

**Császártöltés Község Képviselő-testületének
3/ 2008. (II.17.) rendelete
a helyi építési szabályokról**

Egységes szerkezetben a módosító 6/2012. (II.26.) önkormányzati rendelettel

Császártöltés Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv.*) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

- 1. § (1)** E rendelet Császártöltés közigazgatási területére terjed ki.
- (2) a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási tervek szerint lehet:
- aa)** Igazgatási terület 1: 16 000 méretarányú (**SZ-1**)
 - ab)** Központi belterület 3 szelvényből álló $m=1: 2\ 000$ méretarányú (**SZ-2**),
 - ac)** Egyéb belterületek (Kiscsala és Középcsala) $m=1: 2\ 000$ méretarányú (**SZ-3**) szabályozási terve
- b)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- 2. § (1)** Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:
- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
 - beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
 - közterületek (utak) szabályozása
- (2)** Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:
- telekhatár,
 - védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulásával).
 - építészeti értékvédelemben részesülő épületekre vonatkozó e rendelet 3. számú függeléké szerinti előírások.
- (3)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (4)** A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltással.
- (5)** Bármely létesítmény védőterületi igénye saját telken belül biztosítandó.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Építésügyi engedélyezéssel kapcsolatos általános előírások

3.§ (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen összesen 3m²-nél nagyobb reklámtábla nem helyezhető el.

(2)¹

(3) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

(4) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.

(5) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik.

(6) A természetvédelmi nyilvántartásában lévő (javasolt természeti terület) határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

(7) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:

a) belterületen és a kertés mezőgazdasági területen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter

b) külterületnek az általános mezőgazdasági területen az alábbi ültetési távolságok tartandók:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,
- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

(8) A történetileg kialakult sajátos beépítésből és teleknyilvántartásból következő előírások:

a) Közterületi kapcsolat kialakult helyzet szerint osztatlan közös telekről biztosítható.

b) Osztatlan közös telekről nyíló 100%-os beépítettségű telken lévő építményen kubatúrán belüli -beleértve a tetőtérbeépítést is- építési munka végezhető.

c) Fő rendeltetési egység meglévő beépítése egyúttal építési hely, amely az övezeti előírásokkal együtt figyelembeveendő.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

4.§(1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület, amely falusias lakóterület

2. Vegyes terület, amely településközpont vegyes terület

3. Gazdasági terület

3.1. Kereskedelmi szolgáltató terület

3.2. Ipari terület

4. Különleges terület

4.1 Sportterület

4.2. Temető

4.3. Kegyeleti park

4.4. Lezárt hulladéklerakó, szennyvízleürítő

4.5. Pincesor

4.6. Bányatelek

4.7. Szabadidős, turisztikai terület

4.8. ²*Khsz jelű humán szolgáltatás építési övezete*

¹ Hatályon kívül helyezte Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendelete 5.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2012. III.27. napjától

² Beépítette Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendelete 1.§-a. Hatályos: 2012. III.27. napjától

- (2) A Községi parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:
Az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon:
-ki és behajtás forgalmi okokból nem megoldható
-a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.
- (3)³
- (4) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek csak a beépítettség növelésével nem járó átalakításnál térhetnek el az övezetre megadottaktól.
- (5) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a belterületi csatornahálózat kiépítéséig és külterületi gazdasági területen a fűtő kutas vízellátás és a zárt medencés szennyvízgyűjtés megengedett.
- (6) Terepszint alatti önálló létesítmény a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (7) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gksz-2) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.
- (8) Gazdasági terület és (Lf-2) övezet kivételével nyúlványos telek nem alakítható.
- (9) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan az alábbiakat táblázat tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymag.(m)	min telekterület (m ²)

