

**CSABDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
28/2005.(XII.20.) számú rendelete**

CSABDI KÖZSÉG

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL
a 15/2004.(IX.24.) számú rendelet és a
27/2005.(XII.20.) számú rendelet
egységes szerkezetbe foglalva**

Csabdi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7 §. (3) bekezdés c) pontjának felhatalmazása alapján megalkotja a Község Helyi Építési Szabályzat rendeletét és jóváhagyja a teljes közigazgatási területre vonatkozó Szabályozási Tervét, amely a 141/2003. (XII.30.) sz. Határozattal jóváhagyott és a 140/2005.(XII.19.) sz. Határozattal módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban készült el.

ÁLTALÁNOS ELŐIRÁSOK

1.§ A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet hatálya Csabdi község a mellékelt Szabályozási Terv I., II., III., IV. - en jelölt teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen Helyi Építési Szabályzat a mellékletét képező a Belterületekre és a Külterületen lévő Beépítésre szánt területekre vonatkozó Szabályozási Terv I., II., III., IV. - el együtt érvényes.

2.§ Az előírások alkalmazása

- (1) A Község közigazgatási területén (továbbiakban a terv területe) területet felhasználni, építési telket alakítani, épületet vagy építményt elhelyezni, bővíteni, átalakítani, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bontani, rendeltetését megváltoztatni illetve ilyen célra hatósági engedélyt adni csak az OTÉK, az általános érvényű egyéb jogszabályi előírások betartása mellett, a jelen rendeletben meghatározott előírásoknak és a Szabályozási Tervekben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (2) A Szabályozási Tervekben (továbbiakban SZT) kötelezőnek kell tekinteni:
 - Közigazgatási terület határa
 - Belterület határa
 - Műemléki környezet határa
 - Régészeti terület határa
 - Helyi értékvédelmi terület határa
 - Természeti terület határa
 - Felszíni vízvédelmi terület határa
 - Bányászattal érintett rekultiválandó terület határa
 - Védőterület határa
 - Kilátásvédelem: magaslati pontok

- Műemlék és telke
 - Védett helyi művi érték
 - Megszüntető jel
 - Építési övezet jele, határa és az övezeti jellemzők
 - Szabályozási vonal, építési vonal és az építési hely
 - Építési telken belüli védőterület
 - Telekalakításnál, szabályozásnál, összevonásnál a telekterületre és a telekméretre vonatkozó előírások
 - Beépítési mód
 - Telek beépítés max. értéke
 - Telek szinterületi mutató max. értéke
 - Építménymagasság max. értéke
 - Zöldfelület min. mértéke
 - Építészeti tömegformálásra és anyaghasználatra vonatkozó előírások
 - Kerítés építésre vonatkozó előírások
 - Faültetésre vonatkozó előírások, kötelező fásítás
 - Tereprendezésre vonatkozó előírások
 - Reklám elhelyezésére vonatkozó előírások
 - Közüzemi közművesítettség mértéke
- (3) A kötelező érvényű elemek csak a HÉSZ és az SZT-k egyidejű módosításával változtathatók meg.
- (4) A 2.§ (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jelleggel szabályozott elemek és az SZT-k módosítása nélkül is megváltoztathatók.

3.§ Megvalósítást elősegítő sajátos jogintézmények

- (1) A település közigazgatási területén az alábbi sajátos jogintézményeket lehet alkalmazni:
- Építésjogi követelmények
 - Tilalmak
 - Telekalakítás
 - Elővásárlási jog
 - Kisajátítás
 - Helyi közút számára történő lejegyzés
 - Útépítési és közművesítési hozzájárulás
 - Településrendezési kötelezések
 - Kártalanítás
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt, a megvalósítást segítő jogintézmények az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 17.§ - 30.§ és az azt módosító 1999. évi CXV. törvény 10.§ - 18.§ alapján az ott rögzített szabályoknak megfelelően alkalmazhatók.

4.§ Telekalakítás

- (1) A település közigazgatási területén telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak, a HÉSZ - nek és a SZT - knek megfeleljen.
- (2) A szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás engedélyezésével egyidejűleg a telekalakítást is el kell végezni.
- (3) A telekalakítást úgy kell elvégezni, hogy az vegye figyelembe az Építési övezeti határokat, azaz a telek csak egy Építési övezetbe tartozzon.
- (4) Az Építési övezetekben új nyeles telek nem alakítható ki.

5.§ Közterületek

- (1) A közterületek kialakítása érdekében az SZT - ken jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2) A közterületek rendeltetészerű vagy ettől eltérő használatáról a hatályos jogszabályok és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (3) A közterületeken vagy közterületekről látható reklámok, hirdető berendezések engedélyezése és kialakítása csak a külön önkormányzati rendeletben meghatározott módon történhet. A reklámok és hirdető berendezések nem zavarhatják a köz- és közlekedésbiztonságot.

6.§ Közlekedés

- (1) A Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeken és az Üdülőkörnyezet területén építés csak az odavezető, a megközelítést biztosító utak kiépítése és használatba vétele után engedélyezhető.
- (2) Az új közutak létesítésénél az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - a) A 11117.számú Bicske-Csabdi-Vasztély-Gyermely összekötő út, Csabdi-Tarján összekötő út, Csabdi-Nagyegyháza összekötő út
 - külterületi szakasza: 30,00 m besorolása: K.V. C-50 km/h
 - belterületi szakasza: 16,00 m besorolása: B.V. c. B-50 km/h
 - b) Csabdi és Vasztélyi gyűjtőút: 12,00 m besorolása: B.V.c.B-50 km/h
 - c) Egyéb kiszolgáló- és lakóutcák: 12,00 m besorolása: B.VI.d.B-40 km/h
 - d) Külterületi utak: 12,00 m besorolása: K.VIII.B-50 km/h
- (3) A Mezőgazdasági területek megközelítését biztosító külterületi utak szabályozását és kiépítését legkésőbb az érintett területek beépítése vagy a közművezetékek létesítése előtt el kell végezni.
- (4) Az egyes építmény funkciókhoz az OTÉK által meghatározott parkolók elhelyezéséről saját telken belül kell gondoskodni.
Ha ez nem lehetséges a parkolóhelyeket az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon kell biztosítani az építendő költségére.
- (5) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani a 29.§ (4) bekezdésben, a közutak mindkét oldalán fasort kell telepíteni a 9.§ (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

