

**Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**12/2015. (V.08.), 15/2015. (VI.08.), 33/2015. (XII.18.), 20/2016.(XI.18.), 21/2016.(XII.16.),**  
**4/2018. (I.29.), 10/2018. (IV.03.) számú rendeletekkel módosított**  
**1/2014. (I.16.) számú rendelete**  
**Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**  
**(módosítással egységes szerkezetben),**

Csömör Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdés a.) pontjában, 6.§ (3) bekezdés a) pontjában, 7.§ (1) bekezdésében, 13.§ (1) és (5) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 9.§ (2)-(6) bekezdésében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 5.§-ában és 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével megállapítja Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), annak alkalmazását és a következőket rendeli el:

## **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **1. A rendelet hatálya**

#### **1. §**

- (1) A HÉSZ és mellékletei Csömör Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki, *kivétel* a jelen rendelet 6. számú függelékében lehatárolt Mókus-árok területe.
- (2) A HÉSZ csak mellékleteivel együtt érvényes.
- (3) A HÉSZ mellékletei:
  - a) 1. számú melléklet: M=1:2000 térmértékű szabályozási tervlap;
  - b) 2. számú melléklet: eltérő előkert méretek a lakó- és vegyes területek építési övezeteiben;
  - c) 3. számú melléklet: építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei táblázatok;
- (4) A HÉSZ függelékei:
  - a) 1. számú függelék: Ex-lege országos védelem alatt álló, nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját tartalmazza a szabályozási terven jelöltek szerint.
  - b) 2. számú függelék: A települést érintő, országos védelem alatt álló épületek és a műemléki környezet alá eső ingatlanok felsorolását tartalmazza, a szabályozási terven jelöltek szerint.
  - c) 3. számú függelék: A helyi védelemre javasolt épületek listáját tartalmazza, a szabályozási terven jelöltek szerint.
  - d) 4.számú függelék: A település közigazgatási területén lévő országos természetvédelmi területek és védelemre javasolt helyi természeti területek, táji érték listáját tartalmazza.
  - e) 5.számú függelék: Az elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listáját tartalmazza.
  - f) 6.számú függelék: Mókus-árok területi lehatárolása.

### **2. A szabályozás eszközei**

#### **2. §**

- (1) A HÉSZ alá tartozó területen az OTÉK (2012. augusztus 6-án hatályos) előírásait a HÉSZ-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ kötelező szabályozási elemei:
  - a) közigazgatási és a kül-, belterületi határvonal;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) építési vonal;
  - d) az építési övezet-, övezet jele és jellemzői;
  - e) megszüntető jel;
  - f) szabályozási elemek méretei;
  - g) be nem építhető terület;
  - h) kerékpárút tervezett nyomvonala;
  - i) kerékpársáv tervezett nyomvonala;
  - j) parkolási engedély helye;
  - k) többletparkoló kialakítására kijelölt terület helye;

- l) településképvédelmi terület I.-II.;
  - m) megtartandó értékes növényállomány;
  - n) együtt vizsgálandó terület határa;
  - o) telek zöldfelületként kialakítandó része.
- (3) A kötelezőnek jelölt szabályozási elemek megváltoztatása csak jelen rendelet és mellékletei módosításával lehetséges.
- (4) Az „együtt vizsgálandó terület határa” jelöléssel érintett területen történő fejlesztés esetén a szabályozási terv alátámasztó munkarészeit a jelöléssel érintett teljes területre kiterjedően kell készíteni, míg a rendeletalkotással érintett terület annál kisebb, de legalább telektömb nagyságú kell legyen.

### 3. Védelmek, korlátozások

#### 3. §

Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

- a) védőterületek;
  - b) védelmek és korlátozások;
  - c) folyó és állóvizek, valamint árvízvédelmi karbantartási sávok
- figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

### 4. Fogalom meghatározás

#### 4. §

##### 1. *Alternatív hiányos közművesítettségi mérték*

jele: AH

Közművesítettség szempontjából alternatív hiányos közművesítettségnek minősül:

- a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- b) az alternatív részleges közművesítettség b)-d) pontjaiban felsorolt feltételek valamelyike nem áll fenn.

##### 2. *Alternatív részleges közművesítettségi mérték*

jele: AR

Közművesítettség mértéke szerint alternatív részleges közművesítettségnek minősül:

- a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- b) ivóvíz
  - ba.) közüzemi vagy
  - bb.) fűtő kút szolgáltatás,
- c) termikus energiaellátás
  - ca.) földgáz vagy
  - cb.) távhőellátással vagy
  - cc.) megújuló energiahordozó hasznosítással, mely lehet napenergia vagy földhő szolgáltatás,
- d) közüzemi szennyvízelhelyezés- és kezelés szolgáltatás
- e) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

##### 3. *Alternatív teljes közművesítettségi mérték*

jele: AT

Közművesítettség mértéke szerint alternatív teljes közművesítettségnek minősül:

- a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) termikus energiaellátás
  - ca.) földgázzal vagy
  - cb.) távhőellátással vagy
  - cc.) megújuló energiahordozó hasznosítással, mely lehet napenergia vagy földhő.
- d) közüzemi szennyvízelhelyezés- és kezelés
- e) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

#### 4. *Átmenő telek*

Azon fekvésű telkek, melyek egymással szemközti, mindkét telekhatára közlekedési célú közterülettel határos.

#### 5. *Áttört kerítés*

A nem tömör kerítés.

#### 6. *Csurgó-távolság*

Az 1,0 métert meg nem haladó, oldalkertes beépítésnél a nem oldalkerti telekhatár felé eső eresz külső függőleges síkja és az ereszhez tartozó tetősíkkal metszésben lévő fal síkja közötti távolság.

#### 7. *Épület legmagasabb pontja*

Az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

#### 8. *Főépítmény:*

Elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban az övezeti-, és építési övezeti előírásokban meghatározott, az előírások megtartásával épített, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.

#### 9. *Fűrészfogas beépítés*

Szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor alkalmazható, amikor a telek oldalhatára nem merőlegesen áll az útra. A fűrészfogas beépítés esetén a lakóházak egymáshoz képest előreugranak, a telkek hosszanti határai és az épületek nem merőlegesek az utcavonalra, hanem 10-20 fokkal eltérnek attól, miáltal oldalhomlokzatuk egy része is szerepet kap az utcaképben.

#### 10. *Kiegészítő rendeltetésű építmény:*

Az építési övezetben, övezetben meghatározott főépítményt kiszolgáló vagy azt kiegészítő építmények, melyek lehetnek:

- a) járműtároló;
- b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészter, magtár, góré, csűr és más tároló);
- c) állattartás céljára szolgáló építmény;
- d) műterem.

#### 11. *Szintterületi mutató*

Az egy telken álló építmény(ek) összes szintterületének összege és a telekméret hányadosának értéke ( $m^2/m^2$ ), melybe nem kell beszámítani

- a) a térszín alatti építményszint(ke)n kialakított, lakás(ok)hoz tartozó tároló területeket, a személygépjármű-tároló területét az OTÉK-ban megállapított férőhely mértékéig,
- b) nyitott, fedetlen teraszok-, erkélyek padlószinti területét
- c) az épület 1,90 méternél alacsonyabb szabad belmagasságú területeit.

#### 12. *Útsorfa:*

olyan fa, melynek törzsmagassága legalább 220 cm, törzskörmérete minimum 8 cm. Útsorfaként leggyakrabban felhasznált méret a 12/14, vagy a 14/16 cm-es törzskörméret.

#### 13. *Zavaró hatású tevékenység:*

Mindazon tevékenység, amely:

- a) környezeti hatástanulmány,
- b) környezetvédelmi felügyelőség által környezeti hatástanulmány készítéséhez, vagy
- c) telepengedélyhez, kötött, vagy
- d) fémkereskedelmi engedélyköteles anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével, manipulálásával járó tevékenység.

#### 14. *Alapintézmény*<sup>1</sup>

A helyi lakosság ellátásához szükséges oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, sport, a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló önkormányzati feladatok intézménye (pl. óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság).

## **II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

### **1. Bel-és külterület, belterületbe vonás**

#### **5. §**

- (1) Csömör Nagyközség Önkormányzata a közigazgatási területén meglévő és tervezett belterületi határvonalakat a SZT terv alapján jelöltek szerint rögzíti.

### **2. A területfelhasználási egységek tagozódása**

#### **6. §**

Csömör Nagyközség közigazgatási területe beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

## **III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **1. Telekalakítás**

#### **7. §**

- (1) Lakóterületeken a nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.
- (2) Lakóterületen a kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő telekalakítás sem a közterülethez kapcsolódóan, sem a tömbbelsőben (magánúttal történő megközelítéssel) nem megengedett. A telekalakítás során figyelembe kell venni a meglévő építési telkeknek a kiszolgáló közterülethez viszonyított geometriai kialakítását és illeszkedni kell a telektömbre jellemző utcai telekszélességhez és telekmélységhez.
- (3) Szabályozási vonal érintettsége okán történő telekalakítás esetén a minimális telekmérettől való eltérés megengedett.

### **2. Beépítési mód és az elő-, oldal-, hátsókertek előírásai**

#### **8. §**

- (1) Amennyiben a jelen rendelet 2. számú. melléklete szerinti 1. és 2. számú táblázat, vagy az övezet egyedi előírásai másképp nem rendelkeznek, úgy a beépítésre szánt területek építési övezetiben az egyes beépítési típusokhoz tartozó elő-, oldal-, hátsókert méretek meghatározásakor az alábbi bekezdésekben foglalt általános szabályok szerint kell eljárni. Közérdeket szolgáló rendeltetésű építmény elhelyezése esetén az előkert mérete 0 m-ig csökkenthető.<sup>2</sup>
- (2) A HÉSZ-ben
- a) a számszerűsített előkert méretek egyben kötelező építési vonalnak is tekintendők, melynek minimum 70%-ára telepítetten kell elhelyezni a meglévő építmény bővítvényeként kialakuló-, vagy új építmény elhelyezése esetén létrejövő utcafronti homlokfalat, melytől eltérni csak településképi véleményezési eljárás keretében megengedett.
- b) Minimumértékként meghatározott elő-, oldal-, hátsókert méret esetén, azok kizárólag az építési hely építési határvonalaként értelmezendők.
- (3) A HÉSZ-ben
- a) Szabadonálló beépítési mód, jele az építési övezeti, övezeti kódban: /1, ahol az
- aa) előkert mérete: 5,0 méter;
- ab) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb építménymagasság értékének fele;
- ac) hátsókert mérete: 6,0 méter.
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód, jele az építési övezeti, övezeti kódban: /2, ahol az
- ba) előkert mérete: 5,0 méter;
- bb) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke;
- bc) hátsókert mérete: 6,0 méter.

<sup>1</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 2.§

<sup>2</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 3.§

- bd) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a kialakult telek méretéből adódóan az utcafronti épülethomlokzat hossza (az épület szélessége) nem éri el a 6,5 métert, úgy az egyéb előírások betartása mellett ikres beépítési mód is megengedett.
- c) Egyedileg meghatározandó beépítési mód, jele az építési övezeti, övezeti kódban: /3, ahol az a kialakult állapot alapján a beépítési mód övezetileg nem került meghatározásra, ezért a beépítés feltételeit az alábbiak szerint kell meghatározni:
  - ca) amennyiben a telek szélessége 14,0 métert meghaladó, ott az épületet szabadonállóan kell elhelyezni. Ennél kisebb telekszélesség esetén a beépítési mód oldalhatáron álló kell legyen, úgy hogy az épületet azon telekhatárra kell telepíteni ahonnan a szomszédos épülettől való nagyobb telepítési távolság biztosítható.
  - cb) Meglévő épület bővítése a kialakult állapot állapotnak megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül történhet.
  - cc) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint kialakult, beépítés esetén a meglévő épület bővítése a telekhatártól mért 3,0 méteren belül csak abban az esetben megengedett, ha a szomszédos épülettől való telepítési távolság biztosítható
  - cd) A /3 jelű építési övezetben történő építés, bővítés esetén az egymással szembenező olyan épületek között amelyek közül legalább az egyiknek a homlokzata huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, minimum az építési övezetben előírt főrendeltetésű épület építménymagasságának mértékével megegyező telepítési távolságot kell tartani. A nyílás nélkül kialakított és/vagy a nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között minimum 3,0 méter távolságot kell tartani.
- (4) Ahol az előírás 0,0 méter előkertet ír elő, azaz az építési vonal a homlokvonal telekhatárra helyezett, azon esetben ha a szomszédos épületek telepítése indokolja, az épület utcai homlokzata a telekhatártól mért legfeljebb 1,0 méter mélységig hátrahúzható.
- (5) Amennyiben a szabályozási tervlap máshogy nem jelöli, a hátsókert mérete a meglévő, kialakult és az újonnan kialakításra kerülő építési telkek esetén - a telekmélység függvényében - az alábbi:
  - a) 30 méter és az alatti telekmélység esetén: 6,0 méter;
  - b) 30-40 méter telekmélység között: 10 méter;
  - c) 40 méter és a feletti telekmélység esetén: 15 méter.
- (6) Szabadonálló-, és oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben az építési övezeti előírások szerint meghatározott építési helyen belül a megengedett paraméterek alapján a telekre számított bruttó szintterület nem valósítható, a hátsókert mérete legfeljebb az előírt érték felére csökkenthető településképi véleményezési eljárás keretében.

