

### III. KÖTET

## CSABDI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA - HÉSZ

### JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ 9/2008 (XII.15.) sz. RENDELET



## **TARTALOMJEGYZÉK**

**CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ**

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÖTETEI (I-V.)**

**I. KÖTET  
CSABDI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓI  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

**II. KÖTET  
CSABDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE ÉS LEÍRÁSA  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

**III. KÖTET  
CSABDI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - HÉSZ  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

**IV. KÖTET  
CSABDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰLEÍRÁSA  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**V. KÖTET  
CSABDI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYA  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

## TERVEZŐK NÉVSORA

### CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa	ügyvezető
Településtervezés	Marthi Zsuzsa	vezető településtervező TT1 13-1041/01
	Czene Éva	Településmérnök TT-12-0160/07
	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök K2 01-5086/02 és TT1 01-5086/02
Zöldterületek, táj- és környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök K2 01-5086/02 és TT1 01-5086/02
Közlekedés	Heckenast Judit	Közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés	Bíró Attila	építőmérnök 766/Vcs-56/96
	Hanczár Zsoltné	építőmérnök 765/Vcs-56/96
Műszaki grafika	Bencze Matild	szerkesztő



**PORTATERV KFT**  
Városrendezési és Építészeti  
Tervező Iroda Kft.  
Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28.  
Iroda: 1126 Budapest Kléh István utca 8/b.  
T/F: 214-0231 E-mail: info@portaterv.hu

Tervszám: 104/05-J

2008. december hó

# TARTALOMJEGYZÉK

## CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

### III. KÖTET

## CSABDI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA – HÉSZ

### JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

#### JÓVÁHAGYOTT SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat – Hész –Rendelet .....	5.
Hész – Mellékletei.....	36.
Hész – Függelékei.....	39.

#### JÓVÁHAGYOTT RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-A	Szabályozási terv	M=1:5 000
SZT-B	Szabályozási terv	M=1:5 000

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## CSABDI KÖZSÉG – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

### RENDELET-TERVEZET

Csabdi község Önkormányzat Képviselő-testületének  
9/2008. (XII. 15.) Kt. sz. rendelete

CSabdi község Önkormányzat Képviselő-testületének  
28/2005. (XII. 20.) Kt. sz. rendelete módosításáról

Csabdi község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében módosítja Csabdi Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2005. (XII. 20.) Kt.sz. rendeletét (továbbiakban HÉSz) és jóváhagyja e rendelet 1. számú mellékletét képező „SZT-A és SZT-B” jelű tervet, az alábbiak szerint:

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### A rendelet hatálya

##### 1.§

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Csabdi község közigazgatási területére.
- (2) Az előírásokat, az annak 2. sz. mellékletét képező SZT-A és SZT-B jelű szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

**2.§.** A HÉSz 4. § (2), (3), bekezdések törlésre kerülnek.

**3.§.** A HÉSz 6. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) „(2) Az új közutak létesítésénél az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

a) A (11117j.) Bicske-Csabdi-Vasztély-Gyermely út

– külterületi szakasza: min. 14,00 m .....

– belterületi szakasza: min. 12,00 m.....

b) c) Egyéb kiszolgáló és lakóutcák: min. 12,00 m

c) A legfeljebb 8 lakást kiszolgáló és legfeljebb 300 méter hosszú lakóutcák vegyeshasználatú (közös gyalogos és jármű) burkolattal, forgalomcsillapított utcaként is kialakíthatóak, a szabályozási szélesség ilyen kialakítás esetén: min. 6 m

d) Külterületi utak: min. 10,00 m.....”