- (6) A kerékpáros közlekedés számára az alábbi útvonalak mentén kell külön kerékpárutat építeni:
- a) 1117.számú Bicske-Csabdi-Vasztély-Gyermely összekötő út
 - b) Csabdi-Tarján összekötő út
 - c) Csabdi-Nagyegyháza összekötő út
- (7) Kerékpárút szélessége: 2,00 m

7.§ Közművek

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésénél az OTÉK, az ágazati szabványok előírásait és a hatósági előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belüli tevékenység csak az érintett szakhatóság és az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közművezetékek helyét és az egymástól való távolságát az előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (3) A felszín alatti vízbázisokra, vízműkútra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell. A hidrogeológiai védőidomra vonatkozó korlátozásokat, előírásokat a Közép - dunántúli Vízügyi Felügyelet határozza meg.
- (4) A település az Érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területhez tartozik, ezért a közüzemi szennyvizelvezetést a település TSZT - ben és a HÉSZ Részletes övezeti előírásaiban teljes közüzemi közművesítettség követelményével meghatározott területfelhasználási egységeinek területén meg kell oldani. Ezekon a területeken az építés csak a közüzemi szennyvizcsatorna hálózat érintett szakaszának elkészülte és használatba vétele után engedélyezhető.
- (5) A TSZT - ben és a HÉSZ Részletes övezeti előírásaiban részleges közüzemi közművesítettség követelményével meghatározott területfelhasználási egységeinek területén, ha a közüzemi szennyvizcsatorna hálózathoz 200 méteren belül csatlakozni nem lehet, a keletkező szennyvíz ellenőrizhetően zárt szennyvíz tárolóba gyűjthető, ahonnan a hatóságilag engedélyezett előkezelőbe kell szállítani. Ezekon a területeken az építés csak a fenti műszaki megoldás alkalmazásával engedélyezhető.
- (6) A szennyvizek és trágyalé szikkasztása vagy tisztítatlanul árokba, patakba vízmosásba, kútba vezetése a település közigazgatási területén tilos.
- (7) A közcsatornába kibocsájtott szennyvizek szennyezettsége nem haladhatja meg a 204/2001.(X.26.) sz. Kormányrendeletben meghatározott minőségi határértékeket, ezért ha szükséges, előtisztítást kell végezni.
- (8) Közvetlenül élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által a vízjogi engedélyben előírt feltételeknek megfelelően szabad.

- (9) A település csapadékvíz elvezetését a meglévő nyílt árokrendszerrel összhangban kell az újonnan beépítendő területeken kiépíteni. A csapadékvíz elvezető hálózat rekonstrukciójá és továbbépítése során zárt csapadék csatornát kell kiépíteni az útépítéssel vagy útfelújítással egyidejűleg Csabdin a Szabadság utcán, az Ady E. utcán, a Béke utcán, az Előhegy utcán és az új Kertvárosias lakóterületen. A meglévő és az újonnan létesített csapadékvíz elvezető hálózatot a befogadó Szt.László patakig ki kell építeni. A Szt.László patakba a csapadékvíz csak homokfogó műtárgyon keresztül vezethető be.
- (10) A 20 férőhelyes vagy nagyobb kapacitású parkolókat kiemelt szegéllyel, vizzáró burkolattal, hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezetett zárt csapadékvíz elvezető rendszerrel szabad létesíteni.
- (11) A település közigazgatási területén az újonnan beépítésre szánt területeken az új villamos energiaellátó (közép -, kiefeszültségű, közvilágítási) és elektronikus - hírközlési (telefon, kábel TV) hálózat kiépítése csak földkábelrel történhet. A föld alatti vezeték védőtávolsága a nyomvonalától számított 1 - 1 m.
- (12) A település közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területen lévő föld feletti nagy- és közepfeszültségű szabadvezeték hálózatok biztonsági övezete 120 kV - os távvezeték szélső vezetékcsatlakozásától számított 20 - 20 m, 20 kV - os szabadvezeték szélső vezetékcsatlakozásától számított 5 - 5 m.
- (13) A mikrohullámu összeköttetés biztosítása céljából előírt magassági korlátozást be kell tartani. Hírközlési antenna tornyok a település közigazgatási területén nem létesíthetők.
- (14) Gáznyomásszabályozó és szabadon szerelt gázvezeték az új épületek homlokzatára, a meglévő épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el. A gázvezetékek biztonsági övezete az érvényes ágazati szabványok szerint: nagyközépnomású gázvezeték tengelyvonalától számított 9 - 9 m, középnomású gázvezeték tengelyvonalától számított 4 - 4 m.

8.§ Művi értékvédelem

- (1) Az országos és helyi védelem alatt álló építmények és a településkép védelmét műemléki környezet, régészeti terület, helyi értékvédelmi terület kijelölésével és a Részletes övezeti előírásokban rögzített kötelezésekkel kell biztosítani.
- (2) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 2001.évi LXIV.törvény alapján az országosan védett műemlékek építéshatósági ügyeiben engedélyező hatóságként és az azok körül kijelölt műemléki környezet területén, valamint a védett régészeti területen az építéshatósági ügyekben szakhatóságként működik közre.
- (3) A műemléki környezetben és a régészeti területen, bármilyen építési tevékenység csak a jóváhagyott elvi építési engedélyezési tervben előzetesen meghatározott követelmények alapján történhet.
- (4) A helyi védelemre javasolt építmények és a helyi értékvédelmi területen a településkép védelmét a Helyi értékvédelmi rendeletben foglaltaknak megfelelően kell biztosítani.
- (5) A településkép megőrzése és javítása érdekében fokozott figyelmet kell fordítani Csabdin a Szabadság utcára, a Béke utcára, az Ady E. utcára és a Petőfi S. utcára, Vasztélyon a Kossuth L utcára. Az utcaképet befolyásoló utcabútorok, lámpák, reklámtáblák, burkolatok, zöldfelületek, kerítések, homlokzat színezés stb. kiválasztásánál alkalmi szakmai zsűri vagy Községi Főépítész közreműködése szükséges.
- (6) A település közigazgatási területén Magyarország műemlékjegyzéke és a védett régészeti területeket tartalmazó jegyzéke szerint az alábbi országos védelem alatt álló műemlékek és védett régészeti területek találhatóak:

1. 1597 50021/1953
Csabdi, Szabadság u. 68. Hrsz.144
Templomrom, román stílusú, 12. századi
2. 6855 09261/1970
Csabdi, Szabadság u. Hrsz.139,140,141,142,143,145,146/1,146/2
Templomrom műemléki környezete
3. Vasztélypuszta - Télizöldes Hrsz.068/1-3
Régészeti lelőhely és környezete

- (7) Nyilvántartott, de még nem védett régészeti lelőhelyek és környezetük:
1. Hrsz.048/3-9, 061/5, 063
 2. Hrsz.089/5 középső része
 3. Hrsz.085/3 nyugati oldala, 085/1 középső része, 077/5 keleti oldala
 4. Hrsz.07/3, 07/4, 07/7, 07/13, 07/14
 5. Hrsz.139-146
- (8) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes engedélye szükséges. A régészeti értékű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként előzetesen be kell vonni
- (9) A régészeti lelőhelyekkel és egyéb régészeti leletekkel kapcsolatban a 2001.évi LXIV. törvény 8.§. - 27.§. paragrafusai szerint kell eljárni.
- (10) A település közigazgatási területén az alábbi építményeket és egyéb létesítményeket javasoljuk helyi védelem alá helyezni:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Csabdi, Szabadság u. 112.
Ref. templom, barokk, 1791 | Hrsz.169 |
| 2. | Csabdi, Szabadság u. 37.
Rk. templom, eklektikus, 1935 | Hrsz.297 |
| 3. | Csabdi, Petőfi S. u. 29.
Ev. templom, klasszicista, 1840 - 58 | Hrsz.1 |
| 4. | Csabdi, Szabadság u. 8.
Lakóház, eklektikus | Hrsz.99 |
| 5. | Csabdi, Szabadság u. 43.
Lakóház, népi | Hrsz.294 |
| 6. | Csabdi, Szabadság u.
Kőkereszt, népi | Hrsz.40/2 |
| 7. | Vasztélypuszta, Kossuth L. u.
Rk. templom | Hrsz.501 |

9.§ Természeti értékvédelem

Táj - és kilátásvédelem

- (1) A megvédendő természeti értékek a zöld-, erdő-, természeti-, szőlő- és mezőgazdasági területek valamint a magaslati pontok, amelyek lehatárolását az SZT - k tartalmazzák.
- (2) A Szt.László patak és a Vasztélyi patak mentén kialakult erdősávot, mint ökológiai folyosót meg kell védeni.
- (3) Az alábbi vizes területeket természetes állapotukban kell fenntartani: Kigyós ér és mocsár, Uj kuti ér, Bitangvölgyi ér, Sötétvölgyi ér és mocsár, Kútvölgyi ér és mocsár, Téli zöldes ér.
- (4) Az erdőterületeken a jelenlegi állapot fenntartandó, tarvágásos fakitermelés csak jóváhagyott Erdőgazdálkodási üzemterv alapján végezhető. Az erdők felújítását a folyamatos boritottság fenntartásával kell végezni.
- (5) A zöld-, erdő-, természeti-, szőlő- és mezőgazdasági területek használata és fejlesztése során csak természetkiméző hasznosítási módok engedhetők meg, amelyek biztosítják a táj jellegének, természeti értékeinek megóvását.
- (6) A település területén élő fát kivágni, a gyümölcsfák kivételével csak fakivágási engedély alapján lehet. A kivágott fa törzsátmérőjének megfelelő fapótlást ugyanazon a telken vagy az erre a célra kijelölt területen el kell végezni. A SZT - n jelölt, egyedileg védendő fák megőrzéséről gondoskodni kell, ezek kivágására csak rendkívül indokolt esetben, közérdekből adható ki fakivágási engedély.
- (7) A település területén a SZT - n jelölt utak mellett kötelező kétoldali fásítás fenntartandó illetve telepítendő őshonos fafajokkal, 8 m tőtávolsággal.
A területre jellemző őshonos fafajok:
Virágos kőris - Fraxinus ornus
Magas kőris - Fraxinus excelsior
Mezei juhar - Acer campestre
Korai juhar - Acer platanoides
Ezüsthárs - Tilia argentea
Kislevelű hárs - Tilia cordata
- (8) A lakó övezetek telkein az előirt minimális zöldfelületre 150 m² - ként 1 db lombos fa fenntartása illetve ültetése kötelező. A fa ültetésnél a telkek területén belül előirt kötelező fásítás egyedei is beszámíthatók.
- (9) A kilátásvédelemre jelölt alábbi magaslati pontok védelmét biztosítani kell:

1. Dobogó hegy	Hrsz.02/23
kilátóhely	255 m
2. Irtás tető	Hrsz.087/6
kilátóhely	273 m
3. Bagó hegy	Hrsz.0100/40
kilátóhely	254 m
4. Nagy erdő magaslat	Hrsz.095/9
kilátóhely	237 m

5. Nagy berki dombtető	Hrsz.172/1
kilátóhely	212 m
6. Bitang dombi magaslat	Hrsz.023/14
kilátóhely	224 m
7. Bimbó hegy	Hrsz.089/3
kilátóhely	217 m
8. Vár domb	Hrsz.089/10
kilátóhely	220 m
9. Vár bereki magaslat	Hrsz.048/1
kilátóhely	207 m
10. Vasztély dombi magaslat	Hrsz.081/6
kilátóhely	213 m
11. Téli zöldes magaslat	Hrsz.070/5
kilátóhely	250 m
12. Molnár földi magaslat	Hrsz.068/2
kilátóhely	202 m
13. Méhes domb	Hrsz.036/7
kilátóhely	231 m
14. Jancsár tető	Hrsz.042/19
kilátóhely	215 m

(10) A magaslati pontokra csak a kilátás célját szolgáló (pl.kilátó) vagy különleges (pl.emlékmű) létesítmények kerülhetnek.

A 4.,6.,7.,8.,9.,10.,11.,12.,13.,14. számú magaslati pontoktól 75 m-en belül építési hely nem jelölhető ki.

A 2 - 3. és az 1 - 5. számú magaslati pontok közötti 300 m széles védősávon belül építési hely nem jelölhető ki.