### **3. Beépítés és beépítettség meghatározása**

#### **9. §**

- (1) Az építési övezeti/ övezeti jellemzőket valamint általános érvényű előírásokat együttesen kell alkalmazni és azoknak együttesen kell megfelelni.
- (2) Egy telek egynél több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék, *szintterületi mutató*) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/ övezethatárok által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani.
- (3) *Fűrészfogas beépítés* alkalmazása kötelező, amennyiben a telek oldalhatára nem merőlegesen áll az utcafronti telekhatárra, ez esetben az épület utcafrontra néző rövid oldalának utcavonalhoz közelebbi sarka állhat közvetlenül a telekhatáron, de attól maximum 2,0 méterre is.
- (4) *Átmenő telkek* esetén az előkert –szabályozási tervlapi jelölés hiányában- a szomszédos telkeken meglévő beépítéshez közelebbi utca felől értendő. A telek átellenes oldali előkert felőli telekhatára menti telekrész hátsókertként értelmezendő.
- (5) *A kiegészítő rendeltetésű építményt és melléképítményt:*
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén, a főépítménnyel azonos oldalhatárra,
  - b) szabadonálló beépítés esetén, az utca felől a *főépítmény* takarásában, ellenkező esetben azzal egy tömegben és egy építészeti egységet alkotva kell elhelyezni.

#### 4. Rendeltetés

##### 10. §

- (1) Amennyiben építési övezet előírása másként nem rendelkezik, lakó- és vegyes területeken telkenként maximum két főrendeltetésű épület és épületenként maximum két rendeltetési egység létesíthető az egyes építési övezetekben előírt egyéb feltételek betartása mellett.
- (2) A 40,0 méter és azt meghaladó telekmélységű ingatlanon –ha építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik- az alábbi *kiegészítő rendeltetésű építmények* helyezhetők el önálló építményként is:
  - a) járműtároló,
  - b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló),
  - c) az adott ingatlanon barkácsműhely, illetve kisipari tevékenység folytatására szolgáló, zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
  - d) műterem,
  - e) kazánház.
- (3) Amennyiben építési övezet előírása másként nem rendelkezik a területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály – tároló ,
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
  - e) kerti építmény,
  - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20,00 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - k) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop.
- (4) Csömör közigazgatási területén sajátos építmények elhelyezése csak a jelen rendeletben megengedett építési övezetekben, övezetekben megengedett.
- (5) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben - ha jelen rendelet másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:
  - a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
  - b) a köztárgyak,
    - a) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
    - b) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
    - c) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
    - d) a megújuló energiaforrások műtárgyai. Az adott övezetben, építés övezetben maximálisan megengedett építménymagasságot meghaladó műtárgy elhelyezésekor a dőléstávolságon belül épület nem helyezhető el.<sup>3</sup>
- (6) Lakó és településközpont vegyes területeken a 720 m<sup>2</sup> térmértéket el nem érő ingatlanokon kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató rendeltetés kialakítása nem megengedett.

#### 5. Építészeti kialakítás

##### 11. §

- (1) Technológiai építmények, valamint templomtorony magassága esetében az építési övezetben meghatározott minimum értékektől való eltérés legfeljebb 30,0 m lehet.
- (2) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra utólagosan szerelt kémény nem építhető.
- (3) A *főépítmények* elsődlegesen magastetős kialakításúak lehetnek, ahol a tető hajlásszöge 15-40° közötti lehet, az utcában kialakult állapothoz igazodó tetőgerinccel. A tetőfelület maximum 20%-a lapostetős kialakítású is lehet eltérő építési övezeti előírás hiányában.
- (4) *Kiegészítő rendeltetésű építmény* tetőkialakítása az önálló rendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A *Kiegészítő rendeltetésű építmény* gerincmagassága a *főépítmény* gerincmagasságát nem haladhatja meg, kivétel a mezőgazdasági területeken létesítendő technológiai építményeket. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.

<sup>3</sup>

módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 4.§

- (5) Épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető. Egyéb célú létesítmény telepítése, a kémény kivételével (pl. bármely tartószerkezet, megújuló energiahordozó stb.) nem haladhatja meg az épületre vonatkozó épületmagasságot.
- (6) A lakó- és vegyes építési övezetekben trapézlemez, műanyag burkolat, pala, hullámpala burkolat, utcafronton 70%-ot meghaladó faburkolat alkalmazása az építmények homlokzatán nem megengedett.

## 6. Kerítések

### 12. §

- (1) Közterület felől kizárólag *áttört kerítés* létesíthető, melynek magassága a 2,0 métert nem haladhatja meg, támfalra épített kerítés esetén sem.
- (2) A saroktelkek esetében az utcai kerítés kialakításánál –eltérő övezetek és beépítési módok találkozásánál – az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni az egységes utcakép kialakítása érdekében.
- (3) Lakó- és vegyes területek övezeteiben lévő telkeken belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 magas áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy növényvel szabad elválasztani.
- (4) Hullámpala, hullámlemez, trapézlemez vagy műanyag lemezburkolatú és rikító, a környezettel nem harmonizáló, környezettől idegen színű, a környezetbe nem illő, mintás vagy festett képként ható kialakítású kerítés nem létesíthető.
- (5) Az (1)-(5) bekezdésekben meghatározott előírásoktól az egyes építési övezetek előírásai szigorúbb előírásokat is tartalmazhatnak.

## 7. Támfalak, rézsűk

### 13. §

- (1) Geomorfológiai adottságok és/vagy a 10%-ot meghaladó mértékű lejtős terepeken, a telekhatáron létesülő támfal építési engedélyének mellékleteként talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.
- (2) Telek homlokvonalan épített
  - a) támfal építése és ahhoz szerkezetiileg kapcsolódóan szeméttároló, szerszámtároló, valamint
  - b) kizárólag a Knippfer Tibor és Bence utcákban előkertben támfalgarázs építése megengedett, maximum 3,0 méteres *homlokzatmagasság betartásával*. A *főépítmények* és azt kiegészítő építmények elhelyezésére vonatkozóan azonban az építési övezetben meghatározott elő-, és hátsókeri építési határvonalat kell figyelembe venni.
- (3) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,50 méter lehet.
- (4) Támfal építése esetén, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a magasabb terepszinttől a kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,5 m-t.

## 8. Terepszint alatti építmények

### 14. §

- (1) A terepszint alatt építhető bruttó szintterület mértéke megegyezik az építési övezetben-, övezetben megállapított beépítési paraméterek szerint számított, felszínen beépíthető bruttó szintterület mértékével.
- (2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki az eredeti terepszintből.

## 9. Egyéb építési előírások

### 15. §

- (1) A megengedett beépítési százalékot meghaladó mértékű, meglévő beépítés esetén építési munka az alábbiak szerint végezhető: az előírt maximális beépítési százalék mértékének maximum 2%-os mértékű túllépése esetén az építési övezetben meghatározott egyéb beépítési jellemzők kihasználhatók.
  - a) Az építési övezetben meghatározott beépítési módtól eltérő beépítésű, meglévő épület alapterületének 50%-át meghaladó bővítés esetén a beépítéstől eltérő beépítés nem tartható fenn, ez esetben az előírtnak megfelelő beépítési módnak való megfeleltetés kötelező. Meglévő épület elbontásával létrejövő új beépítés esetén az elbontott épület helyére csak az építési övezetben megengedett beépítési móddal való egyezőség esetén történhet visszaépítés.
- (2) Az építési övezetben meghatározott maximum beépítési paramétereket meghaladó vagy a minimum értékeket el nem érő beépítések esetén építési munka csak életvédelmi célból feltétlen mértékig megengedett.
- (3) Az építési övezetben meghatározott építménymagasság értékét és az alábbi esetekben a

homlokzatmagasságra vonatkozó előírásokat együttesen kell figyelembe venni:  
20 %-os lejtést/meredekséget meghaladó telekingatlanok esetén az épület lejtés felőli  
*homlokzatmagasságának* értéke az építménymagasság értékével megegyező.

## IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 1. LAKÓTERÜLETEK

#### 1.1. Általános előírások

#### 16. §

- (1) Csömör Nagyközség lakóterületei kertvárosias lakóterület építési övezetekbe (Lke) soroltak.

#### 1.2. Rendeltetés

#### 17. §

- (1) A terület elsődlegesen lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önállóan-,vagy vegyesen az alábbi rendeltetésű *főépítmény* helyezhető el, ha építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik:
- a) lakó
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású vendéglátó, szolgáltató, valamint –ha építési övezet előírása másként nem rendelkezik- legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetésű épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület,
- (3) A területen kivételesen elhelyezhető:
- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású *kézműipari építmény*.
  - c) sportépítmény,
  - d) önálló parkolóterület.
- (4) Lakóterületen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (5) Építési telken két *főépítmény* csak az 1100 m<sup>2</sup>-es termértéket elérő vagy azt meghaladó méretű ingatlan esetében megengedett, ettől eltérő rendelkezés hiányában.

#### 1.3. Építmények elhelyezésének feltételei

#### 18. §

- (1) Lakóterületen az építési telkek eltérő előkert méretétét a HÉSZ 2. számú melléklete szerinti 1. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel, valamint a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén, a *főépítménnyel* azonos oldalhatárra, azzal egy építészeti egységet alkotva építhető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (3) Szabadonálló beépítés esetén a *főépítmény* mögött, és azzal egy építészeti egységet alkotva létesíthető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (4) Önálló *kiegészítő rendeltetésű építmény* főrendeltetésű épület hiányában nem létesíthető.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AT**

#### 1.4. Tetőfelépítmény

#### 19. §

- (1) Amennyiben az építési övezetben, övezetben meghatározottak másképpen nem rendelkeznek:
- a) A főépítmény:
    - aa) tetőgerincének iránya az érintett utcaszakaszon jellemző állapothoz igazodóan kell kialakítani. Az utcafronti tetőfelület lejtésének irányát és ereszmagasságát a szomszédos épületekével ±5° eltéréssel megegyezően kell kialakítani.
    - ab) tetőhéjalásánál hullámpala, hullámlemez, trapézlemez, műanyaglemez nem alkalmazható.
  - b) Kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű építmény tetőkialakítása:
    - ba) a főrendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A *kiegészítő rendeltetésű építmény* gerincmagassága a *főépítmény* gerincmagasságát nem haladhatja meg., kivétel a mezőgazdasági területeken létesítendő technológiai építményeket. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
    - bb) az önálló rendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A *kiegészítő rendeltetésű építmény* gerincmagassága a *főépítmény* gerincmagasságát nem haladhatja meg , kivétel a mezőgazdasági



területeken létesítendő technológiai építményeket. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.

- (2) Új, vagy átépítésre kerülő magastető hajlásszögének  $\pm 5^\circ$  eltéréssel megegyezőnek kell lennie a szomszédos épület(ek) tetőhajlásszögével.
- (3) Tetőfedés színei csak az alábbiak lehetnek: antracit-, és grafit szürke, barna, vörös, bordó, natúr, kerámia sárga és ezen színek árnyalatai, kombinációi. A tetőfedésnél rikító színek nem alkalmazhatók.

## **2. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET építési övezet (Lke) előírásai**

### **20. §**

- (1) A területen főrendeltetésként elsősorban a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Az Lke-4/1 építési övezetben
  - a) kizárólag egy főrendeltetésű épület helyezhető el,
  - b) kivételesen sem helyezhető el: sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
  - c) az építési helyre vonatkozó előírásokat a 4. számú melléklet tartalmazza.<sup>4</sup>
- (3) Az M0-tól délre eső kertvárosi lakóterületeken (Majorszegiliget)
  - a.) telekmérettől függetlenül kizárólag csak egy fő rendeltetésű *főépítmény* helyezhető el, melyben kialakítható két rendeltetési egységből kizárólag csak egy lehet lakás rendeltetési célú.<sup>5</sup>
  - b.) A Mókus-árok – Csömöri út (3304 hrsz) – a település Budapesttel közös közigazgatási határa és a 0197/1 hrsz-ú út között fekvő ingatlanokon a főépítmény megengedett legmagasabb pontjaként meghatározott érték magastetős kialakítás esetén legfeljebb 2,00 méterrel meghaladható.<sup>6</sup>
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 3. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (5) Az Lke-1/2 építési övezetben<sup>7</sup>
  - a) sarokteleknél a telepítési távolságok betartásával szabadon álló beépítés megengedett
  - b) oldalkert legkisebb szélessége 5,0 m, az építési helyen belül a beépülő oldalsó telekhatártól minimum 1,0 m-re kell az épületet telepíteni

## **3. VEGYES TERÜLETEK 3.1. Általános előírások**

### **21. §**

- (1) Csömör Nagyközség vegyes területei településközpont vegyes terület építési övezetekbe (Vt) soroltak.

### **3.2. Rendeltetés**

### **22. §**

- (1) A vegyes terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önállóan-, vagy vegyesen az alábbi rendeltetésű *főépítmény* helyezhető el, ha építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik:
  - a) lakó,
  - b) igazgatás,
  - c) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, szálláshely szolgáltatás,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, ott, ahol a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az építési övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát,
  - e) egyházi, oktatás, művelődés, egészségügy, szociális,
  - f) sport.
- (3) Az építési övezet területén meglévő lakóépület (kivételesen építési övezet szerint megengedett egyéb rendeltetés mód váltás esetén) legfeljebb a telek 25 %-os beépítettségi mértékéig-, valamint 6,0 méter építménymagasságig bővíthető, amennyiben az építési telken 50 % minimális zöldfelület biztosítható. A

<sup>4</sup> módosítva: 4/2018. (I.29.) Ök. rendelet 1.§

<sup>5</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 5.§ (1)

<sup>6</sup> módosítva: 33/2015. (XII.18.) Ök. rendelet 1.§

<sup>7</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 5.§ (2)

fenti paramétereket meghaladó, meglévő lakófunkciójú épületen kizárólag állagmegóvási, korszerűsítési, életvédelmi célú építési munkálatok végezhetők.

