

Csajág Község Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról

Csajág Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§ (1) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) hatálya kiterjed Csajág község teljes közigazgatási területére.

(2) A HÉSZ csak a Szabályozási Tervekkel (továbbiakban: SZT) és Övezeti Tervekkel (továbbiakban: ÖT), mint a HÉSZ rajzi mellékletével együtt érvényes:

a) a rendelet 1. melléklete: Csajág beépítésre szánt területeinek 1:2 000 méretarányú szabályozási tervei a Pannonterv által készített Sz-1/a és Sz-1/b jelű térkép,

b) a rendelet 2. melléklete: Csajág Pannonterv által készített 1: 10 000 méretarányú Sz-2 jelű közigazgatási terület övezeti terve ,

c) a rendelet 3. melléklete: a Talent-Plan Kft. által készített 1:2 000 méretarányú (09013 munkaszámú) Sz-1 jelű szabályozási tervlapja a beépítésre szánt területekről,

d) a rendelet 4. melléklete: a Talent Plan Kft. által készített 1: 10 000 méretarányú (09013) munkaszámú) Sz-2/kül jelű külterületi övezeti tervlap a beépítésre nem szánt területekről.

(3) A település területén területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark és védőerdő, védőfás növényzettel fedett felület esetében: területet) kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, közterületen bármilyen rendezést, vagy építési tevékenységet végezni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Btv.) és hatósági, önkormányzati rendeletek és előírások megtartása mellett - csak a szabályozási tervben és a jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1/A. § A rendelet alkalmazásában

1. Mellékrendeltetésű épület, épülettömb az övezet leírásában meghatározott főrendeltetésű eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, például gépkocsi tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 1. melléklet 54. pontjában felsoroltakkal.

2. Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

- a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelynek nem az építmény hosszoldalán állnak,
- b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
- d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

3. Újonnan beépítésre szánt terület: a rendelet hatálybalépést követően kialakítandó beépítésre szánt terület.

2. § (1) A szabályozási tervben kötelező és irányadó szabályozási elemek vannak. A kötelező szabályozási elemek módosítását legalább a tömb egészére kiterjedő szabályozási terv készítésével lehet elvégezni.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) a belterületi határvonal,
- b) különböző övezeteket elválasztó terület-felhasználási egység határvonala,
- c) szabályozási vonal,
- d) az építési övezet és övezet övezeti jele,
- e) építési hely - építési övezetek paraméterei, és
- f) értékvédelemre vonatkozó előírások.

3.§ (1) A belterületi határ módosításával kapcsolatban a rendezés időszerúsége esetén az önkormányzati képviselő-testület rendelkezik. Építési engedély csak a belterületbe vonás, telekalakítás és közművesítés után adható meg.

(2) A tervezési területen a telekalakítást fokozatosan, több ütemben tömbönként lehet elvégezni figyelembe véve az egyidejű közművesíthetőség lehetőségét.

(3) A nyúlványos telek legalább 4 m széles nyúlvánnyal csatlakozhat a közterülethez a visszamaradó telek határa mellett.

Nyúlványos telek nem alakítható ki újonnan beépítésre szánt területeken.

(4) Az újonnan kialakítható legkisebb telekméretet az övezeti előírások határozzák meg.

Új telekalakításnál maximum 3 db, a szabályozási tervben jelölt új telekből lehet egy egységes építési telket kialakítani, melyre OTÉK-ban meghatározott, az oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(5) Új lakótelkek utca felőli legkisebb szélessége, homlokvonala, szabadon álló beépítés esetén minimum 20 m, oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 16 m lehet.

(6) A kialakított építési teleknek legkevesebb 5 m szélességben kell csatlakozni a közterülethez.

II. FEJEZET

1.SPECIÁLIS FELTÉTELEKHEZ KÖTÖTT ÉPÍTÉSI MUNKÁK

4.§ Helyi védett épületek, amíg a védelem ténye fennáll, nem bonthatók.

2. A TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

5.§ (1) Azok az engedély nélkül épített épületek, amelyek visszavonásig érvényes fennmaradási engedéllyel rendelkeznek, -állagmegóvási munkát kivéve- csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, továbbá csak akkor végezhetnek rajtuk építési tevékenységet, ha a HÉSZ-nek megfelelnek.

(2) Építési engedélyt csak az övezeti előírásnak megfelelően lehet kiadni. Az OTÉK-ban meghatározott építési helyen belül építményt csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el.

(3) A védőtávolság betartása alól kivételt képez, ha a telken meglévő ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület egy része építési helyen kívül esik. Ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható, állaga megóvható. Ezek az épületek is azonban csak az építési helyen belül bővíthetők.

(4) Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.

(5) A belterületi telkek be nem épített részét rendezett kertként kell művelni és fenntartani.

