

1ew F&C

SZABÁLYZATI SZÁM: 2/2008. (II.25.)	
2008 FEBR 27.	
100489/08	MMI
E-100	Resodien

(+ Kezdetű)  
02.27.

**CSŐSZ KÖZSÉG  
KÉPVISELŐ TESTÜLETE  
2/2008.( II.25.) SZÁMÚ RENDELETE  
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

## CSŐSZ KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETE 2/2008. ( II.25. ) SZÁMÚ RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Csősz Község Önkormányzatának Képviselő Testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdése, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §. (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja, és elrendeli annak alkalmazását.

### A RENDELET HATÁLYA

#### 1. §

- (1) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) hatálya kiterjed Csősz Község közigazgatási területére.
- (2) A Község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telket kialakítani, épületet továbbá műtárgyat kialakítani és más építményt építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni
  - a) A szabállyzattal együtt kezelendő szabályozási terv (M= 1:10.000, 1:2000)
  - b) az országos településrendezési és építési követelményekről kiadott rendelet ( továbbiakban: OTÉK) előírásai
  - c) az egyéb vonatkozó országos érvényű rendelkezések, szabványok és
  - d) a jelen rendeletben előírtaknak megfelelően lehet.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírást tartalmaz, amelyek alól az elsőfokú építési hatóság (jegyző) csak azon területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat illetően erre az önkormányzati rendelet feljogosítja.

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 2. §.

- (1) A szabályozási előírás kötelező szabályozási elemeket, és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz:
  - a) kötelező szabályozási elemek:
    - Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonalai, azok terület felhasználása és övezeti előírásai. A területeket a jelen építési szabályzat előírásai, valamint az M= 1:10.000 teljes közigazgatási területre kiterjedő, és az M= 1:2000 léptékű szabályozási terv jelöli ki.
    - Bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal), M= 1:2000-es, az M= 1:10.000 szabályozási tervlap tartalmaz.
    - A közlekedési területek szabályozási szélességei.

- b) Irányadó szabályozási elemek, a későbbiekben részletes szabályozási terv kötelezettséggel rendelkező területekre vonatkoznak, melyek módosítása a terv elkészítésével történhet. A szabályozási tervben egyértelműen megjelölt területen a meglévő településszerkezethez való logikus illeszkedés végett jelöltünk ki irányadó beépítést és szabályozást, ezek azonban a konkrét igények alapján módosulhatnak.
- (2) A településfejlesztés igényeinek biztosítása érdekében a szabályozási tervben körülhatárolt, általában külterületi területek beépíthető kategóriába sorolására csak akkor kerülhet sor, ha a terület felhasználásra konkrét igény jelentkezik, de ez ütemezve és szakaszosan is megvalósítható.
- (3) A jelenleg külterületen található beépítésre szánt terület belterületbe vonásáról a képviselő testület esetenként dönthet, az OTÉK szerint felsorolt szakhatóságok hozzájárulásával, a szabályozási tervben jelöltek alapján történhet.

## **TELEKALAKÍTÁS, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI**

### **3. §.**

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és szabályozási előírásoknak megfelelően.
- (2) Új közúti feltárást igénylő, még beépítetlen lakóterületre szabályozási terv készítése kötelező.
- (3) Telket alakítani és építést engedélyezni a rendeletben foglaltak szerint csak akkor szabad, ha az építkezés feltételei (terület előkészítés, vízrendezés, elő közművesítés, stb.) már adottak. Az engedélyezési eljárásba bevonandó a Magyar Geológiai Szolgálat amennyiben azt jogszabály kötelezővé teszi.
- (4) A terület felhasználásnak és az övezetnek megfelelő építési feltételek létrejöttéig a földrészletek a kialakult helyzetnek megfelelően használandók.

## **ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY KÉRELMEK ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI**

### **4. §.**

- (1) Az építési engedély elbírálása az érvényben lévő rendelet szerint történik. Ettől eltérni csak a legszükségesebb élet-, vagyon vagy közbiztonság miatt elengedhetetlen beavatkozások esetében lehetséges.
- (2) Azokon a területeken, ahol a szabályozási előírásban a terület felhasználása, övezeti előírása megváltozik, engedély csak a változtatásnak megfelelően adható.

- (3) Az OTÉK szerint szükséges járművek elhelyezését saját telken, vagy közforgalom céljára átadott magán területen kell biztosítani. Amennyiben erre a TKV területen nincs lehetőség, a közút kezelő hozzájárulásával közlekedési területen erre kijelölt részen is engedélyezhető a gépjármű elhelyezése.