- (4) A terület építési telkein az alábbi kiegészítő rendeltetésű építmények nem helyezhetők el:
- háztartással kapcsolatos barkácsműhely, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tároló építmény (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr és más tároló),
  - az adott ingatlanon barkácsműhely, illetve kisipari tevékenység folytatására szolgáló, zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl.
- (5) A terület építési telkein az alábbi melléképítmények nem helyezhetők el:
- kerti víz- és fürdőmedence,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop.

### 3.3. Építmények elhelyezésének feltételei

#### 23. §

- (1) Vegyes területen az építési telkek eltérő előkert méretét a HÉSZ 2. számú melléklete szerinti 2. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel, valamint a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.
- (2) A terület építési telkein megengedett kiegészítő rendeltetésű építményeket a főépítménnyel egy tömegben kell elhelyezni.
- (3) A kiegészítő rendeltetésű építmény gerincmagassága a főrendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg.
- (4) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AT**

### 4. TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET építési övezet (Vt) előírásai

#### 24. §

- (1)<sup>8</sup>
- (2) A Vt-1/1 jelű építési övezetben kizárólag alapintézményi és egyházi rendeltetésű főépítmények helyezhetők el.
- (3) A Vt-3/1 jelű építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) A Vt-2/3 jelű építési övezetben:
  - 1100 m<sup>2</sup> telekméretig telkenként legfeljebb 1 főépítmény, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
  - 1400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 főépítmény, telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egységgel helyezhető el, melyben a lakófunkció is megengedett.
  - 1400 m<sup>2</sup>-t elérő és azt meghaladó telken több, kizárólag alapintézményi funkciójú épület helyezhető el, melybe nem tartozik bele a kereskedelmi és lakó rendeltetés.
- (5) A Vt-2/1 jelű építési övezetben:
  - telkenként több főépítmény elhelyezése megengedett, amely(ek)ben
  - kizárólag alapintézményi funkciójú, szálláshely, szolgáltatás, bruttó 1000 m<sup>2</sup> szintterületű kereskedelmi épület helyezhető el.<sup>9</sup>
  - Lakó rendeltetés – szolgálati lakás kivételével - az építési övezetben nem megengedett.<sup>10</sup>
  - Ha a kialakult állapot miatt az épület máshogy nem helyezhető el – a szomszédos épületektől mért telepítési távolság betartásával az oldalkertre vonatkozóan nem kell betartani a megengedett legnagyobb építménymagasság értékének felét. De az érintett telekhatár felé néző homlokzat huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait nem tartalmazhatja.<sup>11</sup>
- (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 4. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (7) A Vt-4/1 jelű építési övezetben:
  - telkenként több főépítmény elhelyezése megengedett,
  - kizárólag alapintézményi funkciójú és vagy kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.

<sup>8</sup> hatályon kívül helyezte: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 6.§ (1)

<sup>9</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 6.§ (2)

<sup>10</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 6.§ (3)

<sup>11</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 6.§ (4)

c) Lakó rendeltetés az építési övezetben nem megengedett.<sup>12</sup>

## 5. GAZDASÁGI TERÜLETEK előírásai

### 25. §

- (1) Csömör nagyközség gazdasági területei az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) ;
  - b) ipari terület (Gip).
- (2) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen új lakó rendeltetésű főépítmény nem létesíthető.
- (4) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókeret méreteket minimum értéként kell figyelembe venni.
- (5) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények) esetében maximum 30,0 méteres építménymagasság engedélyezhető:
  - a) reklámtorony,
  - b) távközlési és műsorszórás torony,
  - c) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások.
- (6) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

## 6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET építési övezet (Gksz) előírásai

### 26. §

- (1) A területen főrendeltetésként elsősorban nem zavaró hatású, alábbi gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el:
  - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi (nem ipari) tevékenység, raktározás építményei,
  - b) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - c) kereskedelem építményei,
  - d) ellátó, szolgáltató építmények, (kizárólag belterületen egészségügyi szolgáltató-, ellátó építmények is).
- (2) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább egy sor, honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- (3) A Gksz-1/1 építési övezetben az előkert mérete 20,0 méter.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 5. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 7. IPARI területek (Gip) építési övezetei

### 7.1. Általános előírások

### 27. §

- (1) A területen elsősorban az olyan gazdasági célú ipari, üzemi termelő-tároló építmények, telephelyek elhelyezésére szolgál, amelyek lakosságot *zavaró hatásuk* miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A területen továbbá az alábbi rendeltetésű főépítmények és létesítményei telepíthetők:
  - a) tárolással, raktározás,
  - b) kis- és nagykereskedelem, valamint
  - c) szolgáltatás.
- (3) A területen nem létesíthető rendeltetések, tevékenységek:
  - a) különösen bűzös, zajos,
  - b) fertőző és robbanóanyaggal,
  - c) új lakó.
- (4) A területen meglévő lakófunkció a következő feltételek szerint megtartható:
  - a) felújítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a kialakult építménymagasságot nem meghaladó mértékben.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú

<sup>12</sup> beiktatta: 21/2016. (XII.16.) Ök. rendelet 1.§

melléklete szerinti 6. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 7.2. Építmények elhelyezésének feltételei

### 28. §

- (1) A tevékenységből, technológiából adódó védőtávolságot saját telekhatáron belül kell biztosítani az ingatlan tulajdonosának, illetve üzemeltetőnek.
- (2) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén legalább 5,00 méter széles – lehetőség szerint honos fajokból álló - növényssávot kell telepíteni fa, cserje formájában.
- (3) A területen építési hely területébe eső erdőterület mértékét csökkenteni nem lehet, az erdősült terület használatát az illetékes erdészeti hatósággal egyeztetetten kell folytatni.

## 7.3. Részletes előírások

### 29. §

- (1) A Gip-1 építési övezetben korlátozásokkal beépíthető területsávban a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter.

## 8. ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 8.1. Általános előírások

### 30. §

- (1) Csömör nagyközség üdülőterületei a hétvégi házas üdülőterület területfelhasználási egységbe tartoznak.

### 8.2. Rendeltetés

### 31. §

- (1) A terület elsődlegesen üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen legfeljebb
  - a) egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület (*főépítmény*) és önállóan egy *kiegészítő rendeltetésű építmény* létesíthető külterületen,
  - b) egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület (*főépítmény*) és önállóan egy *kiegészítő rendeltetésű építmény* létesíthető a *főépítménnyel* egybeépítve belterületen.
- (3) Az építési telkin a *főépítménnyel* belterületen egybeépítve, míg külterületen önállóan vagy egybeépítve az alábbi *kiegészítő rendeltetésű építmény(ek)* nem helyezhetők el:
  - a) háztartással kapcsolatos egyéb tárolóépítmény (fészter, magtár, góré, csűr).

### 8.3. Építmények elhelyezésének feltételei

### 32. §

- (1) Oldalhatáron álló elsődleges funkciójú épület esetén, vele azonos oldalhatárral, azzal építészeti egységet alkotva építhető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (2) Szabadonálló elsődleges funkciójú épület esetén annak takarásában, azzal építészeti egységet alkotva létesíthető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

### 8.4. Tetőfelépítmény

### 33. §

- (1) Az épületek tetőhéjazatként hullámpala és műanyag fedés nem alkalmazható.

## 9. HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET építési övezet (Üh)

### 34. §

- (1) A területen főrendeltetesként elsősorban a legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) 0103 hrsz-ú ingatlanon építési engedélyhez kertépítészeti terv készítése kötelező, melyben a szabályozási terven „zöldfelületi érték” jelöléssel érintett földrészleten található értékes növénygyegek megtartása fajtalista alapján kötelező.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 7. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 10. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 35. §

- (1) Csömör nagyközség különleges területei az alábbi építési övezetekbe tagozódnak:
  - a) Temető terület (Kt);
  - b) Vízműterület (Kv);
  - c) Bányaterület (Kb);
  - d) Szeméttelep (Ksz);
  - e) Településüzemeltetési terület (Kszv);
  - f) Rekreációs terület (Krek);
  - g) Egészségügyi, szociális terület (Keü).
- (2) A különleges területekbe azok a területek tartoznak, melyek a rajtuk meglévő, illetve elhelyezendő épületek különlegessége miatt az egyéb építési övezetekbe nem sorolhatók.
- (3) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókeret méreteket minimum értéként kell figyelembe venni és alkalmazni.

### **11. TEMETŐ TERÜLET építési övezet (Kt) előírásai**

#### **36. §**

- (1) A terület a település meglévő és tartalék temetője, valamint urnatemető, halotthamvasztó területe, templom, ravatalozó, paplak ahol a mindenkor hatályos, temetőkről és a temetkezésről szóló törvény és az ennek végrehajtásáról szóló rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (2) A Kt-2/1 jelű építési övezettel érintett ingatlanok a távlati temetőbővítés területei, ahol a átmeneti jelleggel meglévő településüzemeltetési célú hasznosítás építményei megtarthatók, azonban azok bővítése, átalakítása, rendeltetésmód váltása az építési övezetnek megfelelő rendeltetéstől eltérően nem megengedett.
- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 8. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **12. VÍZMŰ TERÜLET építési övezet (Kv)**

#### **37. §**

- (1) A vízmű védőterületén belül a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló mindenkor hatályos rendelet vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (2) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 9. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **13. BÁNYA TERÜLET építési övezet (Kb)**

#### **38. §**

- (1) Az építési övezet a Csömör "Csömör III.–kavics bánya" elnevezésű bányatelek szabályozási tervlapon jelölt, Csömör Nagyközség közigazgatási területére eső területe.
- (2) A területen a kitermelés időszakában a nyersanyag kitermeléssel, bányászattal összefüggő építmények helyezhetők el.
- (3) A kitermelés befejezését követően - a területre készített rekultivációs terv alapján - az építési övezet területét rekultiválni kell.
- (4) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**
- (5) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 10. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **14. SZEMÉTTÉLEP TERÜLETE építési övezet (Ksz)**

#### **39. §**

- (1) A terület a Csömör Nagyközség közigazgatási területén, a település Kistarcsa felőli közigazgatási határa mentén létesített hulladéklerakó területe.
- (2) A területen a hulladéklerakás üzemeltetéséhez szükséges járulékos létesítmények, építmények helyezhetők el.
- (3) A hulladéklerakás befejezését követően - a területre készített rekultivációs terv alapján - az építési övezet területét rekultiválni kell.

- (4) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**
- (5) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 11. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **15. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ, SZENNYVÍZÁTEMELŐ TERÜLET** **építési övezet (Kszv)**

### **40. §**

- (1) A terület a 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító telep, település közigazgatási területén üzemelő szennyvízátemelők területe.
- (2) A településen meglévő szennyvíztisztító telep védőtávolsága a már kialakultnak tekinthető belterületi településrészekben a szennyvíztisztító műtárgytól számítva az arra kiadott, mindenkor érvényes használatbavételi engedélyben megadott érték. Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 12. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

## **16. REKREÁCIÓS TERÜLET** **(Krek) építési övezete**

### **16.1. Általános előírások**

### **41. §**

- (1) A terület a nagyterjedésű sportolási területek, rekreációs-szabadidős tevékenységek területe.
- (2) Az építési övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények (pl.: strand)
  - b) szálláshely-szolgáltató (motel, szálloda, panzió) építmények
  - c) vendéglátó építmények
  - d) művelődési -, szórakoztató építmények,
  - e) sportlétesítmények (fedett és szabadtéri sportpályák),
  - f) lovas turizmust szolgáló létesítmények (pl.: lovarda, kisállatkert),
- (3) Telken belül több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 13. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

### **16.2. Építmények elhelyezésének feltételei**

### **42. §**

- (1) Az épületek magastetős kialakítása kötelező, a tető 15-45<sup>o</sup> hajlásszöggel alakítható ki. Kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület lapostetős kialakítású is lehet. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
- (2) Az építési telkek zöldfelületein 100 m<sup>2</sup>-enként minimum 2 db nagy lombkoronát növesztő fát kell telepíteni.
- (3) Az építési övezetben kialakított időszakos parkolók környezetbe illeszkedően gyephézagos járófelülettel alakíthatók ki.
- (4) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, műholdvevő stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (5) Közművesítettség mértéke: **AR**.

## **17. EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS TERÜLET** **építési övezete (Kesz)**

### **43. §**

- (1) Az építési övezet a Majorszegi út melletti egészségügyi, szociális intézmény ingatlana.
- (2) A területen:
  - a) egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.);
  - b) szociális otthon, idősek háza;
  - c) rehabilitációs célú és/vagy megváltozott munkaképességű foglalkoztatás, valamint
  - d) a főtevékenységet szolgáló apartmanház rendezetési célú *főépítmény* és azok létesítményei helyezhetők el.