**4.§.** A HÉSz 6. § (1) bekezdése törlésre kerül.

**5.§.** A HÉSz 6. § (3) bekezdése törlésre kerül.

**6.§.** A HÉSz 6. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) „(4) Az egyes építmény funkciókhoz az OTÉK által meghatározott parkolók elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

*Ha ez nem lehetséges a parkolóhelyeket az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon kell biztosítani az építető költségére.*

*Az előírások szerinti parkolási, rakodási igények telken belüli biztosítását az építési engedélyezési eljárás során számítással és helyszínrajzzal kell igazolni.”*

**7.§.** A HÉSz 6. § (6) bekezdés a) és b) pontjai törlésre kerülnek.

**8.§.** A HÉSz 6. § kiegészül az alábbi (8), (9) bekezdésekkel:

- (1) „(8) A közutak tervezési kategóriák szerinti besorolása:  
(11117j.) Bicske-Csabdi-Vasztély-Gyermely út K.V. C, B.V. c-C  
Csabdi-Nagyegyháza út K.V. C, B.V. c-C  
Kiszolgáló és lakóutcák B.VI. d-C  
Önálló kerékpárutak K.IX, B.IX  
Önálló gyalogutak K.X., B.X.  
Külterületi utak K.VIII. B”

- (2) „(9) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.”

**9§.** A HÉSz 7. § (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) „(9) A település csapadékvíz elvezetését a megnyílt árokrendszerrel összhangban kell az újonnan beépítendő területeken kiépíteni. A csapadékvíz-elvezető hálózat rekonstrukciója és továbbépítése során zárt csapadék csatornát kell kiépíteni, Csabdin a Szabadság utcán, az Ady Endre utcán, a Béke utcán, az Előhegy utcán, az új kertvárosias lakóterületen, és a golfpálya teljes közművel ellátandó területén, kivéve ahol a vízjogi engedélyezési terv nyílt csapadékvíz elvezetést tervez.  
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 HÉSz 7. § (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) „(10) Azokon a helyeken, ahol a csapadékvíz olajjal való szennyezettsége fenn áll, a parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal, hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezetett zárt csapadékvíz elvezető rendszerrel szabad létesíteni.”

**11.§.** A HÉSz 8. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) „(6) A település közigazgatási területen Magyarország műemléki jegyzéke és a védett régészeti területeket tartalmazó jegyzéke szerint az alábbi országos védelem alatt álló műemlékek és védett régészeti területek találhatóak:  
- régészetileg védett területek:  
1., Csabdi, Télizöldes (KÖH 21769, bár a lelőhely valójában: Molnár föld) 1.lh.  
2. Csabdi, Bükkös-tető (elvileg, mivel tévesen egy szám alá van véve a Télizöldessel, ezért természetesen adatai tévesek. KÖH 21769) 2.lh.



3., Csabdi, középkori templomrom és a körülötte lévő temető (KÖH 21771) 4.lh.

4., Csabdi, Tükrös-pusztá: KÖH 21770. 21.lh.

12.§. A HÉSZ 9. § (1), (2) és (3) bekezdései törlésre kerülnek.

13.§. A HÉSZ 9. § (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(9) A kilátásvédelemre jelölt alábbi magaslati pontok védelmét biztosítani kell:  
1. Irtás tető hrsz:087/6”

14.§. A HÉSZ 11. § (6) bekezdése törlésre kerül, helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(6)A „termőföld védelmérő” szülő törvény hatálya alá tartozó –aranykorona értékkel rendelkező- termőterületi ingatlan esetében az eredeti felszín megbontásával, bolygatásával járó nem mezőgazdasági célú tevékenység kizárólag a talajvédelmi hatóság szakhatósági közreműködése mellett kiadott tereprendezési engedély alapján végezhető.

15.§. A HÉSZ 12. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(4) A Szt. László patak mindkét oldalán a patak partvonalától számított 6-6 m fenntartósávot kell biztosítani.

16.§. A HÉSZ 15. § (1), (2) és (3) bekezdései törlésre kerülnek.