10.§ Általános környezetvédelem

- (1) Minden új területfelhasználás, beavatkozás, tevékenység tervezése és megvalósítása során érvényre kell juttatni a Környezetvédelmi előírásokat.
- (2) A településen a környezetet úgy kell használni, hogy az a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza, megelőzze a környezetszennyezést, kizárja a környezetkárosítást, megszüntesse vagy enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyeződések.
- (3) A településen megengedett tevékenységeket végzők a vonatkozó jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi adatokat kötelesek szolgáltatni az ugyanott előírt módon.
- (4) A település környezeti állapotának változását figyelemmel kell kísérni, ezért évente be kell szerezni a településre vonatkozó környezetterhelési adatokat és ennek alapján kell a szükséges intézkedéseket megtenni.

11.§ Földvédelem

- (1) Az erózió és a defláció elleni védelem érdekében az erdő-, természeti- és mezőgazdasági területeken környezetkimélő-talajvédő gazdálkodást kell folytatni, amely biztosítja a földfelszín minél nagyobb arányú és állandó jellegű zöldfelületi fedettségét és a legkedvezőbb talajnedvességi állapotot.
- (2) A földterületeket a termőföld minőségének és termőképességének megőrzése érdekében a rendeltetésének megfelelően kell használni.
- (3) Az építési vagy tereprendezési munkák során kitermelt termőföldet az altalajtól elkülönítetten kell tárolni, majd újrahasznosítani.
- (4) A földterületeket a szennyeződéstől védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges. A rekultiválandó területek: Hrsz.023/6, 077/4, 091/8, 107/3. A rekultiváció csak jóváhagyott rekultivációs-tájrendezési tervdokumentáció alapján végezhető el, a távlati területhasznosítás figyelembevételével.
- (5) Új bányaterület a település közigazgatási területén belül nem nyitható.
- (6) A mezőgazdasági területek más célú hasznosítása előtt a Termőföldről szóló 1994.évi LV. törvény V. és VI. fejezetében foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (7) Mezőgazdasági terület vagy mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetén az építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a Földhivatal más célú hasznosítást engedélyező határozatát is.

12.§ Vizvédelem

- (1) A vízminőség védelmének érdekében a Felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001.(X.26.) Korm.rendelet és a Felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000.(III.17.) Korm.rendelet előírásait kell betartani.
- (2) A mezőgazdasági tevékenység a Vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001.(IV.3.) Korm.rendelet alapján folytatható.
- (3) A település közigazgatási területének szennyezés érzékenységi besorolása: Kiemelten érzékeny, a Szt.László patak közelsége miatt.
- (4) A szennyvízhálózat kiépítése után azokban az övezetekben ahol teljes közüzemi ellátottsági kötelezettség van előírva a meglévő vagy újonnan építendő épületeket a szennyvízhálózatra kötelezően rá kell kötni és ezt az újonnan építendő épületek engedélyezése során az építési engedélyben elő kell írni.
- (5) A Szt.László patak vízminőségvédelme érdekében a felszíni vizek elvezetéséről, megfelelő tisztításáról és az elvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell. El kell készíteni a település felszíni vízvezetési tervét.
- (6) A Szt.László patak mindkét oldalán a patak tengelyétől számított 10,00 - 10,00 m kezelősávot kell biztosítani.
A parti sávok használatánál és hasznosításánál a 46/1999.(III.18) Korm.rendelet 2-5 §. szerint kell eljárni.

13.§ Levegőtisztaság védelem

- (1) A település területén a 14/2001.KÖM - EÜM - FVM számú rendeletben előírt Levegőtisztaságvédelmi határértékek túllépését okozó létesítmény nem telepíthető és ilyen tevékenység nem folytatható.
- (2) A meglévő helyhez kötött légszennyező források határérték feletti terhelését technológiai váltással vagy a szennyező források felszámolásával meg kell szüntetni. Ha szükséges a védőtávolságot a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet alapján kell meghatározni.
- (3) A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében forgalomszabályozási eszközöket és védő erdősávokat kell alkalmazni.

14.§ Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A település területén a különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról a Zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002.(III.22.) KÖM-EÜM rendelet illetve a Zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983(V.12.) MT rendelet alapján kell gondoskodni. Az előírt Zajvédelmi határértékeket meghaladó terhelést okozó zajforrás nem telepíthető.
- (2) A meglévő helyhez kötött zajforrások határérték feletti zajterhelését technológiai váltással vagy kitelepítéssel meg kell szüntetni.
- (3) A közlekedés eredetű zajterhelés csökkentése érdekében forgalomszabályozási eszközöket és zajvédő erdősávokat kell alkalmazni.

15.§ Élővilág védelme

- (1) Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a jelenlegi művelési ágak hosszú távu fenntartása szükséges.
- (2) A Szt.László patak és a Vasztélyi patak partjain kialakult fás - bokros sáv, mint ökológiai folyosó megőrizendő és ahol a növényállomány hiányos az az őshonos, az ökológiai viszonyokhoz alkalmazkodó fafajok telepítésével továbbfejlesztendő.
- (3) Az erdő- és a természeti területeken az Ex - lege védett növényállomány és állatvilág megőrizendő, irtása, zavarása tilos. A természeti területeken csak az itt őshonos állatok: szarvasmarha, ló, juh, kecske legeltetése megengedett.
- (4) A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell védeni és új fasorokkal kell kiegészíteni az utak és a birtokhatárok mentén.
- (5) Az alacsonyabb ökológiai értékű és termőképességű szántó területeken távlatilag törekedni kell a magasabb ökológiai értékű erdő telepítésére.

16.§ Hulladékgazdálkodás

- (1) A településen keletkező hulladék elhelyezése csak a község közigazgatási területén kívül, engedélyezett hulladéklerakó helyen történhet.
- (2) A települési kommunális hulladékot ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a település beépített területeiről a kijelölt hulladéklerakóhoz eljuttatni.
- (3) A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása, kezelése és átmeneti tárolása tilos. Elszállítása a kijelölt veszélyes hulladék tárolóhoz az illetékes Hatóságok által előírt módon történhet.
- (4) A település közigazgatási területén belül állati hullák elhelyezése és döngkút létesítése tilos. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- (5) A felhagyott vagy engedély nélküli hulladéklerakókat rekultiválni kell.
- (6) A hulladék elhelyezésével, ártalmatlanításával foglalkozó tevékenységek végzése során a Hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény, a Veszélyes hulladékokról szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet, a 22/2001. (X.10.) KÖM., továbbá a 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani.