**II. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK**  
**TAGOZÓDÁSA**  
**5. §.**

- (1) A település közigazgatási területe
- a) Beépítésre szánt (beépített, továbbiakban beépítésre kijelölt) területre
  - b) Beépítésre nem szánt területekre soroltak.
- (2) Az igazgatási területen belül a beépítésre szánt terület építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési előírások szerint az alábbi övezeteket tartalmazza.
- a) Beépítésre szánt területek
    1. Lakó
      - 1.1. Falusias lakó (LF)
      2. Vegyes
        - 2.1. Településközpont vegyes (VT)
      3. Gazdasági
        - 3.1. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület (GKSZ)
        - 3.2. Gazdasági ipari területek (Gip)
    4. Különleges területek
      - 4.1. Temetők területe (KÜL-T)
      - 4.2. Nagyterjedésű sportterület (KÜL S)
  - b) Beépítésre nem szánt területek
    1. Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési (KÖ)
    2. Zöldterületi (KP)
    3. Erdőterületi
      - 3.1. Gazdasági erdő (EG)
      - 3.2. Védőerdő (EV)
    4. Mezőgazdasági
      - 4.1. Általános (MA)
      - 4.2. Korlátozott használatú (MG MKO)
    5. Vízgazdálkodási terület, területenként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni. (V)

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETE  
LAKÓTERÜLETEK  
6. §.**

- (1) A lakóterületek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezet területei falusias lakóterületek.
- (3) A lakóterületen a jelen HÉSZ-ban meghatározott lakóegységekre vonatkozó előírások, valamint az egyes övezetekre és alövezetekre vonatkozó előírások szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (4) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerint elhelyezhető épületek:
  1. Lakóépület.
  2. Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
  3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
  4. Szálláshelyet szolgáló épület.
  5. Kézműipari építmény.
  6. Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
  7. Sportlétesítmény.
  8. Üzemanyagtöltő.
- (5) Az övezetek építési telkei csak teljes közművesítés esetén építhetők be.
- (6) Az övezet építési telkein
  - a) az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, továbbá
  - b) melléképítmények helyezhetők el.
- (7) Közel sík területek esetében a telek lejtése az épület körüli járdától az út felé minimum 2 % legyen.
- (8) Azon területeken ahol talajvízzel, rétegvízzel kell számolni csak kellő szigeteléssel ellátott pince épülhet.
- (9) Kialakult területeken, ahol a hagyományos építészeti formajegyek megjelennek azok megőrzendőek. A tetőgerinc irányát az átépítés során karakterében követni kell. Csak magastetős épületek építhetők. A tető héjazat csak pikkelyes fedésű lehet. Hullámlemez fedés nem alkalmazható.
- (10) Terep szint alatti létesítmények az építési helyen túl nem nyúlhatnak ki. A terepszint alatti építmények megengedett legnagyobb beépítettsége 50 %.

## A BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉS A TELEK BEÉPÍTHETŐ TERÜLETRÉSZÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7. §.

#### a) KIALAKULT LAKÓÖVEZETEK BEN

- (1) A kialakult lakóövezetek beépítési módja nagy általánosságban oldalhatáron álló.
- (2) Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv és előírás másként nem rendelkezik az elő-, oldal-, és hátsókertekre az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A telekalakítási lehetőséggel rendelkező lakóterületeknél a készítendő szabályozási terv határozza meg az előkert méretét.
- (4) A hátsókert méretét az OTÉK alapján kell megállapítani. Amennyiben kialakult állapot következtében a telek e szerint nem építhető be, úgy ennél kisebb érték is megállapítható ugyancsak az OTÉK előírásainak figyelembevételével.
- (5) A telken az építmény elhelyezése az elő- és hátsókert előbbiekben meghatározott értékeinek figyelembevételével kialakított építési helyen belül helyezhető el oly módon, hogy az oldalkert legkisebb mérete az OTÉK előírásainak megfelelően. Amennyiben az átépítés ily módon nem lehetséges, az oldalkert minimális mérete 4,0 m-re csökkenthető, tűzrendészeti előírások figyelembevételével.
- (6) A vitás esetekben az építmény bővítését, új épület elhelyezését elvi építési engedély alapján kell meghatározni.

#### b) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT LAKÓÖVEZET BEN

- (7) A beépítésre kijelölt lakóövezetek beépítési módját, és a telek beépíthetőségét az egyes területekre készítendő szabályozási tervben, és helyi építési előírásban kell rögzíteni.

## KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK

### LF I. JELŰ

### FALUSIAS LAKÓTERÜLET

### 8. §.

- (1) Területei: A település azon régen kialakított nagytelkes lakóterületei, melyek nagyobb szerkezeti átalakítást nem igényelnek.
- (2) Az övezet telkein maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) Az övezet lakótelkei kialakultak.

- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

<b>Az építési telek</b>						
Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult jellemzően oldalhatáron álló	800	30	kialakult - 4,5	50	18	60*

- (5) Azon területeken, ahol magas talajvízzel kell számolni, az alapozásnál különleges gonddal kell eljárni, alapincézés csak szakszerű kialakítással lehetséges.  
Talajmechanika szakvéleménykészítés szükséges.

- (6) Az építészeti karakter általában hagyományos kialakításához igazodni szükséges. Ilyen pl. a telekkel karakterében párhuzamos nyeregterő, melynek hajlásszöge maximum 45°.
- (7) Az alövezet építési telkein csak az állattartásról szóló önkormányzati rendelet betartásával lehet haszonállatot tartani.
- (8) Gazdasági célú építményt elhelyezni csak környezetvédelmi előírások betartásával lehet oly módon, hogy a környezetvédelmi határértékek nem haladhatják meg a lakóterületre előírt mértéket.
- (9) Az OTÉK fogalom meghatározás 54. pontban felsorolt melléképítmények elhelyezhetők.
- (10) A főrendeltetésű épületet kiszolgáló építményeket a főrendeltetésű épület mögött a hátsókertben az építési telek azon oldalán kell kialakítani, ahol a főépület áll. A telekhatártól való távolság kialakult általában 0-1,0 m, a kiszolgáló létesítmény csak magastetővel készülhet.

**VEGYES TERÜLET  
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET**

**9. §**

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába fog-

- (2) A településközpont vegyes területén elhelyezhető:
1. Lakóépület.
  2. Igazgatási épület.
  3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
  4. Egyéb közösségi szórakoztató épület
  5. Egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület.
- (3) A településközpont vegyes területén nem helyezhető el önálló parkoló és garázs 3,5 t önsúlynál nagyobb tehergépjárművek, és az ilyeneket szállító gépjárművek részére.
- (4) Az övezet telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Terepszint alatti létesítmények a telkek építési helyein nem nyúlhatnak túl.

**V<sub>T</sub> JELÜ TELEPÜLÉSKÖZPONT  
VEGYES TERÜLET  
10. §**

- (1) Területei: A tervben bejelölt jelenleg is településközpontot képző terület.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint javasoljuk.

<b>Az építési telek</b>						
Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult oldalhatáron álló szabadon álló	kialakult min. 500 m *	50	kialakult - 5,5**	30	10	***

\* Új lakótelek esetében min. 800 m<sup>2</sup>, kiskereskedelmi, szolgáltató egység esetében min. 500 m<sup>2</sup>, egyéb intézmény (pl. iskola) normatíva szerint.

\*\* Kivéve közintézményeket, egyházi intézményeket.

\*\*\* Lakótelek esetében kialakult, új esetében min. 30 m

- (3) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- (4) Előkert mérete kialakult.
- (5) Kisállattartás egyes védőtávolsággal nem rendelkező építmények kivételével állattartási rendelet szerint.
- (6) Kézműves kisipari műhelyek, bemutató termek önálló telken is elhelyezhetők.



## GAZDASÁGI TERÜLET

### 11. §

- (1) Gazdasági területek meglévő, és beépítésre kijelölt gazdasági területre oszthatók.
- (2) Az övezetek az alábbi alövezetekre tagozódnak.
- 2.1. Volt mezőgazdasági majorok területein található nagyszámú nagyüzemi állattartás területe Gip.
- 2.2. OTÉK szerinti újonnan kialakítható belterületen, illetve ahhoz kapcsolódó gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület jele: Gksz.

## VOLT MEZŐGAZDASÁGI MAJOROK TERÜLETEIN TALÁLHATÓ NAGYSZÁMÚ NAGYÜZEMI ÁLLATTARTÁS TERÜLETE

### Gip JELŰ TERÜLETEK

#### 12. §.

- (1) Területei: A szerkezeti és szabályozási terveken feltüntetett külterületi terület.
- (2) Az övezet területein a működő üzemek fejlesztéséhez, átalakításához szükséges épületek, és technológiai berendezések helyezhetők el.
- (3) Jelentős átalakítás esetében a szükséges szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni. Jelentős átalakítás alatt olyan tevékenység változását kell érteni, ahol a környezetet érő ártalmak megnövekedésével kell számolni.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint javasoljuk.

<b>Az építési telek</b>						
Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
szabadon álló	1200	50	3-9,00*	30	18	igény szerint

\* Technikai berendezések kivételével.