(6) Az építési hely az elő, oldal- és hátsókert méreteinek elhagyásával fennmaradó terület. Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.

(7) A már beépített telektömbben foghíjbeépítéskor az építési vonalat a kialakult állapot figyelembe vételével megfelelő beépítési vonalra kell az új épület utcai homlokzati vonalát illeszteni.

(8) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely telekhatárral közös oldalhatárától az új épület határvonala 1 m-re kell, hogy legyen. (Kivételt képezhetnek a helyi védelem által érintett épületek).

(9) Az oldalkert legkisebb szélessége:

- a) szabadon álló beépítési mód esetén, a kialakult állapot kivételével, legalább az építési telekre előírt legnagyobb építménymagasság mértékének fele kell, hogy legyen,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a kialakult állapot kivételével, legalább az építési telekre előírt legnagyobb építménymagasság mértéke kell, hogy legyen és
- c) ahol szabályozási terv nem szabályozza, a közterület hosszabbik oldala mentén sarok telek esetén az előkert minimum 3 m kell, hogy legyen.

(10) Hátsókert legkisebb mélysége:

- a) az építmény hátsókerthi homlokzatára értelmezett építménymagasságának mértéke, de minimum 6 m kell, hogy legyen egységesen az övezet területén, és
- b) kizárólag műemléki vagy településképi okokból védett településszerkezet megőrzése érdekében oldalhatáron álló beépítési mód esetén oldalhatáron álló épület hátsókert nélkül is létesíthető, ha az a környezetre jellemző, a szomszédos épületek használatát nem korlátozza.

(11) A főrendeltetésű épület a telek utcavonal felőli, részére kerülhet.

(12) Mellékrendeltetésű épület csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű épület.

(13) Mellékrendeltetésű épület, melléképítmény - kivéve a közműcsatlakozás építményeit - az utca felőli, telekrészre nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület elhelyezést.

(14) Mellékrendeltetésű épület használatbavétele önmagában nem engedélyezhető a főrendeltetésű épület használatbavételéig.

(15) Állattartás céljára szolgáló építményt, melléképítményt csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásait is betartva szabad létesíteni.

(16) Lakótelkeknél, a helyi állattartási rendelet szerinti állattartási épület és egyéb melléképület oldalhatáron álló beépítésnél a telek azon oldalán helyezhető el, ahol a lakóépület áll, szabadonálló beépítési módnál pedig a lakóépület takarásában.

(17) Építési telek elő- és oldalkertjében az OTÉK 35.§. foglaltakon túl árusító pavilon, konténer, lakókocsi és árusításra alkalmas sátor nem helyezhető el.

(18) Ütemekre bontott új beépítésre szánt területeknél a második, illetve további ütemek területére építési, létesítési engedély kiadásának előfeltétele, hogy az első (megelőző) ütem területén található építési telkekre darabszám szerint vizsgálva legalább 80 %-os arányban jogerős építési engedély kiadása megtörténjen.

(19) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára történő lejegyzés, kerítésáthelyezés, épületbontás, teljes, önálló rákötésű közművesítettség (víz, gáz, csatorna, elektromos energia), maradéktalanul elvégezték.

(20) A veszélyességi övezetekben a hatályos vonatkozó jogszabály szerint kell

eljárni.

6.§. (1) A közterület felőli telekhatáron tömör kerítés csak a kialakult állapotnak megfelelően, valamint csak településképi okokból, vagy új kerítés építése estén a jogszabályban rögzített zajvédelmi értékhatárt túllépő esetben telektömbönként vagy utcaszakaszonként létesíthető.

(2) Új beépítésű telkeken áttört kerítés építhető.

(3) Lakóterületen kerítés természetes anyagokból (különösen: fa, terméskő, homlokzati téglá, kovácsoltvas) épüljön.

(4) A kerítés utca felől 1,60 m, szomszéd felől pedig 2,00 m-nél magasabb nem lehet.

(5) Lakótelkek oldalhatárán az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású kerítés legalább az építési vonalig, az előkert teljes mélységében létesüljön.

(6) A kerítés gazdasági területeken, a telekhatáron maximum 2 m magasságú és minimum 80%-ban áttört jellegű lehet.

(7) Külterületi beépítésre nem szánt területen csak élő sövény vagy 1,60 m-nél alacsonyabb vadvédelmi drótháló, dróthálóval átszőtt sövénykerítés, állattartó karám létesíthető.

7. § (1) Az új épületek kialakítása, meglévő épületek felújítása, helyreállítása, átalakítása és korszerűsítése a helyi építési hagyományoknak megfelelően végezhető.

(2) Az építési engedélyezés során Csajág község közigazgatási területén kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.

(3) A kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknél, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület engedélyezhető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a hagyományörző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.