17.§ Területfelhasználás

- (1) A település közigazgatási területe a TSZT alapján a Beépítésre szánt területen belül építési övezetekre és a Beépítésre nem szánt területen belül övezetekre tagozódik.
- (2) A Beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 - a) Kertvárosias lakóterület, jele: LKE
 - b) Falusias lakóterület, jele: LF
 - c) Településközponti vegyes terület, jele: VT
 - d) Kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület, jele: GKSZ
 - e) Ipari - szolgáltató gazdasági terület, jele: GIPSZ
 - f) Üdülőházas terület, jele: ÜÜ
 - g) Hétfégi házas terület, jele: ÜH
 - h) Sportterület, jele: SP
- (3) A Beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) Közút - parkoló terület, jele: KÖ
 - b) Közpark terület, jele: ZP
 - c) Temető terület, jele: ZTE
 - d) Védőerdő terület, jele: E
 - e) Természeti terület, jele: ET
 - f) Kertes mezőgazdasági terület, jele: MK
 - g) Általános mezőgazdasági terület, jele: MÁ
 - h) Vizgazdálkodási terület, jele: V

18.§ Területfelhasználási egységek hasznosítási feltételei

- (1) A település közigazgatási területén az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet- és természetvédelmi közlekedési és közmű védőterületeken belül, amelyeket az SZT-k lehatárolnak az alábbi építési és használati korlátozásokat kell figyelembe venni:
- a) 11117.számú összekötő út külterületi védősávja:úttengelytől mért 50 - 50 m
 - b) Csabdi-Tarján összekötő út külterületi védősávja:úttengelytől mért 50 - 50 m
 - c) Csabdi-Nagyegyháza összekötő út külterületi védősávja:úttengelytől mért 50 - 50 m
 - d) Szt.László - patak és a Vasztélyi patak ökológiai védősávja: medertengelytől mért 20 - 20 m
 - e) temető védőterülete: kerítéstől mért 50 m
 - f) nagylétszámú állattartó telep védőterülete: kerítéstől mért 1000 m
 - g) kislétszámú állattartó telep védőterülete: kerítéstől mért 50 m
 - h) családi állattartó épület védőterülete: épülettől mért 15 m
 - i) a 4.,6.,7.,8.,9.,10.,11.,12.,13.,14. számú magaslati kilátási pontok védőterülete: kilátási ponttól mért 75 m
a 2 - 3. és a 1 - 5. számú magaslati kilátási pontok közötti védősáv szélessége: 300 m
 - j) vízműkút külső védőterülete: kúttól mért 150 m
 - k) közművédősávok, ágazati előírások szerint
- (2) Az (1) bekezdés a),b),c),d),e),f),g),h) pontjaiban foglalt védőterületeken belül építményt elhelyezni csak kivételes esetben az ágazati előírásoknak megfelelően, az illetékes hatóság külön engedélye alapján lehet.
- (3) Az (1) bekezdés j) pontjában foglalt védőterületen belül folytatható építés és használat feltételeit a Közép - dunántúli Vízügyi Felügyelet határozza meg az ágazati előírások alapján.
- (4) Az (1) bekezdés f),g),h) pontjaiban foglalt védőtávolságok a már meglévő vagy a jóváhagyott Településszerkezeti Tervben kijelölt új beépítésre szánt területek helyzete miatt nem biztosítható, ott az állattartás nem megengedett.
- (5) Az építési övezetek beépítésének alábbi előfeltételeit a Részletes övezeti előírásoknak megfelelően, az érintett tulajdonosok kizárólagos tehervállalásával kell biztosítani:
- a) művelési ágból való kivonás
 - b) telekalakítás
 - c) talajvizsgálat
 - d) előírt közművesítettség
 - e) útépités
 - f) rekultiváció
 - g) ahol a Részletes övezeti előírásokban szerepel
elvi építési engedélyezési terv készítési kötelezettség
- Építési engedély csak a fenti előfeltételek teljesítése után adható ki.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

19.§ Kertvárosias lakóterület LKE

- (1) Az építési övezet telkét a SZT ábrázolja.
- (2) Az építési övezet előírásai:
 - Telekterület: minimum 800 m²
maximum 1200 m²
 - Telekszélesség: minimum 20,0 m
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítés: maximum 20 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,35 (0,20+0,15 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 4,50 m
 - Gerincmagasság: maximum 9,00 m
 - Homlokzatmagasság: maximum 6,00 m
 - Előkert: minimum 5,00 m
 - Oldalkert: minimum 3,00 m
 - Hátsókert: minimum 10,00 m
 - Zöldfelület: minimum 60 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: max. kétlakásos lakóépület
 - Gk. elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes
- (3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés és a szinterületi mutató maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.
- (4) Az építési övezet területén lakóépületen kívül önálló gk.tároló, műhely, állattartó vagy egyéb épület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek.
- (6) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el. A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.
- (7) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50 % legyen. A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek. A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.
- (8) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni. A telek egyéb részein a 0,50 m - nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (9) Az építési övezetben az állattartás és a gazdasági célú üzemi tevékenység nem megengedett.

20.§ Falusias lakóterület LF - 1

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja

(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: minimum 600 m²
maximum 1000 m²
- Telekszélesség: minimum 14,00 m
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Beépítés: maximum 25 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,45 (0,25+0,20 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 4,50 m
- Gerincmagasság: maximum 9,00 m
- Homlokzatmagasság: maximum 6,00 m
- Előkert: minimum 5,00 m
- Oldalkert: minimum 6,00 m
- Hátsókert: minimum 10,00 m
- Zöldfelület: minimum 50 %
- Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület,
mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kézműipari építmény,
kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó.
- Közüemi kömüvesítettség mértéke: teljes

(3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés és a szintterületi mutató maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.

(4) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A gerincvonal jellemzően az utcára merőleges legyen. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek.

(5) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el. A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.

(6) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.

• A telek egyéb részein a 0,50 m - nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.

(7) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 50 % legyen. A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek. A kerítés mximális magassága 1,70 m lehet.

(8) Ha az építési övezet a Helyi értékvédelmi terület része, a területen a Helyi értékvédelmi rendelet előírásait is alkalmazni kell.

(9) Az építési övezetben az állattartás a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.

(10) A Hrsz.224/2,224/3,224/4,224/5,224/6,225,226 telkek csak a terepszintek, a Vízügyi hatóság által meghatározott 156,00 Bf. előntési vízszint fölé

történt feltöltése után építhetők be.