Falusias lakóterület

- 5.§ (1) Falusias lakóterület szintterületi sűrűsége: max: 0,5
- (2) Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
-lakóépület,
-kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület,
-szálláshely szolgáltató épület,
-kézműipari épület,
-a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági építmény,
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetési egységenként 1 épületben helyezhetők el, a lakóépületben legfeljebb 2 lakás lehet, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek önálló épületbe is.
- (4) A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
(Lf-1) Hézagosan zárt sorú löszparti beépítés építési övezete
(Lf-2) Hézagosan zárt sorú átmenő telkes beépítés építési övezete
(Lf-3) Fésűs magasparti beépítés építési övezete
(Lf-4) Hézagosan zárt sorú főutcai beépítés építési övezete
(Lf-5) Mérnöki osztás építési övezete
(Lf-6) Mérnöki osztás rövidtelkes építési övezete
- (5) **(Lf-1) Hézagosan zárt sorú löszparti beépítés építési övezete**
a) Kialakítható telek: szélessége: min 14 m
területe: min. 900m²
b) Beépítés: hézagosan zárt sorú, utcafrontos beépítési mód, amely a kialakult „udvar” nyilvántartású telekrész által meghatározott építési hellyel azonos.
c) Beépítettség: max. 30 %.
d) Építménymagasság:
da) fő rendeltetési egység: max 7,5 m, de a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságainak különbsége legfeljebb 1,5m.
db) löszparti épület max 2,5 m, de az udvar felőli homlokzat max: 3.6m.
e) Zöldfelület min 50%.

³ Hatályon kívül helyezte Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendelete 5.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2012. III.27. napjától

(6) (Lf-2) Hézagosan zárt sorú átmenő telkes beépítés építési övezete

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min. 700m²
- b) Beépítés: Keceli utcában: hézagosan zárt sorú, utcafrontos
zárt sorúsítás érdekében az utcavonaltól mért 10m-en belül
oldalhatáron nyílás nem létesíthető.
Arany János utcában: oldalhatáros, utcafrontos
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: Keceli utcában: max 7,5 m
Arany János utcában: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 50%.

(7) (Lf-3) Fésűs magasparti beépítés építési övezete

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min. 900m²
- b) Beépítés: oldalhatáros, amely a kialakult „udvar” nyilvántartású telekrész által
meghatározott építési hellyel azonos,
utcaszakaszonként kialakult beépítési vonal tartandó
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 50%.

(8) (Lf-4) Hézagosan zárt sorú főutcai beépítés építési övezete

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min 900m²
- b) Beépítés:
 - ba) Hézagosan zárt sorú, zárt sorúsítás érdekében az utcavonaltól mért 10 m-en belül
oldalhatáron nyílás nem létesíthető.
 - bb) a szabályozási vonal kötelező beépítési vonal is egyben, előkert nincs
 - bc) hátsó kert: min 6m
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, de a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának
különbsége: max 1,5m.
- e) Zöldfelület min 50%.

(9) (Lf-5) Mérnöki osztás építési övezete

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min. 750m²
- b) Beépítés: oldalhatáros, 4m-es előkerttel, (Lf-5**) övezetben utcafrontonra
hátsó kert min 6 m
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: max 4,5 m, (Lf-5*) övezetben: max 7,5m
- e) Zöldfelület min 50%.

(10) (Lf-6) Mérnöki osztás rövidtelkes építési övezete

- a) Kialakítható telek: területe: min. 350m²
- b) Beépítés: oldalhatáros és utcafrontos
hátsó kert nincs
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: max 4,5 m,
- e) Zöldfelület min 50%.

V e g y e s t e r ü l e t

Településközpont vegyes terület

6.§ (1) a) A településközpont vegyes terület szintterületi sűrűsége: max: 2,4

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

(Vt-1) Községek központ övezet

(Vt-2) Intézményi övezet

(3) (Vt-1) Községközpont övezete

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:
 - lakóépület
 - iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - kézműipari épület elhelyezhető.
- b) Kialakítható telek min 12m széles, területe: min 600m²
- c) Telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken egy további max 3,5 m-es építménymagasságú háztartással kapcsolatos épület építhető.
- d) Beépítés módja: hézagosan zárt sorú építési hely figyelembevételével
- e) Beépítettség max. 60%
- f) Építménymagasság: min 4,5m, max. 7,5 m, a szomszédos épületek közötti max 1,5m-es különbség figyelembevételével.
- g) Zöldfelület min 10 %

(4) (Vt-2) Intézményi övezet

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és az azokat kiszolgáló létesítmény
 - iroda
 - szolgálati lakás
 - sportépítmény elhelyezhető.
- b) Kialakítható telek területe: min 600 m²
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Építménymagasság: max 7,5m
- f) Zöldfelület: min 20%

G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

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

- (2) A gazdasági terület : kereskedelmi, szolgáltató terület
ipari terület
- (3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
 - szabályozási szélesség min. 14,0 m
 - min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

Kereskedelmi, szolgáltató terület

8.§ (1) a) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

- b) A terület szintterületi sűrűsége: max 2,0.
- (2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
 - mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
 - szolgálati lakás
 - iroda,
 - üzemanyagtöltő
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - (Gksz-1) általános**
 - (Gksz-2) lakóterülettel határos (4) (Gksz-1) általános övezet
 - a) Kialakítható telek: min 900 m²
 - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság⁴ szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.