- (3) Telken belül több épület elhelyezhető a telepítési távolságok betartásával.
- (4) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, műholdvevő stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AT**
- (6) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 14. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **V. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

#### **1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

##### **1.1. Általános előírások**

#### **44. §**

- (1) A közlekedési területek a közúti közlekedés és a kötöttpályás közlekedés területeire tagozódnak.
- (2) A közlekedési terület a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, a vasúti (HÉV) területek, mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területen, a szabályozási tervlapon építési hellyel meghatározott területen belül az alábbi közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el:
  - a) közlekedési építmények;
  - b) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
  - c) igazgatási, üzemeltetési (állomás, mérnökség),
- (4) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány fokozott figyelembe vételével lehet csak elhelyezni.

#### **2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS**

##### **terület előírásai**

#### **45. §**

- (1) A szabályozási terven a közúti közlekedés területei közé soroltak az országos és helyi közutak területei.
- (2) Csömör nagyközség közlekedési területei az alábbi övezetekre tagozódnak:
  - a) **KÖu-I** jelű M0 és csomópontjai elhelyezésére szolgáló övezet;
  - b) **KÖu-M0Pi** jelű M0 autópálya-pihenőhely kialakítására szolgáló övezet;
  - c) **KÖu-II** jelű országos mellékutak övezete;
  - d) **KÖu-Gy** jelű helyi gyűjtőutak övezete;
  - e) Kül- és belterületi kiszolgáló utak övezete.
- (3) Az újonnan kialakítandó utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják.
- (4) A közúti közlekedési övezet telkein szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 2%-os beépítettséggel és 4,50 méter építménymagassággal építhető a 44.§ (3) bekezdés szerint

#### **3. M0 ÉS CSOMÓPONTJAI ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ**

##### **övezet (KÖu-I)**

#### **46. §**

- (1) A KÖu-I jelű övezet az M0 gyorsforgalmi út és csomópontjai számára fenntartott terület.
- (2) Ezen utak tengelytől számított 100,00-100,00 méter védőtávolságot meg kell tartani.
- (3) A tervezett M0 gyorsforgalmi út és csomópontjai szabályozási szélességét a szabályozási terven ábrázoltak szerint kell biztosítani.

#### **4. M0 AUTÓPÁLYA-PIHENŐHELY KIALAKÍTÁSÁRA SZOLGÁLÓ**

##### **övezet (KÖu-M0Pi)**

#### **47. §**

- (1) A KÖu-M0Pi jelű övezetben a gyorsforgalmi út mentén komplex pihenőhely alakítható ki.
- (2) Az övezetben **5 %-os** beépítési mértékkel lehet épületet létesíteni a közlekedést, a pihenőhelyet szolgáló létesítmények számára.
- (3) Az övezetben az épületek építménymagassága legfeljebb **7,5 m** lehet.

- (4) A létesítmények építészeti kialakítás során a tájba illesztés, a látványbeli megjelenés fontos szempontként kell, hogy szerepeljen, ezért a területhasználatban bekövetkező tájképet befolyásoló változásáról és az épületekről látványterv készítése szükséges.”

## **5. ORSZÁGOS MELLÉKUTAK övezet (KÖu-II)**

### **48. §**

- (1) A KÖu-II jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A KÖu-II jelű övezeti besorolásba a meglévő 21103, 21104 és 21105 számú országos bekötőutak és belterületi szakaszai, illetve a 21105 jelű út – Laki utca közötti, un. "Rétpótlék mellékút" területe tartozik.
- (3) Ezen utak külterületi szakaszán a tengelytől számított 50,00-50,00 méter védőtávolságot meg kell tartani.
- (4) A 21103, 21104 és 21105 számú utak, valamint az un. "Rétpótlék mellékút" (3. számú bekötőút) kül- és belterületi szakaszain a meglévő - szabályozási terven ábrázolt - szabályozási szélességek megtartandók.

## **6. HELYI GYŰJTŐUTAK övezet (KÖu-Gy)**

### **49. §**

- (1) A KÖu-Gy jelű övezetbe a település meglévő és tervezett helyi gyűjtőútjai tartoznak.
- (2) A település meglévő gyűjtőútjai:
  - a) Hunyadi utca
  - b) Gorkij fasor
  - c) Petőfi Sándor utca
  - d) Erzsébet utca – Kistarcsai út
- (3) A település tervezett gyűjtőutak:
  - a) Erzsébet u. – Kistarcsai út meghosszabbított külterületi szakasza
  - b) belterület és a GI iparterület közötti közvetlen kapcsolat - Határ út
  - c) Rétpótlék utca
  - d) Szedervölgyi út meghosszabbított vonala
  - e) A 3. sz. főközlekedési út külön szintű kereszteződésének körforgalmából induló, az ipartelepek alatt húzódó Határ útba csatlakozó út vonala.
- (4) A meglévő gyűjtőutak beépített, illetve beépítésre szánt területekre eső szakaszain a kialakult szabályozási szélesség megtartandó.

## **7. KÜL- ÉS BELTERÜLETI KISZOLGÁLÓ UTAK**

### **50. §**

- (1) A kül- és belterületi kiszolgáló utak övezetébe tartoznak a településen lévő önkormányzati tulajdonban lévő kiszolgáló, és lakóutak, valamint a külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földutak.
- (2) Lakó- és vegyes területeken az újonnan kialakításra kerülő közterületi kiszolgáló utak részére, a zsákutcák kivételével - amennyiben a szabályozási tervlap eltérően nem szabályoz - 12,00 méter szabályozási szélesség biztosítandó.
- (3) A település területén legfeljebb 150 méter hosszú és minimum 10,0 méter szabályozási szélességű, a műszaki követelményeknek megfelelő útfordulóval kialakított zsákutca létesítése megengedett.
- (4) Amennyiben a kialakítani kívánt kiszolgáló úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy lakó- és vegyes területeken kívül a közterületi kiszolgáló utak szabályozási szélessége 8,00 méterre csökkenthető.

## **8. MAGÁNUTAK**

### **51. §**

- (1) Telektömbök feltárását kiszolgáló magánút céljára -az építési övezetekben, övezetekben előírt telekméretre



vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyása mellett- telek kialakítható az alábbi feltételek biztosításával:

- a) Magánút használata szerint kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalogos- vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki.
  - b) A közutakra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni a közforgalom elől el nem zárt magánutakra és a telkek közhasználat céljára átadott részére. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.
  - c) Magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell kiépíteni.
  - d) A magánút telkének minimális szélessége:
    - da) lakó- és vegyes területbe feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 12,0 méter;
    - db) nem lakó-, vagy vegyes terület feltárását biztosító kiszolgáló út, külterületi földút esetén, amennyiben a kialakítani kívánt úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy a szabályozási szélessége legalább 8,00 méter lehet,
    - dc) gyalogos- vagy lovas út esetén: minimum 3,0 méter,
- (2) Amennyiben a kialakítani kívánt magánúttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy hatósági eljárás keretében a lakó- és vegyes területek magánútjainak szabályozási szélessége csökkenthető.
- (3) A magánútnak és közutaknak minden esetben összefüggő közlekedési hálózatot kell képezniük.

## **9. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET övezet (KÖk-HÉV)**

### **52. §**

- (1) A szabályozási terven a kötöttpályás közlekedés területei közé a HÉV vonalas jellegű építményeinek, valamint az egyéb kiszolgáló épületeinek, építményeinek **KÖk-HÉV** övezetbe sorolt területei tartoznak.
- (2) A **KÖk-HÉV** jelű övezet a meglévő vasúti, HÉV terület övezete.
- (3) Az övezet építési területe (telekhatárai) megtartandó.
- (4) Az övezet zöldfelületeinek fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (5) A szabályozási terven jelölt tervezett tehervasút tengelye, illetve annak kiépítésére fenntartott terület helye irányadó. Annak pontos helyét és kialakításának feltételeit megvalósíthatósági tanulmány alapján kell meghatározni.

## **10. PARKOLÁS**

### **53. §**

- (1) Parkolás telken belül felszíni parkolóokban, térszín alatti parkolóokban - melyek a felette lévő épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl -, épületben, illetve önálló parkolóházban egyaránt megoldható.
- (2) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók kialakítására közterület a szabályozási terlvapon jelölt helyeken, a helyi parkolási rendeletben foglalt esetekben és feltételekkel vehetők igénybe.
- (3) 20 db gépjármű feletti parkoló, járműtároló összefüggő kialakítása csak kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal ellátva történhet, melyről a csapadékvíz összegyűjtendő. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a befogadóba.

## **11. ZÖLDTERÜLETEK**

### **54. §**

- (1) Zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
- (2) Csömör nagyközség zöldterületei a közpark, közkert övezetbe tartoznak

## **12. KÖZPARKOK, KÖZKERTEK (Z) övezet**

### **12.1. Általános előírások**

### **55. §**

- (1) A közparkok, közkertek övezetben elhelyezhető:
  - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények,

- b) testedzést szolgáló építmények,
  - c) játszótér funkcióhoz kapcsolódó építmények,
  - d) a terület fenntartásához szükséges épületek.
- (2) Az övezet területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatát biztosítani kell.
  - (3) Új zöldterületek kialakítása, meglévő zöldterületek átépítése, felújítása kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.
  - (4) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 15. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **12.2. Építmények elhelyezésének feltételei**

### **56. §**

- (1) A (1) bekezdés szerinti építmények a Z jelű övezet teljes területére vonatkozóan legfeljebb 2%-os beépítettséggel, valamint szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,00 építménymagassággal alakíthatók ki.
- (2) A közparkban huzamos tartózkodásra szolgáló épület elhelyezése nem engedélyezett.
- (3) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókeret méreteket minimum értéként kell figyelembe venni.

## **13. ERDŐTERÜLETEK**

### **57. §**

- (1) Erdőterületbe tartoznak a település erdő céljára szolgáló területei.
- (2) Csömör nagyközség területén található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Ev jelű védelmi erdő;
  - b) Ee jelű turisztikai erdő.
- (3) A szabályozási tervlapon erdőövezetbe sorolt, ugyanakkor művelési ág szerint mezőgazdasági hasznosítású földrészleteken az övezeti besorolás szerinti művelési ág váltásig a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, azonban a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan kizárólag az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények, továbbá növénytermesztéshez kapcsolódóan fóliasátor, üvegház helyezhető el, az alábbi paraméterek betartása mellett:
  - a) legkisebb beépíthető telekméret: 10 000m<sup>2</sup>
  - b) maximális megengedett beépítés: 1%
  - c) maximális megengedett építménymagasság: 4,5 m
- (4) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókeret méreteket minimum értéként kell figyelembe venni.
- (5) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 1,8 méter magas, nem tömör kerítés építhető.
- (6) Új erdősítések esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. Az erdőfelújítások esetében - a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek mellett - alkalmazhatók a meglévő állományt alkotó fafajok is.

## **14. VÉDELMI ERDŐ övezet (Ev)**

### **58. §**

- (1) A szabályozási terven Ev jellel szabályozott erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat közérdekből szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.
- (2) A védelmi erdőterületen kizárólag a külön jogszabály szerinti erdészeti létesítmény elhelyezése megengedett, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezet területén nem helyezhető el:
  - a) a kutatást szolgáló műtárgyak
  - b) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
  - c) a nyilvános illemhelyek
  - d) a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.

## 15. TURISZTIKAI ERDŐ övezet (Ee)

### 59. §

- (1) A szabályozási terven Ee jellel szabályozott erdőterületek a szabadidő eltöltésére alkalmas turisztikai erdők.
- (2) Az övezetben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti célú építmények, továbbá az alábbi közjóléti erdei turisztikai célú építmények helyezhető el:
  - a) pihenés, testedzés építményei, sportpályák, akadálypályák, kötélpályák erdei tornapálya,
  - b) terület fenntartásához szükséges építmények,
  - c) sátorozó hely (táborhely),
  - d) sétaút tanösvény, pihenőhely,
  - e) szabadidő-eltöltés építményei,
  - f) erdészház, erdészlak és ezek melléképületei, melléképítményei,
  - g) vadetető
  - h) vendéglátó-épület, mely önállóan nem, csak kizárólag az a)-e) pontokban sorolt rendeltetések megléte, illetve annak kiegészítéseként telepíthető. Épületek környezetbe illeszkedő kialakítással, kizárólag 15-35° tetőhajlásszögű magastetővel létesíthetők.
- (3) A burkolt felületek és sportpályák alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.
- (4) Az övezetben építmények elhelyezésének feltétele, hogy az illetékes erdészeti igazgatóság is közjóléti elsődleges rendeltetésbe sorolja az erdőt
- (5) Az övezetben a faállománnyal fedett területen, annak védelmében épület elhelyezése nem megengedett.
- (6) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 16. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (7) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**

## 16. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 60. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, állattenyésztés célzott területfelhasználású és kapcsolódó funkciójú területei.
- (2) Csömör nagyközség területén található mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Má jelű általános mezőgazdasági övezet,
  - b) Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezet,
  - c) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben -eltérő övezeti rendelkezés hiányában- nem helyezhető el/nem létesíthető:
  - a) birtokközpont illetve kiegészítő központ,
  - b) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, üdülő-, továbbá különleges rekreációs területtől 50 méteren, továbbá tavaktól 100 m-en belül,
  - c) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, lakóépületek, védett természeti területtől, vízfolyástól, tavaktól, lakott-, üdülő-, továbbá különleges rekreációs területtől 100 méteren belül.
- (4) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókeret méreteket minimum értéként kell figyelembe venni.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**

## 17. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má) övezet

### 17.1. Általános előírások

### 61. §

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, állattenyésztés célzott területfelhasználású és kapcsolódó funkciójú területei.
- (2) Általános mezőgazdasági övezetben elhelyezhető:
  - a) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei,
  - b) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei,
  - c) lakóépület.