A Hrsz.490 telek csak a terepszint, a Vizügyi hatóság által meghatározott 153,30 Bf. elöntési vízszint fölé történt feltöltése után építhető be.

Ezeken a telkeken pince nem létesíthető.

21.§ Falusias lakóterület LF - 2

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: minimum 900 m²
maximum 1500 m²
- Telekszélesség: minimum 16,00 m
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Beépítés: maximum 20 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,35 (0,20+0,15 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 4,50 m
- Gerincmagasság: maximum 9,00 m
- Homlokzatmagasság: maximum 6,00 m
- Előkert: minimum 5,00 m
- Oldalkert: minimum 6,00 m
- Hátsókert: minimum 20,00 m
- Zöldfelület: minimum 60 %
- Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kézműipari építmény, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
- Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes

(3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés és a szintterületi mutató maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.

(4) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 50 % legyen.

A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek.

A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.

(5) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII,29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.

A telek egyéb részein a 0,50 m - nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.

(6) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.

A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.

(7) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35-45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A gerincvonal jellemzően az utcára merőleges legyen. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható.

A homlokzati felületek döntően falazott, vaskor megjelenésűek legyenek.

(8) Ha az építési övezet a Helyi értékvédelmi terület része, a területen a Helyi értékvédelmi rendelet előírásait is alkalmazni kell.

- (9) Az építési övezetben állattartás a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.
- (10) A helyi védettségre javasolt építmények és környezetük védelmét a Helyi értékvédelmi rendeletnek megfelelően kell biztosítani.
- (11) Az építési övezet területén található azon telkeken, amelyek az országosan védett templomrom műemléki környezetéhez tartoznak, bármilyen építési tevékenység csak a KÖH szakhatósági állásfoglalásának megfelelően, azzal összhangban engedélyezhető.

22.§ Falusias lakóterület LF - 3

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekméret: minimum 1200 m²
maximum 2000 m²
- Telekszélesség: minimum 18,00 m
- Beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló
- Beépítés: maximum 15 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,25 (0,15+0,10 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 4,50 m
- Gerincmagasság: maximum 9,00 m
- Homlokzatmagasság: maximum 6,00 m
- Előkert: minimum 5,00 m
- Oldalkert: oldalhatáron álló minimum 6,00 m
szabadonálló minimum 3,00 m
- Hátsókert: minimum 40,00 m
- Zöldfelület: minimum 70 %
- Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kézműipari építmény, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint telken belül biztosítandó
- Közütemi közművesítettség mértéke: teljes

(3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés és a szintterületi mutató maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.

(4) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 50 % legyen.
A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek.
A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.

(5) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35-45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A gerincvonal jellemzően az utcára merőleges legyen. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható.
A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek.

(6) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.
A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.

- (7) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.
A telek egyéb részein a 0,50 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (8) Az építési övezetben állattartás a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.

23.§ Falusias lakóterület LF - 4

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekméret: minimum 1800 m²
maximum 3000 m²
- Telekszélesség: kialakult állapot szerint,
vagy új telekalakításnál minimum 18,00 m
- Beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló
- Beépítés: maximum 10 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,17 (0,10+0,07 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 4,50 m
- Gerincmagasság: maximum 9,00 m
- Homlokzatmagasság: maximum 6,00 m
- Előkert: minimum 5,00 m
- Épület csak a minimális előkert figyelembevételével, az utcai telekhatártól számított maximum 40,00 m - en belül helyezhető el.
- Oldalkert: oldalhatáron álló minimum 6,00 m
szabadonálló minimum 3,00 m
- Zöldfelület: minimum 80 %
- Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület,
mező - és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kézműipari építmény,
kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó.
- Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes

(3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés és a szintterületi mutató maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.

(4) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető,
az áttört szakaszok felülete minimum 50 % legyen.
A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyagúak lehetnek.
A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.

(5) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A gerincvonal jellemzően az utcára merőleges legyen. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható.

A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek.

(6) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.
A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.

- (7) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.
A telek egyéb részein a 0,50 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (8) Ha az építési övezet a Helyi értékvédelmi terület része, a területen a Helyi értékvédelmi rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- (9) Az építési övezetben állattartás a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.
- (10) A helyi védettségre javasolt építmények és környezetük védelmét a Helyi értékvédelmi rendeletnek megfelelően kell biztosítani.
- (11) Az építési övezet területén található azon telkeken, amelyek az országosan védett templomrom műemléki környezetéhez tartoznak, bármilyen építési tevékenység csak a KÖH szakhatósági állásfoglalásának megfelelően, azzal összhangban engedélyezhető.

VEGYES TERÜLET

24.§ Településközponti vegyes terület VT

- (1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az építési övezet előírásai:
 - Telekterület: minimum 600 m²
 - Telekszélesség: minimum 14,00 m
 - Beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló
 - Beépítés: maximum 30 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,80 (0,60 + 0,20 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 6,00 m
 - Gerincmagasság: maximum 12,00 m
 - Oldalkert, hátsókert: OTÉK szerint
 - Zöldfelület: minimum 50 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, egyházi-oktatási-egészségügyi-szociális épület, közösségi-szórakoztató épület
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes
- (3) Az építési övezet területén a fent felsorolt épületeken kívül önálló gk.tároló, műhely, állattartó vagy egyéb épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.
A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.
- (5) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 50 % legyen.
A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyagúak lehetnek.
A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.

- (6) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.
A telek egyéb részein a 0,50 m -nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (7) Az építési övezet a Helyi értékvédelmi terület része, ezért a területen a Helyi értékvédelmi rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- (8) Az építési övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.
- (9) Az építési övezet területén az állattartás és a gazdasági célú üzemi tevékenység nem megengedett.
- (10) A helyi védettségre javasolt építmények és környezetük védelmét a Helyi értékvédelmi rendeletnek megfelelően kell biztosítani.

GAZDASÁGI TERÜLET

25.§ Kereskedelmi - szolgáltató terület GKSZ

- (1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az építési övezet előírásai:
 - Telekterület: nincs meghatározva
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítés: maximum 15%
 - Szintterületi mutató: maximum 0,40 (0,30 + 0,10 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 6,00 m
 - Gerincmagasság: maximum 12,00 m
 - Előkert, oldalkert, hátsóker: minimum 10,00 m
 - Zöldfelület: minimum 70 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: vendéglátó-szolgáltató épület, üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló épületek, szolgálati lakás
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi kömüvesítettség mértéke: részleges
- (3) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 30 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez, pala és bitumenzsindely fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek.
- (4) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.
A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.
- (5) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.
A telek egyéb részein a 0,50 m -nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (6) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.
A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek.
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.

