építménymagasság – kivéve d) pont – 4,5 m,
 - legnagyobb építménymagasság technológiai építmény esetén 9,0 m.
- (6) Az övezetben kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, alapozás és lábázat nélküli dróthálós, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.
- (7) Az övezet telkein növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, és növényház, valamint telkenként legfeljebb egy terepszint alatti építmény is elhelyezhető az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok betartásával.

KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (MV)

29. §

- (1) Az övezetbe tartoznak azok az állandó növényborítottságú, jellemzően rét-legelő hasznosítású területek, amelyek a NATURA 2000 területek közé tartoznak és természeti védelemre javasoltak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezet területén bármilyen építményt elhelyezni, utat kialakítani, közműlétesítményt elhelyezni, területet elkeríteni csak az első fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (4) Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli utak létesíthetők.
- (5) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.
- (6) A területen – tájvédelmi okokból – a növényzetet feltörni legfeljebb 3 évenként lehet.
- (7) Az övezetben kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, alapozás és lábázat nélküli dróthálós, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

30. §

- (1) Az övezetben csak a terület fenntartásához, kiszolgálásához, őrzéshez szükséges épületek helyezhetők el, legfeljebb 1 %-os beépítettséggel és legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.
- (2) Utak, közmű- és vízgazdálkodási létesítmények az övezetben elhelyezhetők.
- (3) A vízfolyások mellett az előírt fenntartási sávot, amely a partétől számított 4-4 m, a vízfolyás fenntartója számára hozzáférhetővé, szabadon kell hagyni, e területen kerítés nem létesíthető.
- (4) A vízgazdálkodási területen építkezni – ezen túlmenően – a külön jogszabályokban foglaltak egyidejű figyelembe vételével lehet.
- (5) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzární, lekeríteni, feltölteni nem
- (6) Az övezetben csak az építmények keríthetők le, a kerítés csak alapozás és lábázat nélküli dróthálós, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.

KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

31. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindenmű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén, illetve a vízi-közműveknél a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletben rögzített előírások figyelembe-vételével végezhető és engedélyezhető.
- (2) Csemőben a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv-, és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jog bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép-, és kifeszültségű, valamint közvilágítási, táv-, és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területen új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
 - a) a lakóterület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a vegyes terület építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - c) Az Má övezet területein 720 m² - 3,0 ha közötti és a 3,ha-nál nagy ingatlanok új beépítését csak az összközműnek megfelelő közműpótlók esetén lehet engedélyezni

VÍZELLÁTÁS

32. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletben rögzített előírások szerint biztosítandó.
- (2) Az új vízmű-kutak létesítésénél, annak védőtávolságait és a hidrogeológiai védőövezeteit a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletben rögzített előírások szerint kell meghatározni.
- (3) A kutak védőtávolságán és védőövezetein belüli beépíthetőséget a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendelet szabályozza, melyet beépítés esetén figyelembe kell venni, és a szerint kell eljárni.
- (4) Az Má övezet területein mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a tevékenységet. Minden egyéb esetben a KÖTI-VIZIG az engedélyező hatóság.
- (5) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhalózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (6) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján. Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltó-parancsnoksággal és a Vízművel egyeztetni kell.
- (7) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.

CSATORNÁZÁS

33. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.
 - b) Nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon és létesítményekben egyedi közműpótló kisberendezéseket kell építeni. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsatorna kiépüléséig kivitelezhető, illetve tartható fent.
 - d) A település új beépítésein elő-közművesítéssel kell a szennyvízcsatornázást biztosítani, a csatorna kiépítését követően lehet csak építési engedélyt kiadni. Szennyvízcsatornázott területen az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - e) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
 - f) Az Má övezet területén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésének hiánya esetén, a csatornahálózat pótlására állandó jelleggel, korszerű és szakszerű közműpótló műtárgyat vagy szennyvíztisztító berendezést kell alkalmazni a szakhatóságok által engedélyezett kivételben.
- (2) A település új beépítési területein a meglévő csatornázási rendszerhez hasonlóan elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (4) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
 - a) A VIZIG kezelésű kisvízfolyás mentén partéltől 6-6 m nagyságú védősávot kell biztosítani,
 - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-életől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (5) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, kisvízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (6) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Zárt, illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területen. A beépített, valamint a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (7) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (9) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlekező csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.
- (10) A csapadék-vízelvezető rendszert úgy kell kiépíteni, hogy a vizek kártétel nélküli lefolyása a legközelebbi közcélú befogadóig biztosítva legyen. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

34. §

- (1) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (2) A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:
 - a) 20 kV-on belterületen 2,5 - 2,5 m,

- b) 20 kV-on külterületen 5,0 - 5,0 m,
 - c) 0,4 kV-on 1,0 - 1,0 m.
- (3) A településen új (kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles, illetve légekábeles elhelyezéssel szabad.
 - (4) A településen a légvezetékes kábelhálózatok (villamos-energiaellátási, hírközlési) csak egy tartószerkezeten helyezhető el.
 - (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

35. §

- (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (3) A nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolság igénye 5-5 m, a középnyomású gázvezetékek védőtávolsága átmérőtől függően 3-3 m a vezeték szélétől mérten.