**ÚJONNAN KIALAKÍTANDÓ GAZDASÁGI, KERESKEDELMI,  
SZOLGÁLTATÓ TERÜLET  
Gksz JELŰ TERÜLETEK  
13. §**

- (1) Területei: Belterületi major helyén kialakítandó, külterületen kijelölt területek.  
(2) Az övezet telkein az OTÉK 19. § szerinti építmények helyezhetők el.

**BELTRÜLETI MAJOR HELYÉN KIALAKÍTANDÓ  
GKSZ TERÜLET**

- (1) Területe rendezési tervben kijelölt terület.  
(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat tartalmazza:

<b>Az építési telek</b>						
Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult	kialakult	40	kialakult*	30	kialakult	kialakult

\* Az épületek magassága kialakult. Új épület esetében az építménymagasság 4,50 m.

- (3) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
(4) A terület teljes közművesítéssel látandó el.

**KÜLTERÜLETEN KIJELÖLT TERÜLET**

- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint javasoljuk.

<b>Az építési telek</b>						
Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
szabadon álló	800	40	7 <sup>s</sup> *	30	min.20 m	szabályozás terv szerint

\* Technológiai berendezések kivételével.

- (6) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- (7) A terület teljes közművesítéssel látandó el.
- (8) Felszíni vízelvezetés a szabályozási tervben kiemelten kezelendő.

## **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

### **TEMETŐ TERÜLETE K-T JELŰ TERÜLET 14. §**

- (1) A temető tartozik a területbe.
- (2) Beépíthetőség: max. 5 %  
(csak a funkciót szolgáló épület, beépítettségbe számító építmény helyezhető el)  
Építménymagasság: max. 4,5 m kivéve ravatalozó épületét.  
Zöldfelületi arány: min. 75 %  
Épület elhelyezéséhez, temető rendezéséhez, új temetőrész kialakításához kert-  
építészeti tervkészítése kötelező. A temetőt nem tömör anyagú kerítéssel kell kör-  
ülvenni.

### **K-KeP JELŰ TERÜLET 15. §**

A kegyeleti park tartozik a területbe.  
A területen épület nem építhető.

### **NAGYKITERJEDÉSŰ SPORT TERÜLET K-SP JELŰ TERÜLET 16. §**

- (1) A területbe a tervezett új sport-szabadidő terület tartozik.
- (2) Beépíthetőség: max. 20 %  
(csak a funkciót szolgáló épület helyezhető el)  
Építménymagasság: max. 7,5 m  
Zöldfelületi arány: min. 60 %  
Elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÉS FELÜLETEK

#### 17. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:  
közlekedési építmények  
kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület  
igazgatási épület  
a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- (3) A közutak, vasutak elhelyezése céljára a jelen szabályozási tervben előírt szélességű építési területet biztosítani kell.
- (4) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül gyalogjárdákat kell biztosítani. A járda legkisebb hasznos szélessége (gyalogossáv) – más hatósági előírás hiányában – 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m.
- (5) Úttest kiemelt szegélye, valamint épület, kerítés mentén húzódó járda szélességét – a hasznos szélességen felül – 0,50-0,50 m-es biztonsági sávval meg kell növelni.
- (6) Az országos mellékutak mindkét oldalán gyalogjárdákat kell biztosítani az út kétoldali beépítése esetén. Amennyiben a fenti besorolású utak mentén egyoldali telekkiszolgálás történik, ott – a beépítés oldalán – egyoldali járda építése is megengedhető.
- (7) Az országos mellékutak mentén az autóbusz-megállóhelyeket öbölben kell elhelyezni.
- (8) Új létesítmények esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a település sajátosságait figyelembe vevő közlekedési vizsgálat alapján megállapított helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – legalább az OTÉK által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani.
- (9) Közterületi parkolókat kell kialakítani továbbá a szabályozási tervlap szerinti területeken.
- (10) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

	útkategória		Szabályozási szélesség
	külterületen	belterületen	
Gyorsforgalmi út			
<i>M65 Székesfehérvár–Tamási– Dombóvár–Pécs</i>	K.I.A	-	
Országos mellékutak			
6301 j. Mátyásdomb-Polgárdi összekötő út	K.V.A	-	
6307 j. Simontornya - szabadbattyáni összekötő út	K.V.A	-	
63102 j. csősi bekötőút (Bekötő u.-Kossuth L. u.)	K.VI.A	B.V.c-B	min. 18,0 m a szab.tervlap szerint
Tervezett átkötés a 63102 j. és a 6301 j. utak között (Kossuth L. u.-Temető u.)	K.VI.A	B.V.c-B	min. 12,0 m a szab.tervlap szerint
<b>Belterületi gyűjtőutak</b>			
Dózsa Gy. út	-	B.V.c-C	min. 12,0 m a szab.tervlap szerint
Rákóczi F.u.	-	B.V.c-C	min. 12,0 m a szab.tervlap szerint
Ady E. u.	-	B.V.c-C	min. 12,0 m a szab.tervlap szerint
Bartók B. u. – Kinizsi u.	-	B.V.c-C	min. 12,0 m a szab.tervlap szerint
József A.u.	-	B.V.c-C	min. 12,0 m a szab.tervlap szerint
<b>Kiszolgálóutak</b>			
A meglévő és tervezett lakóutcák	-	B.VI.d-C	változó, a szab.tervlap szerint

## KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

### 18. §

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani, az adott szabályozási szélességeken belül
- (2) A tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen kell biztosítani, ennek érdekében a jelenleg – és a tervezett állapot szerint is – magánterület alatt vezetett közművezetéseket a közterületek alá helyezésével kell váltani.

- (3) A szennyvizek a zárt csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározóba helyezendők el. A szennyvízcsatorna megépítése után legkésőbb két éven belül az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatorna rákötésre.
- (4) A felszíni vízelvezetés a szűkebb utcákban zárt, megfelelő szélességű utcákban nyílt árkos módszerrel tervezendő.
- (5) A létesülő közterületi elektromos és hírközlési hálózatokat az újonnan beépítendő lakóterületen belül földkábeles és légkábeles megoldással tervezendő.
- (6) Transzformátorok elhelyezésének feltétele a közterületi megközelítési lehetőség.
- (7) A gázvezetékek biztonsági övezetét szabvány határozza meg, melyeket kötelezően alkalmazni kell.
- (8) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni.
- (9) A villamos energia nagyfeszültségű hálózatának védőtávolságáról szabvány rendelkezik.
- (10) A gázvezeték védőtávolságait szabvány határozza meg.
- (11) A gáznyomásszabályzó állomások védőtávolságát szabvány tartalmazza. A védőtávolság középnyomású berendezéseknél közutak útpályájának szélétől és épületektől 5,0 m.
- (12) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) számára helyet a közlekedési és közműterületek szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (13) Az építési tevékenység megkezdése előtt az érintett területen szükséges közműkiváltások során a használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.
- (14) A középnyomású hálózatról megtáplált házi nyomásszabályzókat az épületek udvarán, vagy az épületek alárendelt homlokzatán kell elhelyezni.
- (15) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (16) Az átjátszó telephely 100 m sugarú védőövezetén belül 10 m feletti beépítést az Antenna Hungária RT-vel előzetesen egyeztetni szükséges.
- (17) A meglévő és új üzemi létesítményeknél keletkező szennyvizek kezelésének módjáról, egyedileg a keletkező szennyvizek mennyiségének és minőségének függvényében, az érintett szakhatóságok bevonásának kötelezettsége szükséges.
- (18) A regionális távközlési hálózat nyomvonalától a tengelytől mért 2-2 m-es védőtávolság betartandó.

- (19) A már meglévő és újonnan beépítendő területeken a felszíni vízvezetést meg kell oldani.
- (20) Területet beépíteni belvizes területen csak a szükséges talajmechanikai hidrogéológiai szakvélemény alapján lehet.

## KÜLTERÜLET-SZABÁLYOZÁS, TÁJ, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM HÉSZ - SZÖVEGJAVASLAT

### ZÖLDTERÜLET

#### 19. §

- (1) Zöldterület a szabályozási terven **közparkként (Z-KP)** lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) Közpark területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető. Közparkban vendéglátást szolgáló épület, építmény is elhelyezhető.
- (3) Közpark területén a beépíthetőség max. 2, max. 4,5 m építménymagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.
- (4) Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten, fásítva, "zöldbeton" burkolattal létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (5) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
- (6) Közpark területét érintően parképítéshez, létesítmény-elhelyezéshez kertépítészeti terv készítése is szükséges. A szokásos, rendszeres parkfenntartáson túli kertészeti tevékenység végzéséhez kertészeti szakterv, vagy szakvélemény is elegendő.

### ERDŐTERÜLET

#### 20. §

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, ill. az erdőtörvény és a vonatkozó rendeletek alapján erdőnek minősülő, a szabályozási tervben erdőként (**E**) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló, illetve szánt terület. Erdőterületek és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek törvényben felsorolt igénybevétele esetén az erdészeti hatóság az azt engedélyező hatóság.

