

**<sup>1</sup>CSÁVOLY KÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
9/2002.(VIII.18.)ÖKt. számú rendelet  
a helyi építési szabályokról**

Csávoly Község Képviselő-testülete az 1999. Évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** E rendelet Csávoly közigazgatási területére terjed ki.

- (2) a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervek alapján lehet.
- b)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet ) és a hatósági előírások az érvényesek.
- (3)** A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
- a)** Külterület 1:20 000 méretarányú SZT-1 jelű terve  
**<sup>2</sup>b)** Belterület SZT-2 jelű 1:2000 méretarányú szabályozási terve
- (4)** A rendelet alá tartozó terület környezetvédelmi szabályozási elemei
- a)** Szennyeződéserzékenységi besorolása IV. „B” érzékeny terület.  
**b)** Nem nitrátérzékeny.  
**c)** Belterületen légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.  
**d)** (3) c) kivételével légszennyezettségi határértékként az ökológiai határértékek tartandók be.
- (5)** A rendelet hatálya alá tartozó területen a jegyző által engedélyezendő kutak talpmélységét az 1. számú függelék tartalmazza.
- (6)** Az adótorony védőterületén belüli építési munkák engedélyezésében a hírközlési szakhatóság közreműködése szükséges.

**SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- 2. § (1)** Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.
- Ezek - beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása  
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása  
- közterületek (utak) szabályozása  
- mindenkori belterületi határ

---

Módosítással egységes szerkezetben

<sup>2</sup> 4/2006.(V.21.) KT. rendelet módosította 2006. május 21-i hatállyal.

- (2) Irányadó szabályozási elem a telekhatár, amely az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható, pontosítható.

## BELTERÜLETI HATÁRVONAL

3. § (1) A község tervezett belterületi határát jelen rendelet területfelhasználási tagolása határozza meg és a szabályozási terv ábrázolja. Építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható.
- (2) Azokon a mezőgazdasági területeken, amelyek beépítésre-, ill. belterületbe szántak és a szabályozási terv építési övezeti jellel határozza meg belterületbe való bevonásukig épület nem helyezhető el.
- <sup>3</sup>(3) Tervezett gazdasági területen építmény elhelyezése csak régészeti szakhatósági közreműködéssel engedélyezhető.

## TERÜLETHASZNÁLATRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS

- 4.§ A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek és építési övezetek előírt telekméreteitől, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre és építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Telekalakítás

5. § Nyúlványos telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

### Járművek elhelyezése

- 6.§ Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:
- a) a gépkocsik elhelyezését saját telken belül kell megoldani
  - b) az építési telekhez kapcsolódó közterületen akkor helyezhető el a gépkocsi, ha a telken igazoltan
    - ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető
    - a már meglévő épület ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé

### Területfelhasználás

- 7.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a) **Lakóterület (FL)** Falusias lakóterület
  - b) **Vegyes terület (TV)** Településközpont vegyes terület
  - c) **Gazdasági terület (KG)** Kereskedelmi szolgáltató terület

---

<sup>3</sup> 4/2006.(V.21.) KT rendelet 1.§-a iktatta be 2006. május 21-i hatállyal

(IP) Ipari terület

**d) Különleges terület**

**da) (KSP)** Sportterület

**db) (K<sub>temető</sub>)** Temető

**dc) (HT)** Honvédelmi terület

**dd) (B)** Bányaterület

**de) (H)** Hulladéklerakó

(2) A mellékleten az építési övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/szintterületi sűrűség	beépítési mód	max beépítettség %
	max építménymagasság(m)	min telekterület (m <sup>2</sup> )

**Épületek, építmények elhelyezése**

**8.§ (1)** Lakóterületen a lakások -a háztartással kapcsolatos épületek kivételével- egy épületben helyezendők el.

(2) Meglévő beépítésben 4,0m-nél kisebb oldalkert esetén az engedélyhez kötött építési tevékenységhez minden esetben a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulása szükséges. Az építmények közötti legkisebb távolságot - ide tartozóan a saját telken állókét is- az OTÉK 36.§ (1) alapján kell meghatározni.