17.§. A HÉSZ 17. § (2) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

(1) „(2) h) Rekreációs terület, jele: Kre”

18.§. A HÉSZ 17. § (3) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

(1) „(3) i) Védett mezőgazdasági terület, jele: Má-v”

19.§. A HÉSZ 18. § (1) bekezdés b) és c) pontjai törlésre kerülnek.

20.§. A HÉSZ 18. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(1) a) az országos utak külterületi védősávja az úttengelytől mért 50-50 m”

21.§. A HÉSZ 19. § (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(7) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50% legyen.

A telek közterületi határain épített kerítés terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.

A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

22.§. A HÉSZ 19. § (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(8)A építési övezet területén az 1,0 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető, jelen rendelet 11.§ (6) bekezdés figyelembevételével.”

23.§. A HÉSZ 19. § a 19/A § egészül ki:

(1) Lke-2 jelű övezet előírásai az alábbiak:

a) Az övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

- b) Közüemi közművesítettség mértéke: teljes  
c) Az övezet részletes előírásai:

Lke-2 Kertvárosias lakóterület övezet	Az építési telek általános határértékei								Az épület
	Alakítható terület		legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	Legkisebb	Legnagyobb	beépítés mértéke	sztintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal-kert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
	800	3500	30	0,6	50	4,0	10,0	5,0	7,5

(2) A 19.§ (4) –(9) bekezdéseit figyelembe kell venni.

24.§. A HÉSz 20. § (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(7) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50% legyen.

A telek közterületi határain épített kerítés terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.

A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

25.§. A HÉSz 21. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: minimum 900 m<sup>2</sup>  
maximum 1500 m<sup>2</sup>
- Telekszélesség: minimum 14,00 m
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Beépítés: maximum 20 %
- Sztintterületi 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
- Közüemi közművesítettség mértéke: teljes

26.§. A HÉSz 21. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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



A telek közterületi határain épített kerítés *tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.*  
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

**27.§.** A HÉSz **22. § (4)** bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(4) Az építési övezet területén *tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50% legyen.*

A telek közterületi határain épített kerítés *tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.*  
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

**28.§.** A HÉSz **23. § (4)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) „(4) Az építési övezet területén *tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50% legyen.*

A telek közterületi határain épített kerítés *tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.*  
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

**29.§.** A HÉSz a **23/A. §** bekezdéssel egészül ki

#### **23/A.§ Falusias lakóterület Lf-5**

(1) **Lf-5** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- b) Közüzemi közművesítettség mértéke: teljes
- c) A telek alakítható szélessége: legalább 12,5 m, legfeljebb 20,0 m.
- d) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:  
- legalább 4,0 m, legfeljebb 4,5 m.
- e) Tetőgerinc magassága legalább 7,0 m és legfeljebb 8,0 m lehet.
- f) Az épület tetőgerince az alábbiak szerint alakítható ki:

Telekszélesség	Tetőgerincvonalának az utcavonalához viszonyított helyzete az alábbiak szerint alakítható ki
12,50 m és 13,00 m között	merőleges, keresztszárny nem alakítható ki
13,00 m és 20,00 m között	merőleges, párhuzamos, keresztszárny kialakítható

- g) Jellemző tetőforma: kontyolt vagy kontyolás nélküli nyeregtető.
- h) Tetőhajlásszög 40° - 45° közötti, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet.
- i) A tetőhéjalás piros színű égetett-, vagy piros színű betoncserép, ill. a tetőfelület legfeljebb 10 %-án ettől eltérő anyagú is lehet.
- j) Tetősíkkabla kizárólag a tető hátsó kert felőli részén helyezhető el.
- k) A tetősík felületéből kiemelkedni – a kémény kivételével- az elő- és az oldalkert felé legfeljebb 20°-os mértékben lehet.
- l) Az építészeti tagozatokat az épület középtengelyére szimmetrikusan kell kialakítani  
Az épület oromfal szélessége 6-7 m között alakítandó ki.