⁴ Ld fogalommagyarázat

- c) Beépítettség max 40%.
 - d) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.
 - e) Zöldfelület: min 20%
- (5) (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés övezete**
- a) Kialakítható telek: min 900m²
 - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság⁵ szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel
 - c) Beépítettség max 30%.
 - d) Építménymagasság: max 7,5 m
 - e) Zöldfelület min 20%.
 - f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

Ipari terület

- 9.§(1) a)** Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és községgazdálkodási célú építmények elhelyezésére szolgál.
- b)** A terület szintterületi sűrűsége: max 1,5
- (2)** A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
 - gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
 - az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgazdálkodás épületei elhelyezhetők.
- (3)** Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- (Gip-1) majorsági övezet**
- (Gip-2) településgazdálkodási övezet**
- (4) (Gip-1) majorsági építési övezetben**
- a) Elhelyezhető: -szolgálati lakás
 - iroda
 - üzemanyagtöltő
 - mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is
 - b) Kialakítható telek: min 900m²
 - c) Beépítés módja: szabadon álló
 - d) Beépítettség: max 30%
 - e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
 - f) A közművesítés szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.
 - g) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén a növénytelepítés szabályainak betartásával történő fásítással
- (5) (Gip-2) településgazdálkodási építési övezet**
- a) Elhelyezhető: a település közműves ellátását biztosító területigényes létesítmény
 - b) Kialakítható telek: min 300m²
 - c) Beépítés módja: szabadon álló
 - d) Beépítettség: max 20%
 - e) Építménymagasság max 4,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
 - g) Zöldfelület: min 40%

Különleges területek

10.§ (1) Különleges területek az alábbiak:

- a) Sportterület
- b) Temető
- c) Kegyeleti park

⁵ Ld fogalommagyarázat

- d) Lezárt hulladéklerakó, szennyvízleürítő
- e) Pincék övezete
- f) Bányatelek
- g) Szabadidős, turisztikai terület

Sportterület

- 11.§ (1) (Ksp)** Sportterület a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területe.
- (2) A területen – sportépítmény és szociális helyiségei az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.
 - (3) Beépítettség: max. 10 %
 - (4) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 10,5 m
 - (5) Zöldfelület: min. 40%
 - (6) A terület értékes faállománya megőrzendő, körbefásítandók.

Temető

- 12.§ (1) (Kt)** Temető a szabályozási tervben lehatárolt.
- (2) A területen ravatalozó, kápolna és síremlék helyezhető el.
 - (3) Beépítettség: max. 10 %
 - (4) Építménymagasság: max. 7,5 m
 - (5) Zöldfelület: min. 80%
 - (6) Kerítéssel határolandó.
 - (7) Telekhatártól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.
 - (8) A 2,5 m-nél magasabb síremlék engedélyköteles
 - (9) Új parcellázásnál előfásítás szükséges

Kegyeleti park

- 13.§ (1) (Kk)** Kegyeleti park a szabályozási tervben lehatárolt.
- (2) Kerítéssel határolandó.
 - (3) Telekhatártól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.
 - (4) A kálvária védendő

Lezárt hulladéklerakók

- 14.§ (1)** A **(Kh)** jelű lezárt szilárd hulladéklerakók rekultivációját követően a környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint hulladékudvar, építési törmeléklerakó, dögkonténer 40 m-es beültetési kötelezettség mellett elvileg elhelyezhető.
- (2) Beépítettség: max. 10 %
 - (3) Építménymagasság: max. 4,5 m
 - (4) Zöldfelület: min. 80%

Pincesor építési övezete

- 15.§ (1)** A **(Kp)** pincesor építési övezetben a hagyományos prэшázás pincének megfelelő épület helyezhető el, amely funkcióját tekintve lehet a szőlőtermeléshez kapcsolódó prэшázás pince vagy idegenforgalmi szálláshely.
- (2)⁶ A területen telekalakítás e rendelet 4. számú függeléke szerint és *ikerpince építése érdekében: közterület rovására történő telek-kiegészítésként végezhető.*