- (2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
- a) védelmi (**Ev**)
  - b) gazdasági (**Eg**)
- rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (3) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (**Ev**) szabályozott területen épület nem építhető.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (**Eg**) szabályozott erdőterületen, az erdőtvény előírásait is figyelembe véve, csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:  
 Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>)  
 Beépítési mód: szabadon álló  
 Beépítettség (maximum): 0,5 %  
 Építménymagasság (maximum): 4,5 m

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 21. §

- (1) A mezőgazdasági terület (**M**) a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági területen csak tájba illő, magastetős, maximum 45° tetőhajlásszögű épület létesíthető. Épületcsoportnál azonos tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő övezetekbe tartozik:
- a) **általános mezőgazdasági terület övezete (Má)**
  - b) **korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei (Mko-1, Mko-2))**
- (4) **Általános mezőgazdasági terület övezetébe (Má)** jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek (jellemzően szántók) tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgo-



zás, tárolás és a mezőgazdasági szolgáltatás gazdasági építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

- 4.1 Az általános mezőgazdasági terület övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- Beépíthető telek területe szántó művelési ág esetén:
 

lakóépület + gazdasági épület:	min. 20 ha (200 000 m <sup>2</sup> )
gazdasági épület:	min. 5 ha (50 000 m <sup>2</sup> )
  - Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén:
 

lakóépület + gazdasági épület:	min. 8 ha (80 000 m <sup>2</sup> )
gazdasági épület:	min. 2 ha (20 000 m <sup>2</sup> )
  - Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) összalapterülete telkenként max. 1000 m<sup>2</sup>, a lakóépület alapterülete max. 300 m<sup>2</sup> lehet.
  - Építménymagasság: max. 5,5 m  
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Előkert, hátsókert: min. 10 m.
  - Telekszélesség az építési helyen: min. 30 m
- 4.2 Az övezetben nagy létszámú állattartás létesítménye, telephelye belterülethez, lakóterülethez 500 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy ha az nem jár együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével.
- (5) A **korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Mko)** a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint ökológiai hálózati elemként a természet- és tájvédelmet is szolgáló terülrészek (**Mko-1** jelű övezet, valamint a távlati belterületi fejlesztésre szánt területek (**Mko-2** jelű övezet) tartoznak.
- 5.1 Az **Mko-1** övezetben a gyeperület (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg (építmény-elhelyezés területigényét kivéve).
- Mko-1** övezetben elhelyezhető épületek (funkció alapján):
- lakóépület nem építhető
  - gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
  - kivételesen elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
  - nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható
- Beépítés részletes előírásai:
- A gazdasági ill. természetvédelmi, sportolási állattartási célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága: min. 8 ha (80 000 m<sup>2</sup>)
  - Beépítettség: max. 0,5%, de telkenként max. 300 m<sup>2</sup> összalapterületű épület (telkenként max. 2) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő, magas tetős, földszintes kialakítással.
  - Építménymagasság: max. 3,5 m
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.

- Ökológiai hálózati, Natura 2000 és Tájvédelmi Körzet területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- Az épületnek élő vízfolyás, tó partjától, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie.

5.2. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mko-2 jelű** övezetében a távlati belterületi fejlesztésre (beépítésre szánt területek kialakítására) szánt területszek tartoznak. Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, az építmények elhelyezésére vonatkozóan pedig az alábbi szabályok érvényesek:

Épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei Mko-2 övezetben (funkció alapján):

- gazdasági épület és egyéb építmény annak figyelembevételével építhető, hogy a fejlesztések megvalósulásával azok külön kártérítés nélküli elbontás rendelhető el.
- lakóépület nem építhető
- mezőgazdasági birtokközpont és nagylétszámú állattartó telep nem alakítható ki.

Beépítés részletes előírásai:

- Beépíthető telek területe szántó, kert, művelési ág esetén: min. 5 ha (50 000 m<sup>2</sup>)
- Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás (pl. fóliás, v. üvegházás termesztés) esetén: min. 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>)
- Építménymagasság: max. 5,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló
- Előkert, hátsókert: min. 10 m.

#### (6) Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

- 6.1. Csősz község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1.sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható
- 6.2. A birtoktest szükséges minimális területi kiterjedése 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak az alábbiakat figyelembe véve történhet:

- Csak gyeper művelési ágú területek esetén legalább 50 ha összterület szükséges
- Csak szántó művelési ágú területek esetén legalább 25 ha összterület szükséges
- Csak kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) művelési ágak esetében legalább 15 ha összterület szükséges.