(3) Meglévő beépítésben 6,0 m-nél kisebb hátsókert esetén az engedélyhez kötött építési tevékenységhez minden esetben a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulása szükséges. Az építmények közötti legkisebb távolságot az OTÉK 36.§ (1) alapján kell meghatározni.

(4) Terepszint alatti önálló létesítmény - amely a saját építési telek határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet- a falusias lakóterületen és gazdasági területen nem szabályozott településközpont vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

**Zöldfelületi, növénytelepítési előírások**

**9.§ (1)** A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.

(2) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 0,5 m

b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb fa esetén: min 1,0 m

c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor élősövény esetében: min 2,0 m

**Lakóterületre vonatkozó előírások**

**Általános előírás**

**9.§ (1)** Beépítettség az övezetre előírt mértéket meghaladhatja az alábbi esetekben:

a) kizárólag a lakás komfortfokozatát javító egyszeri max 25m<sup>2</sup> -es bővítésénél

- (2) Oldalhatáron álló beépítésnél. az oldalkert mérete az általános érvényű előírásoktól eltérően min 4m lehet, ha  
-nyílásait az OTÉK 37. § -ban foglaltak szerint létesítik, vagy/ és  
-az oldalkert méretéhez a tűzrendészeti szakhatóság esetileg hozzájárul
- (3) Valamennyi építési övezetben a lakóterületre vonatkozó hatályos környezetterhelési határértékek tartandók be.

### **Falusias lakóterület**

- 11.§ (1)** Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével  
-max 2 lakásos lakóépület és/vagy  
-kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület  
-szálláshely szolgáltató épület  
-kézműipari építmény  
-helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület  
-sportépítmény  
kivételesen -mező és erdőgazdasági - a terület alaprendeltetését nem zavaró-  
üzemi és tároló építmény
- (2) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetre tagolódik vagy tartalék lakóterület:  
**a) (FL-1) hézagosan zárt sorú építési övezet**, amelynek FL-1\* építési alövezete van  
**b) (FL-2) fésűs építési övezet**  
**c) (FL-3) rövidtelkes építési övezet**
- (3) **Falusias lakóterület általános előírásai**  
Szintterület-sűrűsége max 0,5

### **Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások**

- (4) **(FL-1) hézagosan zárt sorú építési övezet**  
**a)** telek: szélessége: min 18,0m  
hossza: min 50,0m  
területe: min 900 m<sup>2</sup>  
**b)** beépítés módja: utcavonalra a kialakult helyzetnek megfelelően oldalhatáron álló vagy zárt sorú  
**c)** beépítettség: max 30%  
**d)** építménymagasság min 3,6 m, max 6,0m,  
háztartással kapcsolatos épületek: min 2,5m, max 3,6m  
**e)** A teljes közművesítés az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.  
**f)** zöldfelület min 40%  
**g)** csak tömör kerítés és zárt kapuzat létesíthető  
**h)** az épület homlokzati szélessége utcára merőleges gerincnél legfeljebb: 9 m.
- (5) **Az (FL-1\*) építési alövezet**  
11.§(4) bekezdésében foglaltak az alábbi kivételekkel érvényesek:  
**a)** telekterület min 800m<sup>2</sup>  
**b)** telkenkénti lakásszám nem rögzített
- (6) **(FL-2) fésűs építési övezet**  
**a)** telek: szélessége: min 18,0m

területe: min 900 m<sup>2</sup>

- b) beépítés módja: oldalhatáron álló a kialakult helyzet szerint utcavonalon vagy előkerttel, tervezett beépítésben a terv szerinti építési vonalra.
- c) beépítettség: max 30 %
- d) építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m,  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 3,0 max 3,6m
- e) A teljes közművesítés az építési munka feltétele: a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.
- f) zöldfelület min 40%
- g) utcavonalra a nött településszerkezet megtartását biztosító zárt kapuzat és tömör kerítés létesítendő

**(7) FL-3 rövidtelkes építési övezet**

- a) telek szélessége: min 18,0m  
hossza: min 25 m  
területe: min 550 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód: utcavonalon oldalhatáron álló
- c) beépítettség: max 30 %
- d) építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m,  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 3,0 max 3,6m
- e) A teljes közművesítés az építési munka feltétele: a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.
- f) zöldfelület min 40%
- g) Kialakult helyzet szerint oldalhatáron az épület hátsókert nélkül elhelyezhető.