⁶ Módosította Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendelete 3.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2012. III.27. napjától

- (3) a) Felépítmény csak önálló helyrajzi számon nyilvántartott és fűrt pincelejáróval rendelkező telekre kerülhet.
- b) A terepszint alatt meglévő pince a szomszédos beépítésre nem szánt területre vagy beépítésre szánt területre egyaránt átnyúlhat, amire építmény elhelyezésénél figyelembe kell lenni.
- c) Új építésnél az épületek közötti távolság min 0,80 m illetve a kialakult helyzet.
- d) A védett pincesoron kívüli beépítés meglévő telkein a lakóterületen elhelyezhető épületek az alábbiak figyelembevételével engedélyezhetők:
 Béépítési mód: oldalhatáron álló
 Beépítettség: max 30%
 Építménymagasság: max 4,0 m
- (4) a) Építménymagassága min 3,0m, max 4,0 m
 de az út felőli homlokzat max 3,6 m és
 a szomszédos épület homlokzatmagasságától 50cm-nél nagyobb különbség nem lehet.
- b) Közterületi homlokzati szélesség, kialakult telekszélesség szerint, de a szomszédos épület homlokzati szélességétől legfeljebb 0,5 m-es különbséggel.
- c) tetőidom: nyeregtető, hajlásszöge min 38° max 44°
- d) homlokzati anyagok és szerkezetek:
 -falazat fehér meszelés vagy műanyag festés
 - nyers téglafelület a homlokzat egészére nem-, hanem csak tagozatként kerülhet.
 -nyílászárók: csak kávába helyezhetők el,
 -az ablaktáblák kivételével szárnyak csak befelé nyílnak
 -redőny nem helyezhető el
 -anyaga: barna, olajzöld, szürke festett vagy natúr fa
 -pincaajtó: szélessége : max 1,8m
 -ablak: max 1,2m² tetősíkban fekvő (tetősíkból nem kinyúló) elhelyezhető, ha a szomszédos épület tetőzetétől mérve a 6m-es távolság biztosított.
 -tetőhéjazat: -égetett agyagcserép barna vagy natúr cserép színben
 max 22x40 cm-es elemekből
 -szellőző:- max 20/20cm-es méretben
- e) Tetőfelépítmény max 1 db kémény lehet
 f)⁷ beépítettség az R 15.§ (3)c) figyelembevételével max 100%.
- (5) a) Az övezetben elektromos energia, ivóvíz a már meglévő hálózatról biztosítandó
 b) Szikkasztó műtárgy építése és a már meglévő használata szigorúan tilos
 c) A szennyvízcsatorna kiépítéséig a zárt gyűjtőmedence közműpótlóként megengedett

Bányatelek

- 16.§ (1) Bányatelek **Kb** jellel a szabályozási terven lehatárolt.
- (2) A bányászati engedély lejártával a területen kizárólag a természetvédelmi kezeléssel és fenntartással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

Szabadidős, turisztikai terület

- 17.§ (1) A **Ksz** jelű területen a szabadidős és turisztikai tevékenység építményei és az azokhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó és szociális épületek helyezhetők el.
- (2) a) Kialakítható telek: min 900m²
 b) Beépítés: oldalhatáronálló
 c) Beépítettség max 20%.
 d) Építménymagasság: max 7,5 m
 e) Zöldfelület min 40%.

⁷ Beépítette Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendeletének 3.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2012. III.27. napjától

17/A.§ (1) Az építési övezetben elhelyezhető

- a) oktatási-,
- b) egészségügyi-,
- c) szociális épület-,
- d) szolgálati lakás

(2) Kialakítható telek területe: min 900 m²

(3) Beépítés módja: zárt sorú építési hely szerint, kötelező építési vonal nélkül

(4) Beépítettség: max 40%, amely a beültetési kötelezettségen kívüli telekrészre számítandó.

(5) Építménymagasság: max 7,5m

(6) Zöldfelület: min 50%, amit háromszintű növényzettel kell megvalósítani.

(7) Csak lélegző felületű burkolat építhető.

CSÁSZÁRTÖLTÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18.§ (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
- b) zöldterületek
- c) erdőterületek
- d) mezőgazdasági területek
- e) vízgazdálkodási területek

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

19.§ (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A tervezett közutak helybiztosítása a (Má-3) mezőgazdasági övezeti előírásaival biztosítandó.

(4) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete

(KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutak övezete

(KÖu-3) egyéb utak övezete

(5) A (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak övezete

a) az övezetbe tartozik:

-54 sz. országos főút

-5313.jelű összekötőút

b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.

c) Belterületen kétoldali járda és forgalmi adatok szerint kerékpárút kerékpárút alakítandó ki.

d) A belterület határán „települési közlekedési kapuk” létesítendőek, ahol középsziget létesítése mellett a befelé haladó sávok kis sugarú ívekkel kerülnek kialakításra.

e) A kijelölt gyalogátkelőhelyek száma növelendő a buszmegállók és fontosabb keresztező gyalogos irányok térségében középső védőszigetekkel.

(6) (KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutak övezete

a) szabályozási szélessége: min 12 m ill. kialakult helyzet

(7) (KÖu-3) egyéb utak övezete

a) szabályozási szélessége: min 6,0 m

b) hálózati jelentőségű külterületi út min 12 m, amely szakaszosan is kialakítható

⁸ Beépítette Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendelete 2.§-a. Hatályos: 2012. III.27. napjától

- c) természeti- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területen csak stabilizált földút alakítható ki.

Zöldterületek

- 20.§ (1)** Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:
- pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (2) a)** Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvényben lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.
- b)** Bármely építési munka kapcsán a zöldfelületben keletkezett kárt az okozó helyreállítani köteles. vagy fakárok esetén a faértékszámítással történő kárbecsléssel meghatározott kárösszeget megtéríteni köteles.
- (3)** A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- (Z-1) Községközponti park övezet**
 - (Z-2) Ligetes védőzöld övezet**
- (4) A (Z-1) község központi park övezet** a települési szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- a)** Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.
 - b)** Területrendezés csak kertépítészeti terv alapján történhet.
 - c)** Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell alkalmazni.
 - d)** Öntözőhálózat kiépítése szükséges.
 - e)** Utcabútorok, köztéri berendezések, hirdetőberendezések csak az adott tér egészére készített komplex -a terület gyalogos járműforgalmi, kertépítészeti, zöldfelületi javaslatait tartalmazó- terv alapján helyezhető el.
- (5) (Z-2) Ligetes védőzöld övezet**
- a)** Az övezet természetszerű állapotban megtartandó zöldterület, ahol tereprendezés, növénytelepítés csak a természetközeli állapot megtartása és a csapadékvíz-tározás érdekében végezhető, építményt elhelyezni tilos.
 - b)** Az övezet mezőgazdasági művelési ágba nyilvántartott telkei kertművelésben tarthatók.
 - c)** A **(Z-2*)** övezet erdősíntendő

Erdőterület

- 21.§ (1)** Az erdő céljára szolgáló terület (Eg) és (Ev) a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az erdőtörvény rendelkezései is alkalmazni kell.
- (2)** Az (Eg) gazdasági erdőövezetbe az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület tartozik.
- (3)** Az (Ev) védelmi erdőövezetbe a természetvédelmi nyilvántartásban szereplő erdőterületek tartoznak, ahol csak a természetvédelmi kezelést és fenntartást szolgáló építmény helyezhető el.
- (4)** (Eg*) és (Ev*) övezetek a távlati közútfejlesztés övezetei

Mezőgazdasági terület

- 22.§(1)** Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.
- (2)** Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:
- a)** Általános mezőgazdasági terület, amely az alábbi övezetekre tagolódik:
 - (Má-1)** általános övezet
 - (Má-2)** természetvédelmi övezet
 - (Má-3)** fejlesztési övezet
 - b)** Kertes mezőgazdasági terület, amely **(Mk)** övezetbe sorolt.
- (3)⁹**A terület gyp és nádas művelési ágba nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el.