Vegyesen lévő művelési ágak esetén birtokközpont csak akkor létesíthető, ha az összterületből az egyes művelési ágú részek eléri a fentebbi kiterjedést, vagy

- Szántó és gyepek vegyesen: min 40 ha összterületű, melyből legalább 10 ha szántó.
- Szántó és kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) vegyesen: min 25 ha összterületű, melyből legalább 5 ha kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő.
- Gyepek és kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) vegyesen: min 40 ha összterület, melyből legalább 5 ha kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő.

Az OTÉK 29.§ (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként legfeljebb 2 db létesíthető Csősz területén.

- 6.3. A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.
- 6.4. A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m<sup>2</sup>, építménymagassága max. 4,5 m lehet.
- 6.5. A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 4,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.
- 6.6. Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.
- 6.7. Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- 6.8. Birtokközpont, kiegészítő központ területén nagy létszámú állattartás létesítménye, telephelye belterülethez, lakóterülethez 500 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy ha az nem jár együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével. Az állattartásnál figyelembe veendő a Korm. rendeletnek az előírásai is.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

### 22. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos (vízmedrek, vízmű,), szabályozási terven jelölt terület (V), egy övezetként kerül szabályozásra.
- (2) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Horgásztanya és hasonló (üdülési, szabadidő-eltöltési) funkciójú épületek építmények nem építhetők. Épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

**HELYI ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TELEPÜLÉSKÉPI,**

## HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

### 23. §.

- (1) Az önkormányzat képviselő-testülete az épített, és természeti környezet védelméről önálló rendeletet nem alkotott, ezért ebben a fejezetben kerülnek a legfontosabb elvek rögzítésre.
- (2) A védelem alapvető célkitűzése a hagyomány és az örökség településszintű fejlesztése a kor és hely településszerkezetbe való beleillesztése. A helyi értékvédelem fő eleme a táj és az épített környezet kialakult összhangjának megőrzése, fejlesztése.
- (3) A település arculatát meghatározó úthálózatot, közterületeket, beépítési módokat meg kell tartani. Az újonnan beépítendő területeket szervesen kapcsolni kell a meglévő hálózatokhoz, azok fejlesztését is javítandó.
- (4) A településközpont vegyes területen különösen a templom, iskola környezetében a kialakult építészeti és zöldterületi értékek megóvandók, fejlesztendők. A már kiépített közterületek fásítással, parkosítással esztétikusabbá teendők. Az új építmények illeszkedjenek az építészeti kialakult faluképhez.
- (5) Régészeti érdekű terület nincs.
- (6) Védettséget élvező épület nincs.
- (7) Helyi jelentőségű építészeti érték:  
 Református templom  
 Szűz Mária kápolna  
 A település határában található hősi emlékmű.  
 Ezen objektumok és környezetük alakításakor fokozott figyelemmel kell lenni.
- (8) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt vagy az illetékes régészeti szervet (Fejér megyei Múzeumok Igazgatósága, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal). A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és kivitelezőt egyaránt terheli.

## ZÖLDFELFÜLETI ÉRTÉKVÉDELEM

### 24. §

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.
- (2) Közparkokat, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, re-

konstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv, vagy növénytelepítési, ültetési terv alapján végezhetők.

- (3) A községben a közterületi zöldfelületek, továbbá műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezetbe tartozó telkeken lévő növényzet, fa károsodásával járó tevékenység esetén - a helyi önkormányzat által előírható pótlási kötelezettségen túl - fapótlási díj állapítható meg a károkozó terhére akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi.
- (4) Közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tartathatók fenn. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (5) Újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni kertészeti növénytelepítési (faültetési) terv alapján.
- (6) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek, esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és érték meghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### 25. §

#### (1) Általános előírások

- (a) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.  
A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (b) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni
- (c) Beépítési feltételek:  
A telken a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
  - a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia-, ivóvízellátás biztosított,
  - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése, vagy ártalommentes elhelyezése megoldott,
  - a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított, illetőleg házilagos komposztálásának lehetősége biztosított
  - az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek, és a levegő tisztaságát és nem okoz káros zaj és rezgésterhelést.

## (2) Levegőtisztaság-védelem

- (a) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek az idevonatkozó rendelet szerint veendő figyelembe.
- (b) Csősz területe a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.
- (c) A község területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.
- (d) Új nagy létszámú állattartás létesítménye, telephelye, továbbá egyéb, jelentős levegőterhelést okozó és bűzös tevékenységet végző létesítmények belterülethez, lakóterülethez 500 m-nél, illetve a környezeti engedélyben meghatározott védőtávolságnál közelebb nem létesíthetők.
- (e) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.
- (f) A telektulajdonosok kötelezettsége, hogy a telket az allergén hatású növényektől (különösen a parlagfűtől) mentesen tartsa.