- (8) Tartalék lakóterület** építésügyi előírásai külön határozandók meg, addig csak telekösszevonás végezhető és a mezőgazdasági használatához indokolt ideiglenes építmény helyezhető el.

**V e g y e s   t e r ü l e t**  
**Településközpont vegyes terület**

**12.§ (1)** A településközponti vegyes terület a szorosán vett településközponti beépítés területe.

**(2)** A településközponti vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) **(TV-1) intézményi övezet**
- b) **(TV-2) ellátási övezet**

**(3) Településközponti vegyes terület általános előírása:**

- a) Szintterület-sűrűség. max 1,5
- b) Valamennyi építési övezetben az intézményekre és a vegyes területre vonatkozó hatályos környezetterhelési határértékek tartandók be.

**Településközponti vegyes terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások**

**(4) TV-1 intézményi övezetben**

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény elhelyezhető

- a) telek: szélessége: közbenső. min 18,0m  
sarak: min 20,0m.  
hossza min 30 m  
területe: min 900m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet
- b) beépítés módja: kialakult helyzet szerint
- c) beépítettség : max 50%
- d) építménymagasság min 3,6m, max 6,5m
- e) A teljes közművesítés az építési munka feltétele: a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.
- f) zöldfelület min 30%

#### **(5) TV-2 ellátási övezetben**

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény
- kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- a) telek: szélessége: közbenső min 18,0m  
sarak: min 20,0m  
területe: min 900m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet
- b) beépítés módja: kialakult helyzet szerint
- c) beépítettség : max 50%
- d) építménymagasság min 3,6m, max 6,5m
- e) A teljes közművesítés az építési munka feltétele: a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.
- f) zöldfelület min 10%

## **G a z d a s á g i t e r ü l e t e k**

**13.§ (1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

**(2)** A gazdasági terület :

- a) **(KG) kereskedelmi, szolgáltató terület**, amelynek **(KG-1\*)** építési alövezete van.
- b) **(IP) ipari terület**

#### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**14.§(1)** Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- szolgálati lakás
- igazgatási és egyéb irodaépület
- parkolóház, üzemanyagtöltő
- sportépítmény
- kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.

- (2) Kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre osztott**  
a) **(KG-1) lakóterülettel határos építési övezet**  
b) **(KG-2) általános építési övezet**

- (3) Kereskedelmi szolgáltató terület általános előírása:**  
Szintterületsűrűség: max 2,0

- (4) (KG-1) lakóterülettel határos építési övezet**  
a) kialakítható építési telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000m<sup>2</sup>  
b) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, minimum a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel  
c) beépítettség: max 50%  
d) építménymagasság min 3,6m, max 7,5m , ami a technológia függvényében változhat.  
e) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett  
f) zöldfelület min 20%  
g) környezetterhelési határértékként a gazdasági területre vonatkozó hatályos rendelet szerinti tartandók be.

- (5) KG-1\* építési alövezet**  
a) 13.§(4) bekezdésében foglaltak azzal feltétellel érvényesek, hogy építési munka csak vízrendezés után végezhető.

- (6) (KG-2) általános építési övezet előírásai**  
a) kialakítható építési telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000m<sup>2</sup>  
b) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, minimum a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel  
c) beépítettség: max 50%  
d) építménymagasság min 3,6m, max 7,5m , ami a technológia függvényében változhat.  
e) Legalább a részleges közművesítés az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett  
f) környezetterhelési határértékként a gazdasági területre vonatkozó hatályos rendelet szerinti tartandók be.