⁹ 1996 évi LIII. természetvédelmi törvény alapján

Kivételt a természeti kutatást szolgáló, építmények, nyomvonalas létesítmények- a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek.
(4)¹⁰ *Kerítés csak áttört lehet.*

Általános mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

23.§ (1) (Má-1) általános övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
 - aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények
 - különböző szolgáltatások,
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház,
 - vágóhid
 - élelmiszeraktárak
 - ab) mezőgazdasági építmények
 - állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
 - ac) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények
- b) Az övezetben e rendelet 23.§ (1) a) szerintiék az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:
 - ba) telek. min 1500 m²
 - bb) beépítettség: max 3%
 - bc) építménymagasság max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből növelhető
- c) Az övezetben építési törmeléklerakó, gyepmesteri telep, hulladékudvar és bányatelek elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.

(2) (Má-2) természetvédelmi övezet

- a) A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.
- b) Egyéb építmény e rendelet (Má-1) övezeti előírások figyelembevételével akkor helyezhető el, ha meglévő „kivett” területre kerül.
- c) (Má-2*) övezet a távlati közútfejlesztés területe

(3) Fejlesztési övezet

- a) (Má-3) övezet a távlati közútfejlesztés területe, amelyen csak közlekedési létesítmények helyezhetők el.

(4) (Mk) övezet

- a) Elhelyezhető (Mk*) kivételével:
 - növénytermesztés építményei
- b) Beépítettség: max 3%,
- c) Beépítés szabadonállóan: a telekhatároktól min 3-3m-re
- d) Az övezet belterületi telkei nem erdősíthetők.
- e) (Mk*) övezetben építmény nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek

24.§ (1) Vízgazdálkodási terület (V) jellel ábrázolt.

(2) Területen elhelyezhető építményekre az általános előírások érvényesek.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

25.§ (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt közterületi telekhatárként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

¹⁰ Módosította Császártöltés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2012.(II.26.) önkormányzati rendelete 4.§-a. Hatályos: 2012. III.27. napjától

- (2) Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.
- (3) Közterületen új létesítményt elhelyezni, meglévőt átépíteni vagy használatban tartani csak elvi építési engedély alapján a közterülethasználatra vonatkozó külön önkormányzati rendelet, jelen rendelet övezeti előírásainak együttes figyelembevételével és az igénybe vett területekért járó díjfizetés mellett lehet.

ÉRTÉKVÉDELME ELŐÍRÁSAI

Régészeti értékek védelme

- 26.§ (1) a)** Régészeti lelőhelyek a szabályozási terven lehatároltak, amelyen belül építési munka csak a kulturális örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.
- b)** A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell A kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva „ex lege” védettek.
- c)** Nyilvántartott lelőhelyek az alábbiak:
1. Újtemető I. (hrsz: 3805)
 2. Újtemető II. (hrsz: 3805)
 3. Újtemető III. (hrsz: 3803/8)
 4. Újtemető mellett (hrsz: 3805)
 5. Gyógyszertár(hrsz: 63/3; /6; /7; /9)
 6. Bajtárs u. 16 (hrsz: 2332;2333;2334;2336;2337;2338;2339)
 7. Százás-istálló (hrsz: 0150/18;/19;/20;/21;/22;/23;24)
 8. Százás-istálló II. (hrsz: 0150/11)
 9. Százás istálló III. (hrsz: 0150/7)
 10. Százás istálló IV. (hrsz: 0140/19)
 11. Téglagyár (hrsz: 0151/1)
 12. Kiscsala-Csala-csárda (hrsz: 0140/9)
 13. Kiscsala-Csala-csárda II (hrsz: 0140/9)
 14. Kiscsala (hrsz: 0738/12)
 15. Kiscsala II. (hrsz: 0738/11;0738/12)
 16. Kiscsala III. (hrsz: 0738/11;0738/12)
 17. Kiscsala-Útőrház (hrsz: 0733/60 – 0733/63)
 18. Kiscsala-Útőrház II. (hrsz: 0733/60;0733/61)
 19. Kiscsala-Útőrház III. (hrsz: 0733/56)
 20. Kiscsala-Geringer tanya I. (hrsz: 0733/79)
 21. Kiscsala-Geringer tanya II. (hrsz: 0733/84)
 22. Rigó-tanya(hrsz: 0738/3; 3501/52;/53;/54)
 23. Kiscsala-Csala-csárda III. (hrsz: 0140/12)
 24. Kiscsala-Csala csárda VI. (hrsz: 0140/13)
 25. Kiscsala – Csala csárda VII. (hrsz: 0140/15)
 26. Kiscsala- Csala csárda VIII. (hrsz: 0140/14)
 27. Belterület (hrsz: 919;920;1420;1421)
 28. Majoros-dűlő I. (hrsz: 0229/7;0229/8;0229/9)
 29. Majoros-dűlő II (hrsz: 0232/29)
 30. Majoros dűlő III. (hrsz: 1178;1179;1185)
 31. Csibetelep (hrsz: 0297/1;0304/1)
 32. Szamár völgy (hrsz: 0295/4)
 33. Sziget I. (hrsz: 028/6)
 34. Sziget II. (hrsz: 028/4)
 35. Sziget III (hrsz: 025/5)
 36. Moresi dűlő I. (hrsz: 076/14)
 37. Moresi dűlő II. (hrsz: 076/14)
 38. Moresi dűlő III. (hrsz: 076/6;076/12)
 39. Moresi dűlő IV. (hrsz: 048/5;048/4)
 40. Moresi dűlő V. (hrsz: 066/1)
 41. Ökörjárás II (hrsz: 082/2)
 42. Ökörjárás (hrsz: 0113/3)