- (7) Az építési övezet területén állattartás csak a kereskedelmi - szolgáltató tevékenységgel összhangban, a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.
- (8) Az építési övezet területén gazdasági célú üzemi tevékenység nem megengedett.
- (9) Az építési övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

26.§ Ipari - szolgáltató terület GIPSZ

- (1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az építési övezet előírásai:
 - Telekterület: maximum 10000 m²
1 db tömbtelek
 - Beépítési mód: szabadonálló .
 - Beépítés: maximum 15 %
 - Szintterületi mutató: 0,40 (0,30 + 0,10 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 6,00 m
 - Gerincmagasság: maximum 12,00 m
 - Zöldfelület: minimum 60 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: nem szennyező, védőtávolságot nem igénylő üzemi épület
 - Gk. elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi közművesítettség mértéke: részleges
- (3) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek.
- (4) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.
A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.
- (6) Az építési övezet területén a rekultivációt a jóváhagyott Rekultivációs terv alapján, a terület hasznosításának figyelembevételével kell elvégezni.
- (7) Az építési övezet területén bármilyen mértékű tereprendezés csak jóváhagyott Tereprendezési terv alapján végezhető.
- (8) Az építési övezet területén az állattartás nem megengedett.
- (9) Az építési övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

ÜDÜLŐTERÜLET

27.§ Üdülőházas terület ÜÜ

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: minimum 40000 m²
maximum 80000 m²
1 db tömbtelek
- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítés: maximum 10 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,27 (0,20+0,07 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 6,00 m
- Gerincmagasság: maximum 12,00 m
- Előkert, oldalkert: minimum 10,00 m
- Hátsókert: minimum 20,00 m
- Zöldfelület: minimum 70 %
- Elhelyezhető épület rendeltetése: üdülőépületek, sportlétesítmények, üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló épületek, szolgálati lakás
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó.
- Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes

(3) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 30 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek. Az övezetben fa rönkház is építhető.

(4) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el. A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.

(5) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni. A telek egyéb részein a 0,50 m - nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.

(6) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.

A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek.

A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.

(7) Az építési övezet területén az állattartás csak az üdülő funkcióval összhangban, a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.

(8) Az építési övezet területén gazdasági célú üzemi tevékenység nem megengedett.

(9) Az építési övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

(10) A Hrsz.614 telek csak a terepszintek, a Vízügyi hatóság által meghatározott 156,00 Bf. elöntési vízszint fölé történt feltöltése után építhető be. Ezen a telken pince nem létesíthető.

28.§ Hétvégi házas terület ÜH

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: minimum 720 m²
maximum 1200 m²
 - Telekszélesség: minimum 14,00 m
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítés: maximum 10 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,17 (0,10+0,07 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 4,50 m
 - Gerincmagasság: maximum 9,00 m
 - Homlokzatmagasság: maximum 6,00 m
 - Előkert: minimum 5,00 m
 - Oldalkert: minimum 3,00 m
 - Hátsókert: minimum 10,00 m
 - Zöldfelület: minimum 80 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: maximum két egységes üdülőépület, szőlő és gyümölcs tároló-feldolgozó gazdasági épület
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi közművesíthettség mértéke: teljes
- (3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.
- (4) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 40 - 45 fokos hajlásszögű tetővel. A gerincvonal jellemzően a lejtőre merőleges legyen. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzat felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek. Az övezetben fa rönkház is építhető.
- (5) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám, reklámtábla, cégtábla nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.
A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek.
A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.
- (7) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m - en belül a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (f) bekezdés szerint kell eljárni.
A telek egyéb részein a 0,50 m -nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (8) Az építési övezet területén állattartás csak az üdülő funkcióval összhangban, a település Állattartási rendeletének előírása szerint lehetséges.
- (9) Az építési övezet területén a gazdasági célú üzemi tevékenység nem megengedett.

KÜLÖNLEGES TERÜLET

29.§ Sportterület SP

- (1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az építési övezet előírásai:
 - Telekterület: minimum 7000 m²
 - 1 db tömbtelek
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítés: maximum 10 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,17 (0,10+0,07 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 9,00 m
 - Előkert, oldalkert, hátsókert: minimum 10,00 m
 - Zöldfelület: minimum 50 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: sport létesítmények, üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló épületek, szolgálati lakás
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüemi közművesítettség mértéke: teljes
- (3) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.
 - A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyaguak lehetnek.
 - A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.
- (5) A Hrsz.289,349/1,349/2,257/18,257/19,257/20 telkek csak a terepszintek, a Vízügyi hatóság által meghatározott 154,00 Bf. elöntési vízszint fölé történt feltöltése után építhetők be.
 - Ezeken a telkeken pince nem létesíthető.
- (6) Az építési övezet területén bármilyen mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.
- (7) Az építési övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

30.§ Parkoló terület KÖ

- (1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az övezet előírásai:
 - Telekterület: nincs meghatározva
 - Közüzemi közműellátottság mértéke: részleges
- (3) Az övezet területén állandó építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.
- (4) A parkolóterületen 4 gépkocsi állásonként 1 db őshonos lombos fa telepítendő.
- (5) Az övezet területét nem lehet bekeríteni, azt közterületként kell kezelni.

ZÖLDTERÜLET

31.§ Közpark terület ZP

- (1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az övezet előírásai:
 - Telekterület: nincs meghatározva
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítés: maximum 2 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,03 (0,02+0,01 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 3,00 m
 - Zöldfelület: minimum 80 %
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: pihenést szolgáló építmény, kulturális létesítmény, vendéglátó épület, parkfenntartó épület
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, közterületi parkoló területen
 - Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes
- (3) Az övezet területét nem lehet bekeríteni, azt közterületként kell kezelni.
- (4) A közpark kialakítása csak jóváhagyott tereprendezési - kertépítési terv alapján történhet.
- (5) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.
- (6) Az övezet területén található országosan védett műemlék templomrom és környezete szakszerű műemléki helyreállítás utáni állapota megőrzendő. A templomrom kertjének és a hozzá vezető utca rendezése csak a KÖH által engedélyezett kertészeti tervek alapján történhet.
- (7) Az övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

32.§ Temető terület ZTE

(1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az övezet előírásai:

- Telekterület: nincs meghatározva
1 db tömbtelek
- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítés: maximum 2 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,03 (0,02+0,01 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 6,00 m
- Zöldfelület: minimum 80 %
- Elhelyezhető épület rendeltetése: kegyeleti-egyházi épület,
parkfenntartó épület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, közterületi parkoló területen
- Közüzemi kömüellátottság mértéke: teljes

(3) Az övezet területe bekeríthető tömör terméskő vagy áttört fa kerítéssel.
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.