- (3) Gazdasági rendeltetésű építmények és lakóépület megengedett maximális építménymagassága 4,50 méter, amennyiben a gazdasági építménybe telepítendő sajátos technológia, használat megkívánja, a technológiai építmény legmagasabb pontja elérheti a 13 métert.
- (4) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas áttört kivitelű kerítés létesíthető.
- (5) A termőföld védelme és a hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében a mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó.
- (6) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 17. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 17.2. Építmények elhelyezésének feltételei

### 62. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben építmények elhelyezésének feltétele:
  - a) 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken építmény nem létesíthető;
  - b) 3000-5 000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető;
  - c) 5000-10 000 m<sup>2</sup> területű szőlő, gyümölcsös művelési ágú telken elhelyezhetők a gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó 61.§ (2) bekezdés a.) pontja szerinti gazdasági építmények;
  - d) 10.000 m<sup>2</sup>-nél (1 ha) nagyobb területű telken elhelyezhetők a 61.§ (2) bekezdés a.) és b.) pontja szerinti gazdasági építmények;
  - e) 14.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telken 61.§ (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
  - f) Jelen rendelet hatályba lépésekor részben Má övezetbe részben Ev, illetve Ee övezetbe sorolt telkek esetén 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telken 61.§ (2) bekezdés a.) és b.) pontja szerinti gazdasági építmények, a 14.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken a 61.§ (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben lakóépület elhelyezésének feltétele továbbá:
  - a) az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg a lakóépület területe,
  - b) telkenként egy lakóépület, továbbá max. 2 lakás alakítható ki,
  - c) legkisebb telekszélesség: 50,00 méter.

## 18. KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET övezet (Mko)

### 63. §

- (1) A szabályozási terven Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe a távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi érdekeket szolgáló területek tartoznak.
- (2) Az övezetben
  - a) az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények, továbbá a növénytermesztéshez kapcsolódó, kizárólag terménytárolás céljára szolgáló, fából készült, beton alap nélküli építmények, illetve fóliasátor, üvegház helyezhető el, kivéve ahol az övezeti előírás másképp rendelkezik.<sup>13</sup>
  - b) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban már meglévő épületek esetén a meglévő épület kubatúráján belül felújítás, korszerűsítés, helyreállítás megengedett.
- (3) Az övezetben huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el.
- (4) Kerítés kizárólag állattartás érdekében létesíthető, kizárólag fából, vagy drótfonatból készült lábazat nélkül, kizárólag áttört kivitelben.
- (5) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 18. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (6) Az Mko/3 jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltétele:
  - a) az előkert mérete minimum 35,0 m,
  - b) 14000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken építményt, fóliasátrat, üvegházat elhelyezni nem lehet.
  - c) 14000 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 5,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház helyezhető el, illetve bármely mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telken maximum 2 % beépítéssel terepszint alatti építmény (pince) is elhelyezhető.
  - d) terepszint alatti építmény földdel borítandó és nem lehet magasabb az eredeti terepszintnél
  - e) az övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el,
  - f) az építmények elhelyezése során figyelembe kell venni a közút melletti, illetve a nagynyomású

<sup>13</sup> módosítva: 20/2016. (XI.18.) Ök. rendelet 1.§

- gázvezeték nyomvonalával és védőtávolságával érintett ingatlanok használatára vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait is,
- g) az előkert méreten belül, közterületi telekhatártól számított 12m mélységig kötelező a területet lombhullató fával, örökzöld fával, cserjével beültetni a következőképpen:
- ga) A sávnak 4 db sorból kell állnia, amelyeknek átlagos távolsága 1-1,5m. A fasor törzseinek egymástól eltolva kell elhelyezkedniük. A fák tőtávolsága 12-16 m (vagy legfeljebb a kifejlett lombkorona átmérőjének kétszerese lehet.)
- gb) M0 gyorsforgalmi út felől cserjesáv kialakítása kötelező. A sávszegély 3-4m széles, 5-6m magas, 2 soros, 1m-es sortávval és benyúljon a törzstérbe. A védett oldalt egyszerű, 2-3 méterre az állományba nyúló sávszegély adja.
- gc) Javasolt cserjefajok: gyepürózsa, vadrózsa, egybibés galagonya
- gd) Javasolt fafajok: kocsányos tölgy, gyertyán, kislevelű hárs, korai juhar, nemesnyárok
- ge) A növényzet 10 évenkénti felújítása javasolt.
- gf) Kivéve a nagynyomású gázvezeték tengelyétől mért 5-5 m biztonsági övezet területsávjában, ahol fa és cserje nem ültethető.
- h) Az övezet telkeire és elhelyezhető építményeire vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3.számú melléklete szerinti 18. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.<sup>14</sup>

## 19. MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ KERTES övezetek (Mk)

### 64. §

- (1) Az Mk jelű mezőgazdasági rendeltetésű kertés övezet vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló mezőgazdasági terület.
- (2) Az Mk/1 jelű mezőgazdasági rendeltetésű kertés övezetben a kiskertes növénytermesztést kiszolgáló, gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű építmény helyezhető el.<sup>15</sup>
- (3) Az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezése az Mk/1 jelű övezetben nem megengedett.
- (4) Az Mk/1 jelű övezetben építmények elhelyezésének feltétele:
- a) 5000-14000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető,
- b) a 14000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem lehet,
- c) az 14.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű bármely mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telken maximum 2 % beépítéssel egy gazdasági építmény és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (5) Mezőgazdasági rendeltetésű kertés övezetben legfeljebb 1,5 méter magas áttört kerítés létesíthető.
- (6) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 19. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (7) Az Mk/3 jelű övezetben építmények elhelyezésének feltétele:<sup>16</sup>
- a) a 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem lehet,
- b) az 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű bármely mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telken maximum 3 % beépítéssel egy gazdasági építmény és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- c) maximum 1 lakás rendeltetési egység kialakítása a 10000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telkek esetében megengedett, mely kizárólag a telekhasználatot szolgáló gazdasági épületek megléte esetén építhető és az övezetben megengedett beépítés 50%-át meghaladó mértékű nem lehet.
- d) az építményeket a kialakult állapot figyelembe vételével, vagy ennek hiányában a telek délkeleti sarkához közelítve kell telepíteni.

## 20. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET 20.1. Általános előírások

<sup>14</sup> módosítva: 20/2016. (XI.18.) Ök. rendelet 2.§

<sup>15</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 7.§ (2)

<sup>16</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 7.§ (3)

## 65. §

- (1) Csömör nagyközség területén található vízgazdálkodási területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) V-me jelű vízmedrek területe övezet,
  - b) V-j jelű vízjárta, természetközeli területek övezet.
- (2) A vízgazdálkodási területeken megengedett építmények elhelyezése esetén az elő-, oldal-, hátsókerterek előírásai figyelmen kívül hagyhatók.

## 21. VÍZMEDREK övezet (V-me)

## 66. §

- (1) V-me jelű vízmedrek területének övezete a vízfolyások, árkok, valamint a záportározó tó medreit és parti sávjait tartalmazza.
- (2) A vízmedrek övezetében a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) vízügyi jogszabályokban megengedett vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) a terület fenntartását, illetve a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben kialakult értékes és védendő növényállomány megtartandó.

## 22. VÍZJÁRTA, TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET övezet (V-j)

## 67. §

- (1) A szabályzási terven a V-j jelű övezetbe a mezőgazdasági terület nádas, mocsaras, mélyfekvésű gyepes és vízjárta területeinek, ökológiai és természetvédelmi okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.
- (2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) vízügyi jogszabályokban megengedett vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) a terület fenntartását, illetve a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az ingatlanok a művelési ágnak megfelelően hasznosítandók, művelési ágak csak extenzívebb irányban változtatható meg.
- (5) Az övezetben kialakult értékes és védett növényállomány megtartandó.

## 23. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET övezet (Tk)

## 68. §

- (1) A szabályzási terven a Tk jelű övezetbe az értékes természetes és természetközeli legelők, mélyfekvésű rétek és lápos területek tartoznak, melyek ökológiai, és természetvédelmi okokból védendőek, illetve megőrzendőek.
- (2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) a terület fenntartását, illetve művelési ágának megfelelően használatát, továbbá a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az ingatlanok a művelési águknak megfelelően hasznosítandók, művelési ágak csak extenzívebb irányban változtatható meg.
- (5) Az övezetben kialakult értékes és védett növényállomány megtartandó.

## VI. FEJEZET

## KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSE

### 1. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### 1.1. Általános előírásai

#### 69. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
  - a) vízellátás,
  - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, geotermikus hőellátás),
  - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. A közművesítésre kerülő területen
  - e) telenként kell az egyes közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - f) közművek elhelyezésénél:
    - ba) településképi megjelenésre,
    - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
    - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
    - bd) közműhálózatok területtakarékos elhelyezésére
    - be) közművek fektetésére vonatkozó ágazati előírásokrafigyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
  - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
  - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
    - bc) 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében útburkolati folyókéval (vápavonallal kialakítása, vagy tengelyben elhelyezett vasbeton fedlappal rácsos „U” szelvény), vagy zárt csapadékcsonal építésével lehet csak megoldani. (10 m-nél keskenyebb utcában nyílt árkos vízelvezetés nem építhető)
- (5) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási, fásítási, növénytelepítési munkát csak szakhatóságok mellett az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

#### 2. VÍZELLÁTÁS

#### 70. §

- (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciónál:
  - a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
  - b) csak műanyag alapanyagú csővezeték szabad építeni,
  - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéknek kell kiépíteni,
  - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Beépítésre szánt területen a település közcsatorna hálózatának kiépítését követően új vízhálózat:
  - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően nem helyezhető üzembe
- (3) Házi kút csak az illetékes hatóság által kiadott engedéllyel létesíthető. A részleges közművesítettségi mértékű külterületi építési övezetekben, övezetekben a vezetékes ivóvíz hatóságilag bevizsgált és ellenőrzött, ivóvíz minőségű vízvételzésre alkalmas házi kúttal kiváltható.

- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
- A közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
  - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
  - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

### 3. SZENNYVÍZELVEZETÉS

#### 71. §

- A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- Szennyvíz bevezetés:
  - nyílt árokba,
  - időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
  - felhagyott kutakbaszigorúan tilos, az a), b), c) pontokban szereplő eset előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:
  - az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára.
  - kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
    - amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
    - a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

#### 3.1. Szennyvízelvezetési mód

#### 72. §

- A belterület beépítésre szánt területein új épület építésének feltétele a csatornahálózatra való csatlakozás kiépítése, kivétel:<sup>17</sup>
  - azon építési övezetekbe eső ingatlanok, ahol a meghatározott közműellátottság szintje: részleges közművesítettség (AR),
  - azon építési ingatlanok, ahol az építési szándék idején a közcsatorna hálózat nem áll rendelkezésre és annak kiépülte 1 éven belül sem teljesül.mely esetekben a jelen passzus (3) bekezdésében előírtak alkalmazása megengedett.
- A külterület beépítésre szánt területein új beépítés, beruházás megvalósításhoz a szennyvíz veszélymentes, a környezet károsítása nélküli kivezetését meg kell oldani:
  - vagy közvetlen a közcsatorna hálózatra vagy annak továbbépítésével megvalósuló csatorna csatlakozással,
  - vagy a beépítésre nem szánt terület szennyvízelvezetésére vonatkozó előírások teljesítésével.
- A beépítésre nem szánt területeken és a részleges közművesítettségű mértékű területeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ ,
    - a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
    - a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.;
    - a szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása esetén annak védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken
  - a szennyvíztisztító kisberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Ha az újonnan létesülő létesítmény(ek) használatához tervezetten számított napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t és a közcsatorna hálózat kiépítettsége a csatornázandó területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlan(ok)nak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra.
  - ha az újonnan létesülő létesítmény(ek) használatához tervezetten számított napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t és közcsatorna hálózat nincs kiépülve, valamint a kiépítettség az elkövetkezendő 1 éven belül sem teljesül a csatornázandó terület 200 méteres távolságán belül, a keletkező szennyvizek tisztására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés

<sup>17</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 8.§



alkalmazható:ha

- ca) a tisztított vizek számára megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
  - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - cc) a kisberendezés védőterülete a tárgyi ingatlanon belül biztosítható,
  - cd) a tisztítóberendezéssel a tisztítás hatásfoka kielégíti azt a követelményt, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- f) közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közúthálózati útkapcsolat biztosított.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (5) Védőtávolságon belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület újonnan nem létesíthető.
  - b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

### 3.2. Szennyvízkezelés, elhelyezés

#### 73. §

- (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) A szennyvíztisztító telep figyelembe vett védőtávolság igénye az arra kiadott, mindenkor érvényes használatbavételi engedélyben meghatározott érték. A külterületi 0151/14 hrsz-ú ingatlanon működő szennyvíztisztító telep kapacitásának bővítését, korszerűsítését, felülvizsgálatát el kell végezni a beépítésre szánt területek beépítését megelőzően.
- (5) A külterületen keletkező kommunális szennyvizek a jelen rendelet vonatkozó előírásai és az egyéb szakági jogszabályokban, szabványokban foglaltak betartása mellett házi (törpe) szennyvíztisztító berendezés alkalmazásával is megtisztíthatók. A szennyvíz tisztítottságának fokát a megtisztított szennyvíz elhelyezési módja alapján az engedélyező hatóság határozza meg. Az ipari-, élelmiszer ipari-, valamint a mezőgazdasági szennyvizek tisztítására házi (törpe) szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható.
- (6) Csömör kommunális szennyvíztisztítómű technológia működése során keletkező kezelt szennyvíziszap kihelyezése az illetékes környezetvédelmi felügyelőség által engedélyezett feltételek mellett külterületi mezőgazdasági földrészleteken elhelyezhető.