TÁVKÖZLÉS

36. §

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légekábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal lehetőleg egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél a 253/1997.(XII. 20. Korm. rendelet, az MSZ 7487szabvány és a 29/1999.(X.6.) KHVM rendelet előírásait kell betartani.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (4) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetőek el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy ezt előzetesen az önkormányzati képviselő-testület véleményezze.
- (5) Távközlési antenna, antennatartó szerkezet, egyéb távközlési építmény elhelyezése a település közigazgatási területén kizárólag az önkormányzati képviselő-testület engedélyével lehetséges. Közszolgálati távközlési bázisállomás csak építési engedéllyel helyezhető el. Rádiótelefon átjátszó állomás telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön

IV. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELME

Régészeti értékek védelme

37.§

- (1) Védetté nyilvántartott régészeti lelőhely az övezeti terven lehatárolt. A területek ex lege védelem alatt állnak, a területen építési munka az örökségvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.
- (2)
 - a) Régészeti lelőhely a szabályozási és az övezeti terven lehatárolt, amelyen belül építési munka csak a kulturális örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.
 - b) A régészeti lelőhelyen tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pinceépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) és telekalakítás engedélyezése során a 2001. évi LXIV. Törvény 63.§(4) bekezdése alapján a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

- c) A 2001. LXIV. Törvény 22.§-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint kerülni kell. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségét aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárásra az örökségvédelmi törvény 22.§(39 bekezdése, valamint a 18/2001(X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- d) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Épített értékek védelme

38.§

- (1) Helyi értékvédelemre javasolt épület Csemő közigazgatási területén:
a.) Bogdáni Iskola dűlőben lévő egykori tanyasi épület (Hrsz: 09/3)

Településkép- és tájvédelem

39. §

- (1) A településen létesített épületek – kivéve a technológiai épületeket és a (2) bekezdést - csak magas tetővel építhetők, 25-45 fok közötti hajlásszöggel, pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel, valamint zöldtetővel létesíthetők. 45 %-nál nagyobb hajlásszögű tető csak olyan épület bővítése, átépítése során létesíthető, ahol az eredeti tetőhajlásszöghöz való illeszkedés ezt megköveteli.
- (2) A településkép és a tájkép védelme érdekében a gazdasági területeken lapos tető legfeljebb az adott épület beépített területének 50 %-án létesíthető.
- (3) A lakóépületek homlokzatfelülete legalább 50 %-ban vakolt felületképzéssel alakítandó ki, homlokzati felületeinek színe elsősorban fehér és törtfehér, illetve csak a természetes színek pasztell árnyalata lehet, nem alkalmazhatók a rikító színek.
- (4) A magas tetőt csillogásmentes (matt) felülettel kell kialakítani, a településképbe illő, égetett cserép, fekete, vagy szürke színhez hasonló árnyalatban.
- (5) A telekhatárokon – kivéve Ma, Mv és V övezetek - legfeljebb 1,80 m magas kerítés létesíthető, amely lábuzatának magassága sehol sem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 1,0 m-t, efölött az átlátást gátló szerkezetek aránya legfeljebb a felület 80 %-át teheti ki.
- (6) 3 m²-nél nagyobb felületű reklámhordozót a teljes közigazgatási területen tilos elhelyezni.
- (7) Erdőterületek övezeteiben (Eg, Et, Ev) és a közparkok (Z) területén reklámhordozó nem helyezhető el.
- (8) Egy telken legfeljebb egy különálló reklámhordozó helyezhető el.

V. FEJELZET

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJALAKÍTÁS

40. §

- (1) A kialakításra kerülő, legalább 12 m széles utak mentén, legalább egyoldali, 8-8 méterenként telepített azonos korú és fajtájú fákból álló, fasor létesítendő.
- (2) Amennyiben a településen meglévő 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa építmény elhelyezése miatt kerül kivágásra, úgy a törzsátmérőt 25 %-kal meghaladó fapótlásról, vagy az áttelepítésről az adott ingatlanon belül, vagy a polgármesteri hivatal által megjelölt helyen gondoskodni kell.
- (3) A védett, védelemre javasolt természeti területek, valamint a NATURA 2000 területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon – az előírt elő-, oldal- és hátsókert betartása miatt - beépíthetetlené válna.