(4) Az övezet területén előírt minimális zöldfelület legalább 25 % -át fásítottan kell kialakítani. A fásítást elsősorban a gyalogutak mellett meglévő és telepítendő őshonos lombos fasorokkal kell biztosítani.
A temetőkert kialakítása csak jóváhagyott tereprendezési - kertészeti terv alapján történhet.

(5) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.

(6) Az övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

ERDŐ TERÜLET

33.§ Védőerdő terület E

- (1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az övezet területén állandó épület nem helyezhető el.
- (3) A település belterületén a temető mellett kijelölt védőerdő területet őshonos fa és cserjefajok alkalmazásával, Erdészeti telepítési - és üzemterv alapján kell fásítani.
- (4) Az övezet területén belterületen kerítés nem, külterületen pedig csak áttört vadvédelmi kerítés építhető.
- (5) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.
- (6) Az övezet területén tereprendezés nem végezhető, az eredeti terepszinteket kell fenntartani.
- (7) A rekultivációs területeket jóváhagyott Rekultivációs - tájrendezési terv, Erdészeti telepítési- és üzemterv alapján, őshonos fa és cserjefajok alkalmazásával kell fásítani.

34.§ Természeti terület ET

- (1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az övezet területén állandó épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területének eredeti állapotát fenn kell tartani.
- (4) Az övezet területén a kisüzemi, hagyományos legeltető állattartás megengedett, de állattartó épületek nem építhetők
- (5) Az övezet területén belterületen kerítés nem, külterületen pedig csak áttört vadvédelmi kerítés építhető.
- (6) Az övezet területén óriásreklám, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.
- (7) Az övezet területén tereprendezés nem végezhető, az eredeti terepszinteket kell fenntartani.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

35.§ Kertes mezőgazdasági terület MK

- (1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az övezet előírásai:
 - Telekterület: minimum 720 m²
maximum 1200 m²
 - Beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló
 - Beépítés: maximum 3 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,05 (0,03+0,02 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 3,00 m
 - Gerincmagasság: maximum 6,00 m
 - Előkert: minimum 5,00 m
 - Oldalkert: minimum 3,00 m
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: gazdasági épület
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi közműellátottság mértéke: részleges
- (3) A megengedett maximális telekméretet meghaladó méretű telkeknél a beépítés maximális mértékét a megengedett maximális telekméret alapján kell meghatározni.
- (4) Az övezet területén fenn kell tartani a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágnak megfelelő tevékenységeket.
- (5) Az övezet területén csak magastetős épület építhető 40 - 45 fokos hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható.
- (6) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.
- (7) Az övezet területén csak áttört vadvédelmi kerítés építhető.
- (8) Az övezet területén 0,50 m - nél nagyobb mértékű tereprendezés nem végezhető. A tereprendezés csak az épület elhelyezése vagy a művelés érdekében történhet.

36.§ Általános mezőgazdasági terület MÁ

(1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az övezet előírásai:

- Telekterület: minimum 100000 m²
- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítés: maximum 3 %
ebből lakóépület maximum 1,5 %
- Szintterületi mutató: maximum 0,05 (0,03+0,02 tetőtérben)
ebből lakóépület maximum 0,25 (0,015+0,010 tetőtérben)
- Építménymagasság: maximum 6,00 m
- Gerincmagasság: maximum 12,00 m
- Előkert, oldalkert, hátsókert: minimum 10,00 m
- Elhelyezhető épület rendeltetése: gazdasági épület, lakóépület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
- Közüzemi közműellátottság mértéke: részleges

(3) Az övezet területén a minimális telekterület birtoktestként is biztosítható. Birtoktesten történő építés esetében az OTÉK 29.§ (5), (6), (7), (8) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(4) Az övezet területén fenn kell tartani a szántó művelési ágnak megfelelő tevékenységet.

(5) Az övezet területén csak áttört vadvédelmi kerítés,
az épületek körül csak áttört fa kerítés építhető.
Az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.

(6) Az övezet területén csak magastetős épület építhető 30 - 45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek. Az övezetben fa rönkház is építhető.

(7) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el.

(8) Az övezet területén 0,50 m -nél nagyobb mértékű tereprendezés nem végezhető. A tereprendezés csak az épületek elhelyezése érdekében történhet.

(9) Az övezet területén található Régészeti területen belül bármilyen, a talajfelszínt 0,30 m mélységnél nagyobb mértékben érintő munkavégzéshez azt megelőzően engedélyt kell kérni a KÖH - től.

(10) Az övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

EGYÉB TERÜLET

37.§ Vizgazdálkodási terület V

- (1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.
- (2) Az övezet előírásai:
 - Telekterület: nincs meghatározva
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítés: maximum 2 %
 - Szintterületi mutató: maximum 0,03 (0,02+0,01 tetőtérben)
 - Építménymagasság: maximum 3,00 m
 - Gerincmagasság: maximum 6,00 m
 - Zöldfelület: nincs meghatározva
 - Elhelyezhető épület rendeltetése: külön jogszabályok határozzák meg
 - Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
 - Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes
- (3) Az övezetben építés csak a jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.


38.§ Hatálybaléptetés

- (1) Jelen Helyi Építési Szabályzat a rendelet kihirdetése napján lép hatályba és az azután induló eljárásoknál kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidőben a 15/2004.(IX.24.) számú rendelet hatályát veszti.
- (3) A rendelet kihirdetéséről az SZMSZ szerint, a helyben szokásos módon az aljegyző gondoskodik.

Csabdi, 2005. december 19.


Huszárovics Antal
polgármester




Dr. Réz Zsolt
aljegyző

Rendelet kihirdetve: Csabdi, 2005. december 20.


Dr. Réz Zsolt
aljegyző