### 4. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

#### 74. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt, akár nyílt) vízelvezetést kell kiépíteni az alábbiak betartása mellett:
  - a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető,
  - b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező,
  - c) csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
    - ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
    - cb) telekosztás esetén a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) A közterületi parkolók kivételével 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat
  - a) kiemelt szegéllyel,
  - b) vízzáró burkolattal kell kivitelezni,
  - c) a parkolófelületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági és különleges területek belső útjairól összegyűjtött csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt az elvezető rendszer),
  - d) szilárd burkolat nélkül vagy gyephézagos burkolattal nem létesíthető.

- (3) Telken belül keletkező csapadékvizek közterületi kivezetése nem megengedett. A keletkező csapadékvizeket telken belül elszikkasztani és/vagy szikkasztó medence kiépítésével kell tárolni, kezelni.
- (4) A csapadékvíz elvezetés szabályozhatósága érdekében a belterület és külterület határán, ahol a topográfiai viszonyok indokolttá teszik övárok létesítése szükséges - település közigazgatási területének külterületére készülő vízrendezési tanulmány alapján - az övárok élővízbe való bevezetését meg kell oldani (a bevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező).
- (5) Lakóterületen a nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják:
  - a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz- visszaduzzasztást ne okozzon,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
  - c) egy telekre (saroktelek kivételével) csak egy áteresz létesíthető, az áteresz szélessége nem lehet 3,5 méternél nagyobb,

## **5. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS**

### **75. §**

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (2) Karbantartási célra:
  - a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
  - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es vagy minimum egy oldalon 6,0 méteres sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
  - c) Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (3) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.
- (4) A rétegvizek útját nem szabad lezárni, annak továbbvezetéséről telken belül gondoskodni kell.
- (5) Talajerózió csökkentésére beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület határán, ha az a topográfiai viszonyok szükségessé teszik, övárok létesítése szükséges.

## **6. ENERGIAELLÁTÁS**

### **76. §**

- (1) Az energiaellátást az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt közművesítettség mértékéig, a kialakítani kívánt funkciók követelményeinek megfelelően, a jelen rendelet vonatkozó előírásai és az egyéb szakági jogszabályokban, szabványokban foglaltak betartása mellett kell megvalósítani.

### **6.1. Villamosenergia ellátás**

### **77. §**

- (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken:
  - a) új nagyfeszültségű,
  - b) új közepfeszültségű,
  - c) kislefeszültségű,
  - d) közvilágítási
  - e) villamos energia elosztó hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén új átviteli (400 kV-os) hálózatot elhelyezni csak föld alatti elhelyezéssel lehet.
- (3) A település már beépített, illetve beépítésre szánt területén:
  - a) ahol a már meglévő hálózat is föld alatti elhelyezéssel épült, továbbá
  - b) országos műemlék környezetébe,
  - c) az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken:
    - ca) településkép védelmi területek,
    - cb) városkép feltárlásának látványa szempontjából, a szabályozási tervlapon ábrázolt 21103 és 21104. számú mellékutak belterületi szakaszain, az utak tengelyétől mért 100 méteres körzetében.
  - d) országos jelentőségű védett természeti területeken:

- da) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
  - db) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
  - dc) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
  - dd) országos jelentőségű természetvédelmi területeken (láp, forrás)
- e) a természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben helyi jelentőségű természetvédelemmel jelölt területeken,
- f) településközponti vegyes-, és különleges területeken,
- új, (nagy-, közép-, kiefeszültségű-, valamint közvilágítási) elosztó hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (4) A település már beépített, illetve beépítésre szánt területén a szabadvezetékes hálózati rekonstrukciót / felújítást megvalósítani, az ELMŰ-vel (az Elosztói Engedéllyessel) kötött kompromisszumos, kölcsönös feladatvállalás alapján, Együttműködési megállapodásban rögzített területeken, illetve a feladatvállalás megkötésének elmaradása esetén csak földalatti hálózat építéssel lehet (az egyes szabadvezetékes csatlakozó kábeles csatlakozókra való átépítés fogadásának biztosításával).
- (5) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos energia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, és jelen (3), (4) bekezdések alá nem tartoznak:
- a) új villamos energia elosztó hálózatot építeni,
  - b) hálózati rekonstrukciót / felújítási munkát megvalósítani,
  - c) közvilágítási hálózatot építeni
- föld feletti elhelyezéssel is lehet.
- Meglévő oszlopsor esetén csak arra, vagy annak helyben történő átépítésével elhelyezendő oszlopra történő elhelyezéssel. Új szabadvezetékes hálózat kiépítését egyoldali közös oszlopsoros hálózat kiépítésével kell megvalósítani. (erősáramú hálózat, posta, kábeltévék, közvilágítás)
- (6) Új villamos energia ingatlan-bekötést viszont már csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## **6.2. Termikus energiaellátás**

### **78. §**

- (1) Hőtáv vezeték csak föld alatti elhelyezéssel építhető.
- (2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
  - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
  - b) udvarán,
  - c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
- (4) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (5) Megújuló energiahordozó hasznosítását szolgáló berendezés az épület arcukatát nem ronthatja. Napelemek, napkollektorokat a tetősíkjához igazítva kell telepíteni.

## **6.3. Megújuló energiaforrások**

### **79. §**

- (1) A településen egyedileg és közösségi szinten egyaránt támogatott a fosszilis (nem megújuló) energiaforrásokon alapuló energiaellátás kiegészítése a megújuló energiaforrások közül a szélenergián, napenergián és a geotermikus energián alapuló technológiákkal.
- (2) A jelen rendelet, illetve a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásaival összhangban, a beépítésre szánt területeken 6,0 méter építménymagasságot meg nem haladóan, valamint a beépítésre szánt területeken 6,0 méter építménymagasságot meghaladóan szélkerekek, törpe turbinák a településkép-védelmi területeken kívül elhelyezhetők.
- (3) Azokban az építési övezetekben, amelyek csak teljes közművesítettség megléte mellett építhetők be, a földgázellátás a kialakítani kívánt funkció által megkövetelt teljesítményű napkollektorok és/vagy geotermikus hőellátás alkalmazásával teljes egészében kiváltható.
- (4) Azokban az építési övezetekben, amelyek csak teljes közművesítettség megléte mellett építhetők be a villamosenergia ellátás a kialakítani kívánt funkció által megkövetelt teljesítményű szélkerekek és/vagy törpe turbinák alkalmazásával teljes egészében kiváltható.
- (5) A geotermikus hőellátás létesítményei számára közlekedési célú közterületen önálló telek kialakítható, magánterületen, vagy nem közlekedési célú közterületen az adott építési övezetben, övezetben előírt minimális telekméreténél kisebb önálló telek is kialakítható.

## 7. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### 80. §

- (1) A beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek elektronikus hírközlése alatt a vezetékes és a vezeték nélküli elektronikus hírközlés értendő.
- (2) Az elektronikus hírközlési ellátottságot az egyes építési övezetekben, övezetekben kialakítani kívánt funkciók követelményeinek megfelelően, a jelen rendelet vonatkozó előírásai és az egyéb szakági jogszabályokban, szabványokban foglaltak betartása mellett kell megvalósítani.

### 7.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

### 81. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) A nyilvános távbeszélő állomás:
  - a) az épület homlokzati fala elé nem telepíthető,
  - b) helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani,
  - c) a nagyobb közforgalmú épületek közterületi frontján megfelelően kiképzett beugróban helyezhető el.

### 7.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

### 82. §

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennatartó szerkezeteinek telepítése kizárólag a polgármester településképi pozitív véleményének birtokában megengedett a:
  - a) fokozottan védett természetvédelmi területen,
  - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
  - c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
  - d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
  - e) tájképvédelmi területen,
  - f) Natura 2000 területen,
  - g) fokozottan védett természeti területen,
  - h) országos műemlékek és környezetének-, és helyi védettségű épületek ingatlanain,
  - i) tájképvédelmi területeken.
- (2) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennatartó szerkezetei és antennái elhelyezhetőek.
- (3) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló, újonnan kiépítendő tartó szerkezetre telepíteni nem lehet (az, csak meglévő építményre telepíthető).
- (4) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák, antennatartó szerkezetek elhelyezésére a gazdasági övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell helyet keresni.
- (5) A torony, toronyjellegű tartóoszlopok és antenna hírközlő berendezések, építmények magassága meghaladhatja az építési övezeti-, övezeti előírásokban megállapított, megengedett legnagyobb építménymagasság értékét az általános érvényű előírások betartása mellett.

## 8. VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

### 83. §

- (1) A szabályozási terven jelölt tervezett tehervasút tengelye és attól számított 30-30 méter szélességben jelölt területbiztosítás helye irányadó. Megvalósítási hatástanulmány alapján készülő engedélytervek készítése **kizárólag jelen szabályozási** terv módosításával egyidejűleg készíthető.
- (2) A 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon működő BIOGEST technológiájú szennyvíztisztító telep védőtávolsága az arra kiadott, mindenkor érvényes használatbavételi engedélyben meghatározott érték.
- (3) Egyéb létesítmények, területhasználatok védőterületei:

- a) A külterületi 057/1 hrsz.-ú ingatlan hulladéklerakó területének telekhatárától mért 500,00 méter.
  - b) A Gipl jelű építési övezetekben a tevékenységből, technológiából adódó védőtávolságot saját telekhatáron belül kell biztosítani az ingatlan tulajdonosának, illetve üzemeltetőnek.
  - c) A b) pontban foglalt esetekben a telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén legalább 5,00 méter széles – lehetőség szerint honos fajokból álló - növényssávot kell telepíteni fa, cserje formájában.
  - d) A szabályozási terven jelölt belvízveszélyes területen, suvadás érzékeny területen építmény nem helyezhető el, a területet zöldfelületként kell kialakítani és használni.
  - e) Védőterületeken belül-, és korlátozással érintett területen huzamos emberi tartózkodás céljából nem helyezhető el építmény, illetve egyéb védett területhasználatú - Lke, Vt, Üh, Gksz, Kt, Kv, Krek jelű építési övezetek területén főépítmény.
- (4) Az (3) pontban foglaltak alól csak eseti elbírálással adható felmentés az érintett szakhatóságok hozzájárulásával.
  - (5) A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint kell betartani.

## **VII. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTÉSSEL KAPCSOLATOS KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI**

#### **1. KÖRNYEZETVÉDELEM**

##### **1.1. Zaj- és rezgés elleni védelem**

#### **84. §**

- (1) Közlekedési létesítmények létesítésével és működtetésével kapcsolatban a vonatkozó hatályos jogszabályban foglalt előírások és határértékek tartandók be.
- (2) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni. Meglévő közlekedési útvonalak melletti új telekalakítású vagy megváltozott övezeti besorolású területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előirt zajterhelési határértékek teljesülését. Tervezett új közlekedési elemek létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.
- (3) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesülését segítik. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni. Javasolt a zajtól terhelt területek zajvédő szerkezetekkel, növényzettel történő elválasztása a zajforrástól.
- (4) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előirt belsőterületi zajterhelési határértékek teljesülését.
- (5) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást csak olyan módon lehet létesíteni, üzemeltetni, hogy a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (6) Az M0 körgyűrű 65. kmsz-ben levő komplex autópihenő, KÖu-M0Pi övezetben zajtól védendő helyiségek tervezésekor (étterem, eszpresszók, lakószoba szállodában és szálló jellegű épületekben, szállodák, szálló jellegű épületek közös helyiségei) az engedélyezési terv, a bejelentési tervdokumentációban a zajterhelési határértékek teljesülését igazolni kell.

##### **1.2. Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem**

#### **85. §**

- (1) Vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. Vízfolyások, csatornák, rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása tilos, a természetes állapotot kell fenntartani.
- (2) A területfeltöltések esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni az engedélyezési eljárás során. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.

- (3) A suvadás érzékeny területeket zöldfelületként kell fenntartani.
- (4) A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- (5) Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.
- (6) A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetők.

### **1.3. Levegőtisztaság védelem**

#### **86. §**

- (1) A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- (2) Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növényávokkal stb.) biztosítani kell.
- (3) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

### **1.4. Termőföld védelem**

#### **87. §**

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

### **1.5. Hulladékkezelés**

#### **88. §**

- (1) A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint lehet.

## **2. TERMÉSZETVÉDELEM**

#### **89. §**

- (1) A települést érintő magasabb szintű és helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelmi kategóriákba sorolt területeket a 4. sz. függelék tartalmazza részletesen.
- (2) Az (1) bekezdés szerint megnevezett és a szabályozási terven jelölt területek felhasználásakor a hatályos vonatkozó jogszabályokat kell figyelembe venni.

## **VIII. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

### **1. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések**

#### **90. §**

- (1) Közterületek kialakítása és használata a Csömör Nagyközség Önkormányzatának e tárgyú, mindenkori rendelete szerint történhet.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:

- a) önálló reklám, hirdető berendezés;
  - b) árusítópavilon;
  - c) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely;
  - d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak;
  - e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor;
  - f) építési munkával kapcsolatos állvány;
  - g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel;
  - h) távbeszélő fülke;
  - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy;
  - j) rendezvényekhez kötötten árusítópavilon.
- (3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (2) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.
- (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (2) bekezdés a) pontja szerinti önálló reklám, hirdető berendezés legfeljebb 3 méter magassággal és 6 m<sup>2</sup> felülettel alakítható ki.
- (5) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.
- (6) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,00 méteres építménymagassággal, magastetős kialakítással létesíthető.