KÖRNYEZETVÉDELEM

41. §.

- (1) A településen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti gyűjtése megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.
- (2) Az építkezések megkezdése előtt a termőföld szakszerű letermeléséről, deponálásáról és az építés befejezése után a telken belüli elterítésről gondoskodni kell. A termőföld legfeljebb egy évig deponálható.
- (3) Az építési munkálatok során esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek be kell vizsgáltatni. Az elszállíttatás és az ártalmatlaníttatás során a kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően kell eljárni.
- (4) A településen építési munkák során csak bevizsgált és szakhatóság által engedélyezett anyaggal történhet feltöltés.
- (5) Telephelyen anyagot, hulladékot tárolni csak zárt helyen, vagy közterület felé építménnyel és/vagy zárt állományú növényzettel takartan lehet.
- (6) A településen szabadtéri raktározás csak vízzáró burkolattal ellátott felületen végezhető, a környezetet veszélyeztető anyagok szabadtéri tárolása tilos.
- (7) A teljes közigazgatási területen csak zárt rendszerű trágya- és takarmánytároló létesítése megengedett. Hígrágyás technológia nem engedélyezhető.
- (8) A szennyvíztisztító és a hulladéklerakó védőterületén belül eső telkeken esetében az építési engedélyezési eljárásba az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi szakhatóságokat be kell vonni.

VI. FEJEZET

TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

42.§

- (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a Csemő Község Képviselőtestülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
 - a) tilalmak
 - b) kisajátítások
 - c) elővásárlási jogok
 - d) helyi közút céljára történő lejegyzések
 - e) útépitési és közművesítési hozzájárulások
 - f) településrendezési kötelezések, amely lehet:
 - beépítési kötelezettség
 - helyrehozatali kötelezettség
 - beültetési kötelezettség
- (2) Tilalmak a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzésére határozhatók meg.
 - a) *változtatási tilalom* rendelhető el a szabályozási terv által megváltoztatott felhasználású területeken az új felhasználásra vonatkozó részletes szabályozási terv elkészültéig vagy egyéb a beépítés szempontjából fontos feltétel (pl. infrastruktúrafejlesztés) teljesítéséig.
 - b) *telekalakítási és építési tilalom* rendelhető el azokon a jelenleg beépített vagy beépíthető területeken, amelyek beépítését a szabályozási terv nem teszi lehetővé.
- (3) Kisajátításra a közérdekű településrendezési feladatok megvalósításához szükséges az ingatlanok kerülhetnek.
- (4) Elővásárlási jog a nem önkormányzati tulajdonú telkekre az alábbi településrendezési célok megvalósítására írható elő:
 - a) infrastruktúrafejlesztés
 - b) művi (települési, építészeti), és természeti értékvédelem
 - c) beépítésre szánt területek fejlesztés érdekében
 - d) külterületi ingatlanok adás-vétele előtt.
- (5) Helyi közút céljára történő lejegyzés a helyi közutak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.
- (6) Útépitési és közművesítési hozzájárulás az önkormányzati infrastruktúrafejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.

VII. FEJEZET

TERVKÉSZÍTÉSI FELADATOK

43. §

A alábbi tervezési feladatok felelőseit és a teljesítésük határidejét külön határozatokban kell megállapítani.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv(ek) készítése.

Szabályozási terv alapján fejlesztési programok indítása.

Települési környezetvédelmi program készítése.

Helyi jelentőségű védett terület kezelési, fenntartási tervének elkészítése.

A tervlapokon jelölt közlekedésfejlesztési feladatok tervezetése.

Vízügyi szakvélemény alapján vízrendezési tanulmányterv készítése.

Helyi értékvédelmi rendelet készítése.

Parkolási rendelet készítése.

JOGALKOTÁSI FELADATOK

44. §

Új rendeletet kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeletet módosítani kell a következő témakörökben:

Természeti területek és egyedi tájértékek jegyzéke,

Települési hulladékgazdálkodás,

Fakivágás és pótlás,

Közterületek (utak, terek, zöldfelületek) használata, fenntartása,

Helyi értékvédelem (építmények, természeti értékek, zöldfelületek),

Állattartás.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

45. §

Jelen rendelet 2006 február 1-jén lép hatályba.

E rendelet kihirdetéséről és a rendelet alapján szükséges ingatlanbejegyzésekről a jegyző gondoskodik.

Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Csemő, 2006. év január 25.

.....
Bartha Alajosné
Polgármester

.....
Dr. Lakos Roland
Jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet kihirdetve 2006. január 31-én:

Csemő, 2006. január 31.

Dr. Lakos Roland
jegyző