- m) Az épület falazataként és tetőfedéseként csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, kő, fa, cserép, természetes pala). Az épületeken kémény, a pincék építészeti arculatához illeszkedő módon, kizárólag kőből ill. téglából létesíthető.
- n) Az övezetben, az épített kerítés - a maximum 40 cm-es lábazon felül - 50%-ban áttört kialakítású kell, legyen. A teljesen tömör felület egybefüggően nem haladhatja meg a 1,0 m<sup>2</sup>-t. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 1,0 m-t. A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém, (kovácsolt), téglá és természetes anyagúak lehetnek
- o) Az övezet részletes előírásai:

Lf-5 Falusias lakóterület övezet	Az építési telek általános határértékei								Az épület	
	Alakítható terület		legnagyobb		legkisebb				építmény- magasság	
	Leg- kisebb	Leg- nagyobb	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	Leg- kisebb	Leg- nagyobb
<b>O</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m
Oldalhatáron álló	400	2000	30	0,6	50	4,5	30,0	4,0	4,0	4,5

(2) A 23.§ (6) –(7) bekezdéseit figyelembe kell venni.

**30.§.** A HÉSz 24. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(5) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50% legyen.

A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.

A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

**31.§.** A HÉSz 24. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) „(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: *minimum* 600 m<sup>2</sup>
- 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* 6,00m
- 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*
- Az övezetben elhelyezhető funkciók: *lakó, igazgatási, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó, szálláshely szolgáltatás, egyházi-oktatási-egészségügyi-szociális, közösségi, szőlészet borászat és az ehhez kapcsolódó funkciók.*
- Gk.elhelyezés: *OTÉK szerint, telken belül biztosítandó*
- Közüzemi közművesítettség mértéke: *teljes*

**32. §.** A HÉSz **24. §** (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(6)A építési övezet területén az 1,0 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető, jelen rendelet 11.§ (6) bekezdés figyelembevételével.”

**33. §.** A HÉSz **24. §** (8) bekezdése törlésre kerül.

**34.§.** A HÉSz **25. § a 25/A.§** egészül ki:

**25/A.§ Kereskedelmi –szolgáltató terület Gksz-2**

(1) **Gksz-2** jelű övezet előírásai az alábbiak:

a) az övezetben elhelyezhető épület:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, (telkenként legfeljebb 1 db lakás),
- sportépítmény

p) Közüzemi közművesítettség mértéke: részleges

q) Az övezet részletes előírásai:

<b>Gksz-2</b> Kereskedelmi Szolgáltató terület övezet	<b>Az építési telek általános határértékei</b>								<b>Az épület</b>
	Alakítható terület		legnagyobb		legkisebb				építmény- magasság
	Leg- kisebb	Leg- nagyobb	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	Leg-nagyobb
<b>SZ</b> Szabadon álló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
	2000	163900	45	1,0	30	10,0	10,0	10,0	9,0*

\*amennyiben a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező gazdasági tevékenység technológiája megkívánja, akkor a technológiához szükséges egyes építmények max. magasságát elvi építési engedély határozza meg.

(2) (2) A **25.§** (4) –(7) bekezdéseit figyelembe kell venni.

**35.§.** A HÉSz **25. §** (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) „(5)A építési övezet területén az 1,0 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető, jelen rendelet 11.§ (6) bekezdés figyelembevételével.”

**36.§.** A HÉSz **25. §** (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(6) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 50% legyen.

A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.