## **2. Nem közlekedési célú közterületek előírásai**

### **91. §**

- (7) A szabályozási tervlapon nem közlekedési célú közterületek/zöldfelületek jelű közterületek a gépjárműforgalom előtt elzárt, valamint csapadékvíz elvezetést szolgáló területek, ahol állatkifutó, önálló reklám, hirdető berendezés, séta- és kerékpározható út, valamint azok építményei (utcabútorok, mérnöki létesítmények) helyezhetők el.

## **3. Építményeken elhelyezhető reklám, hirdetés, cégér**

### **92. §**

- (1) A település közigazgatási területén ingatlanonként kizárólag egy az adott ingatlanon folyó tevékenységhez kapcsolódó hirdetés, reklámhordozó és hirdetőtábla, valamint cégér helyezhető el - legfeljebb A1-es méretben (840x594 mm) – az épület(ek) közterületről látható homlokzatain, illetve a kerítéseken.
- (2) Kivételt képeznek ez alól a település területén ideiglenes jelleggel elhelyezhető rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, választási plakátok, melyek érvényességi idejétől számított 1 héten belüli eltakarításáról gondoskodni kell.
- (3) Hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla, cégér úgy helyezhető el, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

## **4. Mérnöki létesítmények**

### **93. §**

- (1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület, mezőgazdasági területbe tartozó gyep-rét, nádas-mocsaras terület – elhelyezhető:
- a) vízműgépház,
  - b) víz- és záportározó,
  - c) szennyvízáttemelő,
  - d) transzformátorállomás,
  - e) gáznyomás-szabályozó,
  - f) önálló épületként kazánház,
  - g) közművezetékek nyomvonalai, azok műtárgyai és építményei.
- (2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő műszakilag

szükséges méretű telek alakítható ki.

- (3) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, településközpont vegyes terület – létesíthető hulladékgyűjtő udvar, a közegészségügyi, környezetvédelmi, esztétikai szempontok betartásával.

## 5. Zöldfelületek kialakítása

### 94. §

- (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelület arány szerinti zöldfelületet a használatbavételi engedély megkéréséig ki kell alakítani.
- (2) A települési zöldfelületi rendjének kialakítása érdekében helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési tervdokumentáció részeként kertépítészeti tervet is tartalmaznia kell az alábbi esetekben:
- 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó közparkok, közkertek tervezésekor,
  - szabályozási terven „zöldfelületi érték” jelöléssel érintett ingatlan beépítése esetén,
  - közintézmények-, alapintézmények zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
  - különleges rekreációs, illetve egészségügyi, szociális terület övezeteiben a telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan, kivéve a lovardák területeit.
- (3) Az építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi arány számításánál:
- az OTÉK 5. számú mellékletében meghatározott zöldfelületi kialakítási módok-, és zöldfelületi beszámítási engedmények alkalmazása a lakó rendeltetésű ingatlanok kivételével minden esetben megengedett,
  - a víz- és légátteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (4) 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók kialakításánál minden harmadik parkoló-sor elválasztására 1 méter széles összefüggő zöldfelületet kell létesíteni.<sup>18</sup>
- (5) A zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.
- (6) Az M0 környűri 65. kmsz-ben levő komplex autóspihenő KÖu-MOPi övezetben a zöldfelületek az alábbiak szerint alakíthatók ki:
- a zöldfelületei legalább kétszintű növényzet telepítésével alakítandók ki kertépítészeti terv alapján.
  - Az övezetben a „telek zöldfelületként kialakítandó része” jellel határolt területen többszintű védelmi rendeltetésű zöldfelület telepítendő, legalább 25 m<sup>2</sup>-ként 1 db fa és legalább 1 m<sup>2</sup>-ként 1 db cserje telepítésével.

## 6. Közterületi zöldfelületek, fasorok kialakítása

### 95. §

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (2) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többszörösen iskolázott, *útsorfa* minőségű lombos fák ültetendők.
- (3) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településszociális okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.

## IX. FEJEZET KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM

### 1. Művi értékvédelem

### 96. §

- (1) A szabályozási terv jelöli a magasabb szintű jogszabályok által megállapított épített környezetben lévő országos védettségű műemléki épületeket, az országos védettségű épület telkeit, a műemléki környezet határait, a régészeti lelőhely területeit és számát. Az országosan védett művi értékeket és a kapcsolódó védelmi területeket, valamint a helyi védelemre javasolt művi értékek listáját a 2. sz. függelék tartalmazza részletesen.

### 2. Műemlékvédelem

<sup>18</sup> módosítva: 15/2015. (VI.08.) Ök. rendelet 9.§



## 97. §

- (1) A műemlékek és a műemléki környezetbe tartozó ingatlanok használata, hasznosítása során a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény előírásai szerint kell eljárni.

### 3. Helyi művi értékvédelem

## 98. §

- (1) A szabályozási terv jelöli helyi védelemre javasolt épületeket, a helyi értékvédelmi területek lehatárolásait és a településkép-védelmi területeket.
- (2) Helyi védettségű épületen (helyi művi értéken) végezhető építési munkát és annak egyéb feltételrendszerét helyi értékvédelmi rendelet állapítja meg.

### 4. Településkép-védelem

## 99. §

- (1) A szabályozási tervlap az alábbi Településkép-védelmi területeket jelöli:
  - a) Az I. településkép-védelmi terület, melybe a Csömöri-patak menti területek ökológia hálózatba tartozó és természetvédelmi oltalom alatt álló területek,
  - b) II. településkép-védelmi terület, melybe a település délről feltároló beépített lakó- és üdülőterületeinek, továbbá mezőgazdasági területeinek tájképi szempontból értékes részei.
- (2) A településkép-védelmi területeken belül látványpontoknak tekinthetők az országos védelem alatt álló épületek homlokzatai. Ezen látványpontok jelentik azokat a helyeket ahol a történeti településképhez való illeszkedés vizsgálandó.
  - a) A településszerkezet védelme érdekében lakóterületen telekhatár korrekció csak ott lehetséges, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telek területének 15 %-át érinti.
  - b) Az övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, *kiegészítő rendeltetésű építmény* fa tartószerkezetű, vagy favázás, téglakitöltő falazattal rendelkező kivitelben készülhetnek.
  - c) Az épületek utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímarendezés, szellőző stb.) nem helyezhető el, az csak az adott épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
  - d) Az övezet szerint telepíteni kívánt létesítmények és a kapcsolódó funkciók (parkolók, szabadterei pályák, stb.) elrendezésére, illetve az épületek építészeti kialakítására, anyaghasználatára, tömegképzésére vonatkozóan a tájba illesztés, tájlesztetiki szempontok megkövetelésének alátámasztásául településkép véleményezési eljárás lefolytatása kötelező, az erről szóló önálló jogszabályban előírtak szerint.

### 5. Régészeti lelőhelyek

## 100. §

- (1) A régészeti lelőhelyek a vonatkozó törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével kell tervezni.

## X. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

## 101. §

- (1) HÉSZ hatályba lépésével egyidejűleg *módosul* a 12/2002. (IX. 19) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: "R"):
  - a.) az 1.§(1) bekezdés az alábbiak szerint:  
"A rendelet területi hatálya Csömör Nagyközség Mókus-árok területére terjed ki."
- (2) HÉSZ hatályba lépésével egyidejűleg *hatályát veszti* az "R":
  - a) 1.§(2) bekezdésben felsorolt minden melléklet Csömör Nagyközség közigazgatási területének Mókus-árok területén kívül eső területeire vonatkozóan.
  - b) 2.§(1) b.), e.), f.), g.) pontjai; (3) bekezdése,
  - c) 3.§ - 40.§,
  - d) 42.§ (2), (11), (12), (13) bekezdései,
  - e) 43.§- 44.§
  - f) 45.§(2), (3) és (7) bekezdésekből a "Csömöri - patak és" szövegrész,
  - g) 46.§ (3) bekezdés beépítésre szánt területekre vonatkozó francia bekezdései, (4)-(6)

- bekezdések,
- h) 47.§-52.§
  - i) 53.§ (1)-(9) bekezdései, B)pont:(1)-(5) bekezdései, C)pont:(1),(2),(4),(5),(7),(8), D) pont és bekezdései, E)pont (2)-(5) bekezdései, F) pont és bekezdései,
  - j) 54.§-63.§
  - k) HÉSZ módosító rendelkezései:
    - ka) 4/2013.(I.29.)
    - kb) 16/2009. (VII.01.)
    - kc) 38/2008. (XII.19.)
    - kd) 11/2007. (VII.02.)
    - ke) 28/2007. (XII.17.)
    - kf) 26/2005. (XI.21.)
    - kg) 6/2004. (III.11.).

(3) E rendelet

kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben kell alkalmazni, kivétel

- a) az elfogadás idején mezőgazdasági művelési ágú, a szabályozási tervlapon véderdő övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó előírásai a jelen rendelet elfogadásától számított 12 hónapot követően lépnek hatályba.
- b) Településfejlesztési megállapodás feltételeként, önálló KT rendelettel léptethetők hatályba
  - ba) a 074 hrsz és 076 hrsz-ú út mentén újonnan kijelölt Üh-3/3 építési övezetbe, valamint
  - bb) a Móricz Zsigmond utca déli oldalán fekvő lakóingatlanok hátsó telekhatárától délre újonnan kijelölt Lke5/2 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó építési előírások.

Csömör, 2014. január 15.

**Fábri István s.k.**  
**polgármester**

**dr. Katona Péter s.k.**  
**jegyző**

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került: Csömör, 2014. január 16.

**dr. Katona Péter s.k.**  
**jegyző**

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Lakóterületen az építési telkek eltérő előkert méretét az alábbi 1. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.

1. sz. táblázat

Előkert méretek a kertvárosi lakóterületek építési övezeteiben		
Utcanév:	Építési övezet jele	Előkert mérete
Ady Endre utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
<b>Arany János utca DK-i oldalán</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Árpád utca	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-2/2	
	Lke-8/2	0,0 méter
<b>Bajcsy-Zsilinszky Endre utca</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>1,5 méter</b>
Béke tér	Lke-9/2	3,0 méter
	Lke-5/2	min. 5,0 m
<b>Bitskey Gyula utca</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
Corvina utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
<b>Corvina tér</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Csendes utca	Lke-5/1	3,0 méter
<b>Csokonai utca</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
Deák Ferenc utca	Lke-8/3	3,0 méter
	Lke-8/2	0,0 méter
<b>Dobó utca</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
Erkel Ferenc utca	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Erzsébet utca DNy-i oldal</b>	<b>Lke-8/2</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/2</b>	
Erzsébet utca ÉK-i oldal	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-5/3	
<b>Ferenc utca ÉK-i oldal</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
Füst utca	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Gorkij fasor</b>	<b>Lke-9/3</b>	<b>7,0 méter</b>
	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Hegyalja utca	Lke-6/3	3,0 méter
<b>Hegyalja köz</b>	<b>Lke-6/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Hunyadi utca	Lke-9/3	3,0 méter
<b>Jókai Mór utca</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>0,0 méter</b>
	<b>Lke-5/1</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/2</b>	
József Attila utca (kivéve Kacsóh P. u. és Hunyadi u. között, DK-i oldal)	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Kacsóh Pongrác utca</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/1</b>	<b>20,0 méter</b>
Kinizsi utca	Lke-5/2	3,0 méter
<b>Kistarcsai út</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Kossuth Lajos utca ÉK-i oldal	Lke-5/2	0,0 méter
<b>Kossuth Lajos utca DNy-i oldal</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/3</b>	
Kölcsey utca	Lke-5/1	min. 5,0 m
	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Középhegyi út</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>10,0 méter</b>