## **Ipari terület**

**15.§ (1)** Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az építési övezeti előírások figyelembevételével:

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület
- szolgálati lakás
- igazgatási és egyéb irodaépület

-parkolóház, üzemanyagtöltő

kivételesen: - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető

- (2) Ipari terület általános előírása:**  
Szintterületsűrűség: max 2,0
- (3) Ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik**
- a) IP-1 majorsági építési övezet
  - b) IP-2 közmű építési övezet
- (4) IP-1 jelű övezet részletes előírásai**
- a) telek: min 900m<sup>2</sup> ill. kialakult helyzet
  - b) beépítés módja: szabadon állóan min 5-es előkerttel, min a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel
  - c) beépítettség: max 50%
  - d) építménymagasság min 3,6m, max 7,5m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
  - e) A közművesítettség egyedileg határozandó meg,
  - f) zöldfelület min 20%
  - g) környezetterhelési határértékként a gazdasági területre vonatkozó hatályos rendelet szerintiiek tartandók be.
- (5) IP-2 jelű övezet részletes előírásai**
- a) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény az ágazati szabványoknak megfelelően határozandó meg.
  - b) Építménymagasság, közművesítettség,, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.
- kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett.

### **Különleges területek**

**16.§** A különleges területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **(KSP) Sportterület**
- b) **(K<sub>temető</sub>) Temető**
- c) **(HT) Katonai lőtér**
- d) **(B) Bányaterület**
- e) **(H) Hulladéklerakó**

#### **Sportterületek**

**17.§ (1) (KSP) sportterület** a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgál.

- (2) A területen: -sportépítmény  
-az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület és szolgálati lakás elhelyezhető
- (3) beépítettség max 10 %
- (4) építménymagasság min 3,5 m, max 4,5m

#### **Temető**

**18.§ (1) (K<sub>temető</sub>)** változatlan telekterülettel megtartandó intézmény

- (2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék kivételével építmény nem helyezhető el.



- (3) Telekhatártól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.
- (4) A temető területi szabályozására az alábbiak vonatkoznak:  
sírok mérete (hossz. x szélesség): egyes - min 0,9 x 2,1 m (felnőtt) 0,6 x 1,3 m (gyerek)  
kettős - min 1,9 x 2,1 m  
kripta mérete (hossz. x szélesség): egyes - min 1,5 x 2,5 m  
többes - min 1,5 koporsónként x 2,5 m  
sírok távolsága : min 0,6m  
sírsorok távolsága: min 1,0m  
új belső út min 8,0 m szélességben két oldali fasorral létesíthető.
- (5) közművesítettség: teljes

### **Honvédelmi terület**

19.§ (1) (HT) terület az SZT-1 terven lehatárolt.

- (2) A területen csak honvédelmi létesítmény helyezhető el.

### **Hulladéklerakó**

20.§ (1) (HT) Hulladéklerakó 0252/111 hrsz-ú telke az SZT-1 terven lehatárolt.

- (2) A területen csak honvédelmi létesítmény helyezhető el.

### **Bányaterület**

21.§ (1) Bányaterület (B) az SZT-1 terven lehatárolt.

- (2) A területen a vonatkozó szabványoknak megfelelően csak bányászati létesítmény helyezhető el.

## **CSÁVOLY BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

22.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) (KÖ) Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- b) (KP) Zöldterület
- c) (E) Erdőterület
- d) (M) Mezőgazdasági terület
- e) (VT) Egyéb terület

### **Közlekedési-, és közműelhelyezési területek**

23.§ (1) A közlekedési és közműelhelyezési területek országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
- (3) A területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) (KÖ-1) országos főutak övezete
  - b) (KÖ-2) belterületi utak övezete
  - c) (KÖ-3) külterületi hálózati jelentőségű utak övezete
  - d) (KÖ-4) egyéb utak övezete

### **Közlekedési -, és közműterületek általános előírásai**

- (4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
- (5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben : a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

### **Közlekedési-, és közműterületek részletes övezeti előírásai**

- (6) a) (KÖ-1) országos főutak övezetébe tartozik:  
55. számú főút  
Az övezetben kiépítendő:  
aa) gépjármű forgalomra min 6m széles út  
ab) kétoldali járda-vagy kerékpárút
- b) (KÖ-2) belterületi utak övezetébe a 18m-es ill. a kialakult szabályozási szélességgel a települési lakó-, és gyűjtőutak tartoznak:  
ba) gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki  
bb) két oldali járda építendő
- c) (KÖ-3) övezetbe a 6m-nél nagyobb közterületi szélességű hálózati jelentőségű dűlőutak tartoznak, távlatban biztosítandó szabályozási szélességük: min 12m  
ca) szilárd burkolattal kiépítendő  
cb) szabályozási szélességükön belül vízelvezető ill. szikkasztó árok alakítandó.
- f) (KÖ-4) övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.