A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

**37.§.** A HÉSz **27. §** (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „ (2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: *minimum 40000 m<sup>2</sup>  
maximum 80000 m<sup>2</sup> 1 db tömbtelek*
- Beépítési mód: *szabadonálló*
- Beépítés: *maximum 20 %*
- Szintterületi mutató: *maximum 0,27 (0,20+0,07 tetőtérben)*
- Építménymagasság: *maximum 6,00m*
- Gerincmagasság: *maximum 12,00 m*
- Előkert, oldalkert: *minimum 10,00 m*
- Hátsókert: *minimum 20,00 m*
- Zöldfelület: *minimum 60 %*
- Elhelyezhető épület rendeltetése: *üdülőépületek, üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló épületek, szolgálati lakás*
- Gk. elhelyezés: *OTÉK szerint, telken belül biztosítandó.*
- Közüzemi közművesítettség mértéke: *teljes*

**38.§.** A HÉSz 27. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(6) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete *minimum 70% legyen.*

*A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.*

*A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”*

**39.§.** A HÉSz 27. § (8) bekezdése törlésre kerül.

**40.§.** A HÉSz 28. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) „(2) Az építési övezet előírásai:

- Telekterület: *minimum 720 m<sup>2</sup>  
maximum 1200 m<sup>2</sup>*
- Telekszélesség: *minimum 12,00 m*
- Beépítési mód: *szabadonálló*
- Beépítés: *maximum 50m<sup>2</sup>*
- 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 60%*
- Elhelyezhető épület rendeltetése: *maximum két egységes üdülőépület, szőlő és gyümölcs tároló-feldolgozó gazdasági épület*
- Gk. elhelyezés: *OTÉK szerint, telken belül biztosítandó*
- Közüzemi közművesítettség mértéke: *részleges*

**41.§.** A HÉSz 28. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.  
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

42.§. A HÉSz 28. § (8) bekezdése törlésre kerül.

43.§. A HÉSz 29. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(4) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető. Az áttört kerítés szakaszok felülete minimum 70% legyen.

A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.  
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

44.§. A HÉSz 29. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(5) A Hrsz:289 telek csak a terepszintek, a Vízügyi hatóság által meghatározott 154,00 Bf. Elöntési vízszint fölé történt feltöltése után engedélyezhető.”

45.§. A HÉSz 29. § (6) és (7) bekezdései törlésre kerülnek.

46.§. A HÉSz 29. § a 29/A § egészül ki:

#### 29/A.§ Különleges rekreációs terület Kre-1

(1) Kre-1 jelű övezet előírásai az alábbiak:

- A területen vendéglátással, szálláshely szolgáltatással összefüggő, az ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- Az övezetben építés, csak teljes közművesítés mellett engedélyezhető.
- Az övezet részletes előírásai:

Kre-1 Különleges rekreációterület övezet	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	Alakítható legkisebb	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	20 000	30	0,7	50	10,0	10,0	10,0	7,5

47.§. A HÉSz 29. § a 29/B. § egészül ki:

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 29/B.§ Különleges terület- sport - golf $K_{hspg}$

(1).  $K_{hspg}$  jelű övezet előírásai az alábbiak:

- A területen sportolással összefüggő, az ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.

- b) Az övezetben építés, csak részleges közművesítés mellett engedélyezhető.  
c) Az övezet részletes előírásai:

<b>K<sub>h</sub>spg</b> Különleges terület- sport-golf övezet	<b>Az építési telek általános határértékei</b>							<b>Az épület</b>
	Alakítható legkisebb	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal-kert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
	20 000	0,5	0,005	90	10,0	10,0	10,0	3,0*

\* sporttechnológiai okokból az (pl.:tribün, kilátótorony, védőháló) építmény magasság maximum 10 m ,

**48.§.** A HÉSz **30. §** (3), (4) és (5) bekezdései törlésre kerülnek.

**49.§.** A HÉSz **31. §** (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(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 50 %*
- Elhelyezhető épület rendeltetése: *pihenést szolgáló építmény, kulturális létesítmény, vendéglátó épület, parkfenntartó épület*
- Gk.elhelyezés: *OTÉK szerint, közterületi parkoló területen*
- Közüzemi közmű vesitettség mértéke: *teljes*

**50.§.** A HÉSz **32. §** (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) „(3) A telek közterületi határain épített kerítés tömör szakaszai terméskő, fa, fém (kovácsoltvas), téglá és természetes anyagúak lehetnek.  
A kerítés magassága maximum 1,70 m lehet.”