## (3) Zaj és rezgés elleni védelem

Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket az idevonatkozó rendeletek tartalmazzák.

## (4) Hulladékgazdálkodás

- (1) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények az EüM r. alapján veendő figyelembe.
- (2) A község területén törmeléklerakás is csak környezetvédelmi hatósági engedéllyel végezhető.
- (3) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani
- (4) A szippantott kommunális szennyvizek leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

## (5) Talaj (föld) védelem

- (a) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.

- (b) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (c) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórás és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (d) Trágyalé mezőgazdasági történő kiöntözése csak a Fejér Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálattal egyeztetve, engedélyükkel és jóváhagyásukkal történhet. Szippantott kommunális szennyvíz mezőgazdasági termőterületen nem üríthető le.
- (e) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

#### (6)Vizek védelme

- (e) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.
- (f) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (g) Élővízbe illetve közcsatorna hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a mindenkor érvényes felsőbb szintű jogszabályok szerint.
- (h) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell
- (i) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (j) A felszín alatti vizek védelme szempontból a község területe „érzékeny” besorolású.

## **TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

### **26. §**

- (1) Csősz közigazgatási területét érintően az országos jelentőségű védett természeti területek (Sárvíz-völgye Tájvédelmi Körzet), a Natura 2000 területek és az Ökológiai Hálózati területek esetében a Közép-dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet, helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően a helyi önkormányzat polgármesteri hivatala az első fokú természetvédelmi hatóság.
- (2) Védett és természeti területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhetők

## **ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE ÉRVÉNYES KÖRNYEZETTERHELÉSI HATÁRÉRTÉKEK**

### **27. §**

#### **LAKÓTERÜLETEK**

- (1) A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:

### Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A település lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

- (2) A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:

### Zaj és rezgés elleni védelem

#### a.)

A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

- b) A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

## TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

- (3) A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

### Zaj és rezgés elleni védelem

- c) A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- d) A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
- e) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- (4) Zaj és rezgés elleni védelem

a) A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell



megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

b) A különleges területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket az alábbiak szerint kell megállapítani:

- Temető, zöldfelületi övezetek: 2. sorszámú területi funkció,
- Sportterület övezetek: 4. sorszámú területi funkció

## **VÉDŐTÁVOLSÁGBÓL ADÓDÓ ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK KÜLTERÜLETEN ILL., BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN**

### **28. §**

- (1) Az országos közút mellett az út tengelytávolságától számított 50-50 m védőtávolság érvényes, melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (2) Nagy létszámú állattartás létesítménye, telepe telekhatárától 500 m-en belül lakóépület, üdülőépület, továbbá oktatási, egészségügyi, szociális épület nem létesíthető.
- (3) Nagynyomású gázvezeték és szénhidrogén (kőolaj) távvezeték, nagyfeszültségű villamos távvezeték felsőbb szintű jogszabályokban meghatározott kiterjedésű védősávjaiban építési korlátozás érvényes, itt létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

## **HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS**

### **29. §**

- (1) Amikor a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása az érintett tulajdonosok érdekében szükséges, az építésügyi hatóság az ingatlanok a helyi közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül – a kisajátítási kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az illetékes települési önkormányzat javára igénybe veheti, és lejegyezheti, amihez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.
- (2) Ha a lejegyzésre az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, és az érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondanak, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha az ingatlanok a helyi közút céljára szükséges részén építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érdekeltek megállapodtak.
- (4) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

- (5) A helyi közút kialakítása során feleslegessé vált területet az érintett ingatlantulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban a (3) bekezdés szerint jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül vissza kell adni.
- (6) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

## ÚTÉPÍTÉS ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

### 30. §

- (1) A helyi szabályzatban előírt utakat, és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell építeni.
- (2) Ha a helyi közutat ill. közművet a település önkormányzata létesíti, annak költségeit részben vagy egészben az ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok esetében külön helyi rendeletben kell szabályozni.

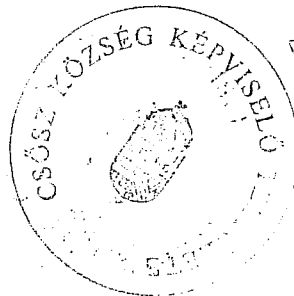
## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


### 31. §

Jelen rendelet kihirdetésének napján lép hatályba, a rendelkezéseit ettől az időponttól kell alkalmazni.

Csőszt, 2008. február 13.

  
Szalai János  
polgármester



  
Halász Lászlóné  
jegyző

A kihirdetés megtörtént:  
Csősz, 2008. február 25.

  
Halász Lászlóné  
jegyző