### **Zöldterület**

24.§ (1) Zöldterületek (KP) és (KP-V) övezetbe sorolt.

#### **Zöldterületek övezeti előírásai**

- (2) (KP) övezet a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, vendéglátást szolgáló kerti pavilon, köztéri berendezés elhelyezhető.

- b) Csak egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések és közműlétesítmény elhelyezhető.
- (3) **(KP-V) övezet** a területfelhasználások elválasztására szolgál.
  - a) az övezet fásítandó

### **Erdőterület**

- 25.§ (1)** Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak.
- (2) Az **(E)** övezetben az erdőterületre vonatkozó általános előírások alkalmazandók.
  - (3) Az övezet telkeinek mezőgazdasági területbe sorolásával az **(M)** övezet építésügyi szabályai az érvényesek.

### **Mezőgazdasági terület**

- 26.§ (1)** Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt területe a zöld-, az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és egyéb területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:
    - a) **(M)** általános övezet
    - b) **(Mgy)** gyepövezet
    - c) **(Mk)** kertövezet

### **Mezőgazdasági terület övezeti előírásai**

- (3) **(M) övezet előírásai**
  - a) elhelyezhető:
    - aa)** mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
      - különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, ffeldolgozók )
      - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
      - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
    - ab)** mezőgazdasági építmények
      - állattartó épületek
      - növénytermesztés épületei
    - ac)** ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
      - kiskereskedelem
      - vendéglátás
      - szálláshely
      - sport
      - falusi turizmus
      - ismeretterjesztés
    - ad)** mezőgazdasági tevékenységhez vagy az ellátáshoz indokolt lakás
  - b) Az építési munka feltétele, hogy az építető által biztosított legyen az ivóvíz-, villamosenergia ellátás, hulladékelszállítás, szennyvízkezelés.
  - c) A 23.§ (3) a) szerinti épületek az OTÉK 29.§ szerint építhetők fogalommagyarázatban meghatározott birtoktest figyelembevételével.
  - d) Az övezet telkei erdősíthetők, az erdősítés után az erdőgazdasági területre vonatkozó építésügyi szabályok az érvényesek.

**(4) (Mgy) gyepövezet**

- a) az övezet természetes növényállománnyal rendelkező és fenntartandó zöldterület
- b) az övezetben vízvédelmi és természetvédelmi célú építmények kivételével építmény nem helyezhető el.
- c) az övezetben feltöltéssel járó tereprendezés nem végezhető.

**(5) (Mk) kertövezet**

- a) építmény nem helyezhető el.
- b) az övezet mezőgazdasági vagy erdészeti hasznosítása megengedett.

**Egyéb területek**

**26.§** Egyéb területbe (VT) jellel a vízgazdálkodási területek tartoznak. Előírásait az OTÉK 30.§-a tartalmazza.

**KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

**27.§ (1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület-felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

**(2)** Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

**(3)** Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:

- telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: min 2,0m
- középkoronájú fa min2,5m
- nagykoronájú fa min3,5m

**(4)** Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

**ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

**28.§ (1)** Műemléki védelemre javasolt a rk. Templom

**(2)** Helyi védettségű épületek az alábbiak:

**(V1)** Templom, temetőkápolna és kálvária

Petőfi utca 3.(578hrsz), 27.(593/1hrsz), 29.(595hrsz), 34.(504hrsz),  
56.(527hrsz),

Arany János utca 35.(486hrsz), 48.(405hrsz) 57.(512hrsz) 67.(524hrsz),  
68.(395hrsz), 93/a.(550/1hrsz), 97.(557hrsz),  
99.(560hrsz), 101.(561hrsz)

Dózsa Gy. utca 5.(849hrsz, 13.(845/1hrsz), 14.(378/1hrsz),15.(583hrsz),  
16.(879hrsz)

Temető utca 17.(611hrsz)

Árpád utca 15.(358hrsz), 20.(230hrsz)

Arany János utca 1.(460hrsz), 23.(476/1hrsz), 25.(476/4hrsz),  
26.(444hrsz), 28/a.(443hrsz), 30.(441hrsz),  
41.(491hrsz), 47.(499hrsz), 65.(521hrsz)