**51.§.** A HÉSz **32. §** (6) bekezdése törlésre kerül.

**52.§.** A HÉSz **33. §** címe helyébe az alábbi cím lép: **33. § Erdőterület E**

**53.§.** A HÉSz **34. §** törlésre kerül.

**54.§.** A HÉSz **35. §** (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(2)Az övezet előírásai:

- Telekterület: *minimum 720 m<sup>2</sup>*  
*maximum 1500 m<sup>2</sup>*
- Beépítési mód: *oldalhatáron álló, szabadonálló*
- Beépítés: *maximum 50m<sup>2</sup>*
- 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

55.§. A HÉSz 35. § (5) és (7) bekezdése törlésre kerül.

56.§. A HÉSz 36. § (2), (5), (8), bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

(1) „(2) Az övezet általános előírásai:

- Előkert, oldalkert, hátsókert: minimum 10,00 m
- Elhelyezhető épület rendeltetése: gazdasági épület, lakóépület
- Gk.elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó
- Közüzemi közműellátottság mértéke: részleges

(2) „ (5) Az övezet területén csak áttört kerítés építhető. Az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.

(3) „ (8) Az övezet területén az 1,0 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető, jelen rendelet 11.§ (6) bekezdés figyelembevételével.”

57.§. A HÉSz 36 § (4), (6), (9) és (10) bekezdési törlésre kerülnek.

58.§. A HÉSz 36. § a 36A. §-val egészül ki:

#### 36/A.§ Általános mezőgazdasági terület Má-1

(1). Má-1 jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetbe a jellemzően rét, legelő művelési ágú, gyepként művelt területek tartoznak.
- b) Az övezet részletes előírásai:

Má-1 Általános mezőgazdasági terület	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	50 000	60 000	3,0	0,07	7,5

59.§. A HÉSz 36. § a 36/B. §-val egészül ki:

#### 36/B.§ Általános mezőgazdasági terület Má-2

- (1). **Má-2** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetbe a jellemzően szántó művelési ágú, szántóként művelt területek tartoznak.
  - Az övezet részletes előírásai:

<b>Má-2</b> Általános mezőgazdasági terület	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	20 000	30 000	3,0	0,07	7,5

60.§. A HÉSZ 36. § a 36/C. §-val egészül ki:

**36/C.§ Általános mezőgazdasági terület Má-3**

- (1). **Má-3** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetbe jellemzően és tervezetten szőlőművelési ágú területek tartoznak.
  - Az övezet részletes előírásai:

<b>Má-3</b> Általános mezőgazdasági terület	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	5 000	5 000	3,0	0,07	6,0

61.§. A HÉSZ 36. § a 36/D. § egészül ki:

**36/D.§ Általános mezőgazdasági terület Má-4**

- (1). **Má-4** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezet az intenzív „tanya-gazdaságok” számára kijelölt övezet.
  - Az övezetben halastó kialakítható.
  - Az övezetben építés, csak részleges közművesítés mellett engedélyezhető.
  - Az övezet részletes előírásai:

<b>Má-4</b> Általános mezőgazdasági terület	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	10 000	10 000	3,0	0,09	7,5

62.§. A HÉSZ 36. § a 36/E. §-val egészül ki:

### 36/E.§ Védett mezőgazdasági terület Máv-1

- (1). **Máv-1** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetbe a Natura2000 természetközeli állapotú gyepterületek tartoznak
  - Az övezet részletes előírásai:

Máv-1 Védett mezőgazdasági terület	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	3000	-	-	-	-

63.§. A HÉSz 36. § a 36/F. §-val egészül ki:

### 36/F.§ Védett mezőgazdasági terület Máv-2

- (1). **Máv-2** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetbe a Natura2000 területek tartoznak
  - Az övezetben építési engedély csak elvi építési engedély alapján adható. Az elhelyezendő épület pontos helyét botanikai felmérés alapján, az illetékes természetvédelmi hatósággal és a természetvédelmi kezelővel egyeztetve szükséges meghatározni.
  - Az övezetben halastó kialakítható.
  - Az övezet részletes előírásai:

Máv-2 Védett mezőgazdasági terület	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	20 000	50 000	1,5	0,03	7,5

64.§. A HÉSz 36. § a 36/G. §-val egészül ki:

### 36/G.§ Védett mezőgazdasági terület Máv-3

- (1). **Máv-3** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetbe a Natura2000 területek tartoznak.
  - Az övezetben építési engedély csak elvi építési engedély alapján adható.
  - A 077/4 hrsz terület hasznosításának feltétele, a terület rekultivációjának megléte.
  - Az övezet részletes előírásai:

<b>Máv-3</b> Védett mezőgazdasági terület	<b>Az építési telek általános határértékei</b>				<b>Az épület</b>
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	6 000	6 000	3,0	0,08	6,0

**65.§.** A HÉSZ **36 §** a **36/H. §**-val egészül ki:

**36/H.§ Védett mezőgazdasági terület Máv-4**

- (1). **Máv-4** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetbe a Natura2000 természetközeli állapotú gyepterületek tartoznak.
  - Az övezetbe a golfpályához tartozó átütőhelyként funkcionáló területek elhelyezhető.
  - Az övezet Extenzív gyepgazdálkodással tartható fent (a területen a tápanyag-utánpótlás és a felületés tilos)
  - Az övezet részletes előírásai:

<b>Máv-4</b> Védett mezőgazdasági terület	<b>Az építési telek általános határértékei</b>				<b>Az épület</b>
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
<b>SZ</b> szabadonálló	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
	15 000	-	-	-	-

**66.§.** A HÉSZ a **38. §** egészül ki:

**38.§ Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom**


- A szabályozási terven ekként lehatárolt területek feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom alá tartoznak, lásd jelen rendelet 1. sz. mellékletét.
- A szabályozási tervben ekként lehatárolt területek építési telkeire, jelen rendelet elfogadásával az Önkormányzat építési tilalmat rendel el. A létesülő közterületekre a tilalom nem terjed ki.
- Az építési tilalom megszüntetésének feltétele:
  - Jelen rendelet 6. §-ában előírt minőségű út kiépítettsége és jogerős használatbavételi engedélyének megléte.
  - A terület teljes közművesítettsége, vagy annak jogerős használatbavételi, engedélyének megléte.

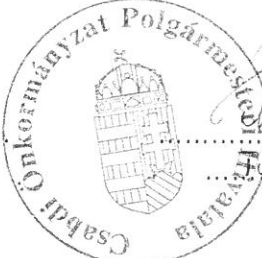

**67.§** A HÉSZ kiegészül a 2.sz melléklettel

## 68.§ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) E rendelet 2008. december 22-én lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Csabdi község Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2005. (XII. 19.) Kt.sz rendeletének előírásai.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Csabdi község Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2005. (XII. 20.) Kt.sz. rendeletének, az SZT-I.-II.-III.-IV. számú mellékletei.

Csabdi, 2008. december 15.

  
.....  
Huszárovics Antal  
polgármester

  
  
.....  
Fuba Viktória  
jegyző

# HÉSZ - MELLÉKLETEI

## CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

### 1. sz. melléklet

#### FELTÉTEL TELJESÍTÉSÉHEZ KÖTÖTT ÉPÍTÉSI TILALOM

93 hrsz,  
93/3 hrsz,  
94/2 hrsz,  
96 hrsz,  
97 hrsz,

### 2. sz. melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-A	Szabályozási terv	M=1:5 000
SZT-B	Szabályozási terv	M=1:5 000