Krämmer Tamás sétány	Lke-2/1	8,0 méter
<b>Laki utca</b>	<b>Lke-2/3</b>	<b>8,0 méter</b>
Mandulás köz ÉK-i oldal	Lke-9/2	1,5 méter
<b>Nektár utca, kivétel 364/33-34 hrsz köz</b>	<b>Lke-2/3</b>	<b>10,0 méter</b>
Mária utca	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Mező utca</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/2</b>	
Mogyoródi út	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-6/2	
<b>Móricz Zsigmond utca ÉK-i oldal</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Nagy Sándor utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
<b>Nap utca</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Palotai utca	Lke-2/3	8,0 méter
<b>Petőfi Sándor utca</b>	<b>Lke-2/3</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/2</b>	<b>0,0 méter</b>
	<b>Lke-5/3</b>	<b>0,0 méter</b>
Petőfi Sándor utca Szabadság utca és Jókai utca közötti szakán	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
Rákóczi Ferenc utca	Lke-8/3	14,0 méter
	Lke-8/2	0,0 méter
	Lke-5/2	3,0 méter
<b>Rétpótlék utca (Páva u-tól ÉNy-ra)</b>	<b>Lke-2/3</b>	<b>12,0 méter</b>
Rétpótlék utca (Páva u-tól DK-re, ÉK-i oldal)	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-2/1	3,0 méter
<b>Rozmaring utca</b>	<b>Lke-2/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Sas utca DK-i oldal	Lke-2/3	3,0 méter
<b>Szabadság tér ÉK-i oldal</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Szabadság utca HÉV és Petőfi s. u. között	Lke-5/2	3,0 méter
<b>Szabadság utca Petőfi s. u. és Csömöri patak között</b>	<b>Lke-2/3</b>	<b>0,0 méter</b>
Szabadság utca Csömöri Patak és Erzsébet u. között DK-i oldal	Lke-8/2	3,0 méter
	Lke-2/3	
<b>Szabadság utca Gárdonyi G. u. - Ferenc utca és Nagy Sándor u. –Kacsóh Pongrácz u. közötti szakasz</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/3</b>	
Szabadság utca Ady Endre utca és Nagy Sándor utca közötti szakasz K-i oldalon	Lke-5/3	0,0 méter
<b>Széchenyi köz ÉNy-i oldal</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/3</b>	
Széchenyi köz DK-i oldal	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-6/2	
Széchenyi utca	Lke-6/2	3,0 méter
	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Szent László utca</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>3,0 méter</b>
Szérűskert utca	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Szőlő utca (ÉK-i oldal)</b>	<b>Lke-5/3</b>	<b>8,0 méter</b>
Táncsics Mihály utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
<b>Táncsics Mihály utca HÉV vonal és Ady Endre utca között</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>1,5 méter</b>
Tinódi köz	Lke-5/1	3,0 méter
<b>Tinódi Sebestyén utca</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
	<b>Lke-5/3</b>	
Tompa Mihály utca	Lke-5/3	3,0 méter
<b>Vágóhid utca</b>	<b>Lke-8/2</b>	<b>0,0 méter</b>
Vörösmarty utca	Lke-5/2	3,0 méter

<b>Zrínyi Miklós utca</b>	<b>Lke-5/2</b>	<b>3,0 méter</b>
Szabályozás szerint új utca	Lke-4/1	10,0 méter <sup>19</sup>
<b>063/93 hrsz-ú utca É-i oldalára eső teleksor</b>	<b>Lke-4/1</b>	<b>10,0 méter<sup>20</sup></b>
3110 hrsz-ú ÉK-i teleksoron	Lke-5/3	15,0

Vegyes területeken az építési telkek eltérő előkert méretét az alábbi 2. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.

2.sz. táblázat

<b>Előkert méretek a vegyes területek építési övezeteiben</b>		
<b>Utcanév:</b>	<b>Építési övezet</b>	<b>Előkert mérete</b>
Kossuth Lajos utca ÉK-i oldal	Vt-1/2	0,0 méter
<b>Kossuth Lajos utca DNY-i oldal</b>	<b>Vt-1/2</b>	<b>3,0 méter</b>
Széchenyi tér (művelődési ház)	Vt-1/2	0,0 méter

<sup>19</sup> módosítva: 4/2018. (I.29.) Ök. rendelet 2.§

<sup>20</sup> módosítva: 4/2018. (I.29.) Ök. rendelet 2.§

### 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket az alábbi táblázatok értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

3. sz. táblázat<sup>21</sup>

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Lke-1/1	720	15,0	40,0	SZ	30	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-1/2				O					
Lke-1/3				-					
Lke-2/1	720	15,0	40,0	SZ	25	5,0	7,5	- 4,5	50
Lke-2/2			30,0	O					
Lke-2/3			40,0	-					
Lke-3/3	550	15,0	20,0	-	30	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-4/1	800	18,0	40,0	SZ	30	5,0	7,5	3,0-4,5	50
Lke-5/1	720	15,0	40,0	SZ	25	4,5	7,0	-3,0	50
Lke-5/2				O					
Lke-5/3				-					
Lke-6/1	400	15,0	20,0	SZ	25	4,5	6,5	- 3,0	50
Lke-6/2	720		40,0	O					
Lke-6/3	-								
Lke-7/1	1000	20,0	50,0	SZ	25	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-8/1	720	15,0	40,0	SZ	30	4,5	7,0	- 3,0	50
Lke-8/2				O					
Lke-8/3				-					
Lke-9/2	720	15,0	40,0	O	25	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-9/3				-					
Lke-10/3	2000	30,0	60,0	-	30	6,0	10,0	- 4,5	50 (30) *

\* OTÉK alóli felmentés alapján tett engedményes érték, mely kizárólag alapintézményi rendeltetésű épület bővítése-, elhelyezése esetén alkalmazható.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Vt-1/1	720	15,0	40,0	SZ	45	12,0	-	-	20
Vt-1/2				O					
Vt-2/1	2000	25,0	90,0	SZ	55	12,0	-	-	30
Vt-2/3	2000	25,0	90,0	-	55	12,0	-	-	30
Vt-3/1	720	15,0	40,0	SZ	45	7,5	-	-	20
Vt-3/3				-					
Vt-4/1	2000	25,0	50	SZ	65	12,0	-	-	10

5. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Gksz-1/1	2000	25,0	50,0	SZ	40	14,0	-	20	20
Gksz-2/1	2000	25,0	50,0	SZ	40	12,0	-	20	20

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Gip-1/1	2000	25,0	50,0	SZ	50	14,0	-	-	25
Gip-2/1	2000	25,0	50,0	SZ	45	7,5	-	-	25
Gip-3/1	800	20,0	40,0	SZ	40	7,5	-	-	25
Gip-4/1	2000	25,0	50,0	SZ	40	12,0	-	-	25

7. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Üh-1/3	720	15,0	40	-	10	4,5	7,0	4,5	60
Üh-2/3	720	15,0	40	-	15	4,5	7,0	4,5	60
Üh-3/3	720	15,0	40	-	15	5,0	7,5	5,0	60
Üh-4/1	5000	20,0	50	SZ	10	4,5	7,0	4,5	60
Üh-5/1	550	15,0	20	SZ	10	4,5	7,0	4,5	60



8. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Kt-1/1	2500	30,0	50,0	SZ	30	15	-	-	40
Kt-2/1	2000	30,0	-	SZ	30	15	-	-	40

9. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Kv/1	300	15,0	-	SZ	20	4,5	-	-	40

10. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>				m				
Kb/1	10000	50,0	100,0	SZ	10	4,5	-	-	40

11. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>								
Kszt/1	10000	50,0	100,0	SZ	10	4,5	-	-	40

12. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>								
Kszv/1	300	15,0	-	SZ	20	4,5	-	-	40

13. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>								
Krek/1	5000	50,0	100,0	SZ	30	6,5	-	-	60

14. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m <sup>2</sup>								
Kesz/1	1250	25,0	50,0	SZ	40	12,0	-	-	40

15. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb beépíthető telekméret	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m <sup>2</sup>				m			
Z/1	-	-	-	SZ	2	3,00	-	80

16. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb beépíthető telekméret	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>			
Ee	5 000*	100 000	SZ	1 % max. 300 m <sup>2</sup> /épület	4,5	-	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

17. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Kialakítható legkisebb. telekszélesség	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m <sup>2</sup>	m	m		%	m	m	%
Má/1	10 000*	-	30**	SZ	2	4,5***	10	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

\*\* jelen rendelet 62. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott eltéréssel

\*\*\* kivéve a jelen rendelet 61. § (3) bekezdésében szabályozott esetekben

18. sz. táblázat<sup>24</sup>

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Legkisebb beépíthető telekméret	Kialakítható legkisebb. telekszélesség	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Legkisebb Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m		%	m	m	%
Mko/1	10 000*	10 000**	30*	50	SZ	1	4,5	10	-
Mko/2	10 000*	-	30*	-	-	-	-	-	-
Mko/3	10 000*	14 000	30*	50	SZ	2	4,5	ek: 35 hk: 10	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

\*\* jelen rendelet hatálya lépésekor részben Mko övezetbe részben Ev övezetbe sorolt telkek esetén a legkisebb beépíthető telekméret 5000 m<sup>2</sup>

ek: előkert, hk: hátsókert

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Lekisebb beépíthető telekméret	Kialakítható legkisebb. telekszélesség	Lekisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m		%	m		
Mk/1	1 500*	-	-	20	SZ	2	3,5	5-5-6	-
Mk/2	1 500*	-	-	-	-	-	-	-	-
Mk/3	1 500*	2 000	-	20	SZ	3	4,5	5-5-6	-

\*kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

## 1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

<b>Ex-lege országos védelem alatt álló, nyilvántartott régészeti lelőhelyek listájáról</b>
--

A településen a szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - alábbi régészeti lelőhelyek találhatóak:

- 1) Kálvária – hegy (a középkori Csömör falu és templom helyének területe);
- 2) Réti dűlők (Árpádkori telep);
- 3) Réti dűlők (szarmata, Árpádkori és későközépkori telep);
- 4) Strand mögötti dűlő (kelta telep);
- 5) Rét pótlék (szarmata, avar, Árpádkori telep);
- 6) Rét pótlék (jelentéktelen Árpádkori templomnyom);
- 7) Rét pótlék (újkorai telep);
- 8) Urasági tag (újkorai, bronzkori, szarmata és avar telepnyomok);
- 9) Káposztások (szarmata telep);
- 10) Káposztások (Árpádkori telep);
- 11) Kert mellett (jelentéktelen Árpádkori telep);
- 12) Kurta dűlő (jelentéktelen Árpádkori telep);
- 13) Réti dűlők (Árpádkori telep);
- 14) Réti dűlők (avar telep);
- 15) Kerepesi határ mellett (kora Árpádkori sír);
- 16) Kertek (kelta és Árpádkori templomnyom);
- 17) Bab – földek (újkorai és Árpádkori telep);
- 18) Szeder-völgyi dűlő (jelentéktelen későbronzkori és Árpádkori telep);
- 19) Homokbánya (ismeretlen korú csontváz);
- 20) Strand mögötti dűlő (kelta temető),
- 21) Erzsébet utca 64.

## 2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

<b>A települést érintő, országos védelem alatt álló épületek listájáról és a műemléki környezet alá eső ingatlanok felsorolásáról</b>
---

Országos védelem alatt álló műemlékek:

- 1) a római katolikus templom – Szabadság utca 1656 hrsz.-ú ingatlanán.
- 2) Nepomuki Szent János szobor – Szabadság utca 842 hrsz.-ú ingatlanán.

A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok:

- 1) Szabadság utcai 735, 736, 841/1, 843/4, 1497, 1651/1, 1651/2, 1652/2, 1652/3, 1652/4, 1653, 1654/3, 1655, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661 hrsz.-ú ingatlanok.

### 3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

<b>A településen a szabályozási terven jelöltek szerint a helyi védelemre javasolt épületek felsorolásáról</b>
--

A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében a szabályozási terven jelöltek szerint az alábbi építmények javasoltak helyi védelemre:

- |                    |             |                                      |
|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| 1) Laki utca       | 441/6 hrsz. | Laki villa                           |
| 2) HÉV állomás     | 902/3 hrsz. | HÉV állomásépület                    |
| 3) Major utca      | 900 hrsz.   | Faluszövetkezet központi üzemépülete |
| 4) Major utca      | 981/1 hrsz. | Simon villa                          |
| 5) Petőfi utca 24. | 995 hrsz.   | Református templom                   |
| 6) Petőfi utca 26. | 1423 hrsz.  | Evangélikus lelkészi hivatal         |
| 7) Árpád utca 65.  | 1626 hrsz.  | lakóház, pince, kamra, kút           |



#### 4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

##### A településen országos természetvédelmi területek és védelemre javasolt helyi természeti területek, táji érték listájáról

- 1) Országos jelentőségű természetvédelem
  - a.) Csömöri-patak forrása, mely a Zsellér-páskom alatti erdőben található természeti emlék.
  - b.) Réti dűlői lápterület:

HELYSÉG	INGATLAN (hrsz)	TERÜLET (ha)
Csömör	0153/a	0,3256
Csömör	0153/1 b	0,1070
Csömör	0153/2 a	0,2699
Csömör	0153/2 b	0,0874
Csömör	0153/3	7,6730
Csömör	0155	1,4353
Csömör	0158/1	0,3639
Csömör	0158/2	0,7710
Csömör	0158/3	20,1827
Csömör	0158/4	3,2741
Csömör	0159 a	2,3906
Csömör	0159 b	3,0231
Csömör	0159 c	0,3046
Csömör	0178 b	2,8512
Csömör	0178 c	1,6404

- 2) Helyi jelentőségű természetvédelem
  - a) Az országos jelentőségű védelem alatt álló természeti területhez kapcsolódóan helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti terület: 0151/32 – 0151/43 hrsz.-ú ingatlanok, 0156/39 – 0156/47 hrsz.-ú ingatlanok,
  - b) Természetszerű élőhely területe: 059/1 – 059/3 hrsz.-ú ingatlanok, 060/1 – 060/21 és a 063/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási terv szerint jelölt része.
- 3) Országos Ökológiai Hálózat területei
  - a) magterületek,
  - b) ökológiai folyosók.

## 5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

<b>A településen elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanokról</b>
--

- 1) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósításához elővásárlási jogot állapíthat meg az alábbi ingatlanokra csapadékvíz elvezetés céljából:
  - a) 1961 hrsz.-ú,
  - b) 025 hrsz.-ú
  - c) 1555-1567 hrsz.-ú ingatlanok
  - d) 1574 és 0575/1 hrsz.-ú ingatlanok 1,00 – 1,00 méter széles sávja a szabályozási terv szerinti helyen.
  
- 2) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósításához elővásárlási jogot állapíthat meg a 895/1 hrsz.-ú ingatlanra a sportcsarnok megközelítésének biztosítására.