

Csörnyeföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

[1] Csörnyeföld község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek, valamint Csörnyeföld község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 8/2017(VI.15.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Csörnyeföld község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és annak 1. mellékletét képező szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

- a) **új épület:** olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.
- b) **technológiai jellegű építmények:** terményszárító, terménytároló, síkpados terménytároló, terménytisztító, siló tartály, magszállító rendszer, porleválasztó, tranzittartály

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

Építés általános szabályai

3. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) Az övezetekben és építési övezetekben a meglévő telkek beépíthetők, ha a telek mérete a beépíthető legkisebb telekterületet eléri és gépjárművel való megközelítésük biztosított.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény utcafrontra néző homlokzati falának legalább 80%-a térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) előkert méretével szabályozott közterület felől e rendelet szerinti előkert megtartásával lehet.

(4) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult beépítés hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(6) Azon meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, a szomszédos területeken építendő új épületek esetében az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
- c) ahol a meglévő épület épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de a bővítés, átalakítás nem eredményezi a meglévő épületmagasság növekedését.

(7) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

Telekalakítás általános szabályai

4. §

(1) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.

(2) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható és beépíthető legkisebb telek területét.

(3) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(4) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben és a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben, a mezőgazdasági és erdő terület övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben és a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 10 m. A mezőgazdasági és erdő terület övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.

(5) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- b) építési vonal hiánya esetén az előkert és hátsókerter építési határvonalak közötti területen, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

Magánút kialakításának szabályai

5. §

Falusias lakóterületen telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.

- a) A magánút telkének minimális szélessége
 - aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
 - ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
 - ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
 - ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
- b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
- c) A magánút maximális hossza 100 méter.
- d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak nem alakíthatók ki.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

6. §

(1) A település közigazgatási területén található gyorsforgalmi út mellett 100-100 m-es, az országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50-50 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni. A parti sáv szélessége az állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

a nem állami tulajdonba tartozó vizek és közcélú vízellátási művek partvonalától számított 3 méterig terjed.

(3) A szénhidrogén kutakra és védőterületeikre a bányászatról és annak végrehajtásáról szóló jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(4) A nem közterületen lévő gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(5) A nem közterületen lévő vízvezetékekre és szennyvízvezetékekre vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat, biztonsági övezetet állapít meg, melyek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

Ivóvízellátás

7. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

Szennyvízelhelyezés

8. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha annak rendeltetése során szennyvízkibocsátás történik, akkor

- a) beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,
- b) beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Külterületen szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező telkek esetében, ha a szükséges közhálózati csatlakozást 100 m-en belül nem lehet elérni, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége

- a) nem haladja meg az 5 m³-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,
- b) meghaladja az 5 m³-t, akkor egyedi házi kisberendezést kell kialakítani.

Elektromosenergia-ellátás

9. §

(1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.

(2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.

(3) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezéssé.

Járművek elhelyezése

10. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén minden lakás és minden üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Környezet- és tájvédelem

11. §

A szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítást teljes felületet borítóan biológiailag aktív felületként növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A fásszáru inváziós és termőhely-idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával kell a fásítást kialakítani. Közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A telek megközelítését szolgáló útsatlakozás kialakítása miatt a kötelező fásítás legfeljebb 10 méteres szakaszon megszakítható.

Építészeti értékek országos védelme

12. §

(1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

Természetvédelem

13. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, ökológiai folyosó és pufferterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

14. §

- (1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását, illetve elhelyezését biztosítani.
- (2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.
- (3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.
- (4) Építési övezetek területén új főépítmény építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50 m² burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

III. Fejezet

Építési övezetek előírásai

Falusias lakóterület építési övezete

15. §

- (1) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs kizárólag a főépítmény mögött alakítható ki, legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel.

Településközpont vegyes terület építési övezete

16. §

- (1) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete

17. §

(1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy telken kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete

18. §

(1) A Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezet elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben

- a) az előkert legkisebb mélysége 10 méter,
- b) önálló lakóépület nem helyezhető el,
- c) egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki,
- d) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás elhelyezhető,
- e) új telephelyek esetében a szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítást a gazdasági épület használatbavételi engedélyének megszerzéséig kell kialakítani.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

19. §

(1) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet mezőgazdasági, állattartó és tároló építmények, egyéb gazdasági építmények, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezésére szolgál.

(2) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

- (4) A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben
- a) az előkert legkisebb mélysége 5 méter,
 - b) a technológiai jellegű építmények magassága nem korlátozott.