**(V3)** Petőfi utca 22.(492/1hrsz), 32.(503hrsz), 43.(613hrsz), 53.(624hrsz),  
55.(628hrsz)

Temető utca 17, 18,(604hrsz)

Árpád utca 36.(222hrsz),78.(188hrsz), 93/b(144hrsz),  
Arany János utca 74.(392hrsz)  
Kossuth utca 59.(761hrsz), 61.(757hrsz),63.(756hrsz)  
Bara utca 10.(946hrsz),  
Szent István utca 12.(869hrsz)

- (3) Helyi építészeti értékvédelemben részesülő (helyi védettségű ) épületeit és a védett településszerkezetet a belterületi szabályozási terv tartalmazza.
- a) (V1) épület tömege és homlokzati elemei védettek
  - b) (V2) épület tömege védett
  - c) (V3) épület homlokzati eleme védett
- (4) A (3) a) és b) csak műszaki szükségszerűségből bontható, helyére kerülő épület közterületről látható része
- a) (V1) esetében az eredetivel megegyező tömeggel és homlokzati kialakítással
  - b) (V2) esetében az eredetivel megegyező tömeggel alakítandó ki
- (5) A (3) c) szerinti épületek bonthatók a külön rendelet szabályai szerint .

#### **<sup>4</sup>Régészeti értékek védelme**

##### **28/A §**

**28/A.§ (1)** Régészeti lelőhelyeken belül építési munka csak a kulturális örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.

- (2) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva „ex lege” védettek.

Nyilvántartott lelőhelyeket az alábbiak:

Téglagyár (054/9, 054/21 hrsz)  
Barapart (0255/27 hrsz)  
Iskolakert (593/1 hrsz)  
Pánaszdülő (0276/102)

- (3) A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű területek.
- (4) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok Csávoly Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

---

<sup>4</sup> 4/2006.(V.21.) KT rendelet 2.§(2) bek. iktatta be 2006. május 21-i hatállyal

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**29.§ (1)** Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a vonatkozó övezeti előírások tartalmazzák.

**(2)** Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

**a)** vízügyi védőterületek

- csatornáknál partételtől: 6 m

- hidrogeológiai védőterület külterületi szabályozási terv szerint

**b)** közlekedési védőterület 5311. és 5312. jelű országos összekötő (mellék) utak tengelyétől külterületen 50-50m

**c)** távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően: földgáz távvezeték ( NA 150 ) 60 - 63 bar , 20 -20 m

elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m

25 -30 kV 5 - 5m

**d)** közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint  
gázvezeték MSZ 7048 szerint

**e)** adótorony védőterülete a szabályozási terv szerint

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**30.§** Csávoly Község Képviselőtestülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

**a)** közművesítési hozzájárulás

**b)** településrendezési kötelezések, amely:

beépítési kötelezettség

helyrehozatali kötelezettség

### Közművesítési hozzájárulás

**(1)** Jelen rendelet előírásainak megfelelő közművesítésekkel kapcsolatos szolgalmi jog bejegyzését el kell végezni.

### Beépítési kötelezettség

**(2)** Beépítési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerint kialakított építési telkekre, amelynek a bontástól ill. a be nem épített építési telek megszerzésétől számított 5 éven belül eleget kell tenni az alábbi utcákban: Dózsa György utca, Petőfi utca és az Arany János utca.

### Helyrehozatali kötelezettség

**(3)** Településkép védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség elrendelésére a Jegyzőt felhatalmazza az alábbi esetekben:

-szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjzat, homlokzatburkolat

-homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya

-pikkelyes fedés (cserép, pala) szerkezet bitumenes feketelemez fedése

-közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**31. §(1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) Kialakult állapot: az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
  - b) Meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
  - c) Szolgálati lakás: gazdasági területen és mezőgazdasági területen a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
  - d) Háztartással kapcsolatos épület: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- (2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.
- (4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg az összevont rendezési tervhez tartozó helyi építésügyi előírásokról szóló rendelet hatályát veszti.

**Dr Kancsár István**  
Polgármester

**Drávai László**  
Jegyző