- 43. Ökörjárás III (hatsz: 082/2)
- 44. Középcsala I. (hatsz: 0637/7)
- 45. Középcsala II. (hatsz: 0637/7)
- 46. Középcsala III. (hatsz: 0637/7)
- 47. Középcsala IV. (hatsz: 0621/22)
- 48. Középcsala V. (hatsz: 0367/27)
- 49. Középcsala VI. (hatsz: 0621/21)
- 50. Középcsala VII. (hatsz: 0621/22;0624/1)
- 51. Középcsala VIII. (hatsz: 0621/20)
- 52. Középcsala (hatsz: 0574/3)
- 53. Vass-tanya I. (hatsz: 0437/2)
- 54. Vass-tanya II. (hatsz: 0437/1)
- 55. Kalocsai dűlő(hatsz: 0549/6;0549/7)
- 56. Nagycsala (hatsz: 0598/3;0598;20598/9)

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

Helyi települési értékvédelem irányadó szabályozási elemei

27.§ (1) Helyi értékvédelemre vonatkozókat az önkormányzat önálló rendeletben szabályozza, a rendelet megalkotásig az alábbiak érvényesek.

(2) Helyi építészeti értékvédelemben részesülnek:

a) e rendelet 3. számú függeléke szerinti építmények

b) e rendelet 4. számú függeléke szerinti pincesorok

(3) A függelék javaslati elemei irányadó jelleggel veendő figyelembe

(4) A védett pincesorok építményein az eredeti állapot visszaállítását szolgáló építési munka és a nem védett építmény hagyományos préházás pincévé alakítását szolgáló építési munka értékvédelmi szempontból egyenértékűnek tekintendő.

Természetvédelem

28.§(1) Országos természet és tájvédelem alatt az (SZ-1) terven jelölt területek állnak, a természeti területek védettsége a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

29.§(1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:

állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,

társulati csatornánál partéltől: 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re,

b) DVCS mentén 50-50m a telekhatártól mérve

c) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közútkezelői szakhatósági közreműködéssel lehetséges:

54. főút tengelyétől külterületen 100-100 m,

országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények (ivóvíz, szennyvíz) védőterületi az illető szabványnak megfelelően:

földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m

elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m

vízműkutak - hatósági előírások szerint

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 30.§ (1)** Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a Császártöltés Község Képviselőtestülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él: helyi közút céljára történő lejegyzés
beültetési kötelezettség
- (2)** Helyi közút céljára a szabályozási terv szerinti telekrészek lejegyezhetők.
- (3)** Beültetési kötelezettség a szabályozási terv szerinti telekrészekre vonatkozik.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

31 § (1) Jelen rendelet 2008. március 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **fő rendeltetési egység:** Az övezetben elhelyezhető építmény lakóterületen elhelyezett háztartási helyiség kivételével
- b) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)
- c) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés, amely egyúttal építési hely
- d) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- e) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
- f) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó.
- g) **kézműipari épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény
- h) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz
- i) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda...stb)

(3) E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(4) Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(5) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a Község Módosított Összevont Rendezési Tervére és a helyi építésügyi előírásokra vonatkozó 2/1987. számú rendelet hatályát veszti.

Császártöltés, 2008. február 13.

Frick József sk.
Polgármester

Sághegyi Imre sk.
Jegyző