IV. Fejezet *Övezetek előírásai*

Közüti közlekedési terület övezete

20. §

(1) A Köu jelű közüti közlekedési terület övezet az állami és a helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhely (parkoló), a járda, a köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közüti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közüti közlekedési területek a szerepkörük alapján az alábbiak szerint kerültek rendszerezésre:

- a) 1 sorszámú közüti közlekedési terület övezetbe sorolt a gyorsforgalmi út (autópálya);
- b) 2 és 3 sorszámú közüti közlekedési terület övezetbe soroltak az országos mellékutak;
- c) 4 és 5 sorszámú közüti közlekedési terület övezetbe soroltak a helyi településközi összekötő utak;
- d) 6 sorszámú közüti közlekedési terület övezetbe soroltak a helyi kiszolgáló utak;
- e) 7 sorszámú közüti közlekedési terület övezetbe soroltak a külterületi mezőgazdasági utak;
- f) 8 és 9 sorszámú közüti közlekedési terület övezetbe soroltak az országos és térségi kerékpáros létesítmények.

(3) A Köu jelű közüti közlekedési terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A Köu jelű közüti közlekedési terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(5) A közüti közlekedési terület övezetekben az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 5. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(6) A közlekedési építmények kategória szerinti besorolását, a hálózat közlekedési hierarchiáját, a szabályozási szélességeket a 6. és a 7. melléklet tartalmazza.

Közműelhelyezési terület övezete

21. §

A Közm jelű közműelhelyezési terület övezete a közműellátás építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető épület a közműellátás céljára szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

Zöldterület – közkert övezete

22. §

(1) A Zkk jelű közkert zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) Az Zkk jelű közkert zöldterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Zkk jelű közkert zöldterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Védelmi célú erdőterület övezete

23. §

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezet a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetben építmény nem helyezhető el.

Egyéb erdőterület övezete

24. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet a gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Kertes mezőgazdasági terület övezete

25. §

(1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben

- a) lakás nem létesíthető;
- b) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el;
- c) a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park nem helyezhető el,
- d) vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés a mezőgazdasággal összefüggésben alakítható ki, mely a szőlő- és borturizmust, ökoturizmust szolgálja,

- e) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyeperős és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

Általános mezőgazdasági terület övezete

26. §

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, terménytárolás és árusítás igényeit egységesen szolgáló területek. Az Má jelű általános mezőgazdasági területek alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület mezőgazdasággal összefüggésben lakó- és szállás rendeltetést tartalmazhat,
- b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia kivételével, szélenergia, szélenergia park nem helyezhető el.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 6%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

Vízgazdálkodási terület övezete

27. §

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezet a folyóvizek, állóvizek, árvízvédelmi töltések, gátak és a közcélú nyílt csatornák medre.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(3) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges temető terület övezete

28. §

(1) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet a temető meglévő és bővítési területe.

(2) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-t jelű különleges temető terület övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) A Kb-t jelű különleges temető terület övezetben – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

V. Fejezet

Egyéb sajátos jogintézmények

29. §

Építési övezetek területén a 4. melléklet szerinti telekcsoport újraosztással érintett telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott településrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható a telekcsoport újraosztási kötelezettség fenntartásával.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

30. §

(1) E rendeletet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Nem kell a rendeletet azoknál az eljárásoknál alkalmazni, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően építésügyi engedélyezési eljárás iránti kérelmet benyújtó ügyfél, a rendelet hatálybalépését megelőző dátummal kiállított településképi véleménnyel rendelkezik, illetve az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet 16. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem

minősülő építési tevékenység, valamint rendeltetésváltozás esetében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytatott le és a bejelentést tudomásul vette.

31. §

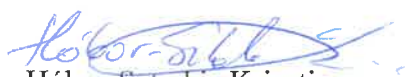
Hatályát veszti a Csörnyeföld Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2007.(XI.12.) önkormányzati rendelet.

32. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A 31. § az e rendelet kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Csörnyeföld 2025. április 2.


Hóbor-Sztrahia Krisztina
polgármester




Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

A rendeletet 2025. április 2. napján kihirdettem.




Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

1. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Szabályozási terv-4-2025-IV-2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet Sajátos jogintézmények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet Mintakeresztjelvények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet Az úthálózat hierarchiájának táblázatos megjelenítése.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a 4/2025. (IV. 2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet Az úthálózat hierarchiájának rajzi megjelenítése (Köu).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A javasolt szabályozás megalkotásával a képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörének tesz eleget. Az egyeztetési kötelezettséget az településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek, valamint Csörnyeföld község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 8/2017. (VI. 15.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével teljesítette az önkormányzat.

A Helyi Építési Szabályzat az új országos jogszabályokban meghatározott tartalmi követelmények szerint készült. A rendelet megfelelő keretet biztosít a Csörnyeföldön történő építkezéseknek, fejlesztéseknek, hogy évtizedek múlva is egy rendezett, élhető település lehessen.