(4)A település területén:

a) magastetős épület jellemzően 35-45° tetőhajlásszöggel, és

b) magastetős épület 35° -nál kisebb hajlásszöggel, illetve lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. gazdasági, ipari, általános mezőgazdasági területen, illetve nagy alapterületű középületek esetén - amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető.

(5) Csajág község területén épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével - tilos, egyebekben az övezetek építménymagasságra vonatkozó előírásai az irányadók.

(6) A település területén többszintes tetőtér nem alakítható ki.

(7) A község lakó és vegyes terület-felhasználású építési övezeteiben, kertgazdasági és

zöldfelületi övezeteiben nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:

- a) hullámpala,
- b) műanyag hullámlemez,
- c) fém trapéz- és hullámlemez, és
- d) egyéb tájidegen anyagok.

(8) Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, és anyaghasználatlal létesíthető. Közterülettel határos oldalon új kerítés csak a szabályozási vonal szerinti helyre, ennek hiányában a telekhatáron belüli elhelyezkedéssel építhető.

(9) A tervtanácsi állásfoglaláshoz kötött építési engedélyezési dokumentációt, illetve a településközpont-vegyes építési övezetben az építési telekre az építési engedélyezési dokumentációt – legalább M=1:250 méretarányú - kertészeti terv figyelembevételével kell elkészíteni.

(10) Antenna csak a tetőzet látványát nem torzító módon helyezhető el.

(11) A lakó és településközpont-vegyes területeken épület építése, átalakítása az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával javasolt:

- a) a szerkezetnél lehetőleg hagyományos, falazott építőanyagú,
- b) a tetőhéjalásnál nád, cserép (kizárólag vörös - barna árnyalatban), zsup, betoncserep, természetes pala, korcolt lemez,
- c) a nyílászáróknál lehetőleg fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben,
- d) a homlokzatnál vakolt felület, fehér, vagy pasztell színekben színminta alapján,
- e) a lábazatnál terméskő, tégl, vakolat, és
- f) a kerítésnél terméskő, tégl, fa, sövény, drótfonatos kerítés.

(12) A lakó területeken maximum Pince+Földszint+ Tetőtér (továbbiakban: P+F+T) beépítésű épület helyezhető el, de a pince csak a terepszint alatt, földszinti padlóvonalat a természetes terepszinthez képest legfeljebb 50 cm-rel megemelő módon alakítható ki.

(13) Az övezetben építésre kerülő kerti építmények csak építési helyen belül, kompozíciójában, anyagában a főépülettel összhangban helyezhetők el.

(14) A területen kerti építmények csak akkor helyezhetők el, ha alapterületükkel a telek beépítettsége nem lépi túl az övezetben előírt maximumot.

8. § Lakóövezetben csak lakófunkció mellett társított funkcióként alakítható ki az övezetben engedélyezhető egyéb funkció.

9. § Faburkolatú felület, látszó faszerkezet az épületeken csak másodlagos szerkezetként jelenhet meg. Táblás faanyagok használata nem engedélyezett.

10. § (1) Szerelt fém kémény a gazdasági területeket és a meglévő épületek ellátását kivéve nem építhető. Az esetlegesen megépülő szerelt fém kémény matt felületű, színben az épület színével harmonizáló legyen.

(2) Meglévő épületeknél a korábban engedélyezett szerelt fém kémény csak addig

tartható meg, amíg az épületen új, a tetőt is érintő építési igény nem jelentkezik.

- (3) Gázvezeték, gázóra utca felőli homlokzati falra nem telepíthető.
11. § Az épületek tetőfedése nem lehet szürke azbesztcement tetőfedő-építési anyag, csillogó hatású fémlemezfedés.
12. § Csajág közigazgatási területén, a tájkarakter védelme érdekében, 2500 m² -nél nagyobb összes szintterületű csarnok jellegű épületek építése nem engedélyezhető.
13. § A 10 méternél magasabb építmény vagy műtárgy esetében a mindenkori magasabb rendű jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
14. § A község közigazgatási területén a szennyvízkezelési rendszer működtetésére és használatára a mindenkori magasabb rendű jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
15. § A művelés alól való kivonásig a területeket az eredeti művelési ágnak megfelelően kell használni.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

1. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Jele: Lf)

16. § (1) Falusias lakóterületen elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület, és
 - önálló épületben vagy az egyik lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató épület.
- (2) Falusias lakóterületen kiegészítő vagy mellékfunkcióként elhelyezhető:
- a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal határértéket meghaladó mértékben nem zavaró kézműipari építmény, és
 - fő funkcióhoz kapcsolódó kiegészítő építmény.
- (3) Kiegészítő rendeltetésű épület építménymagassága nem haladhatja meg a főrendeltetésű épület építménymagasságát, és a főrendeltetésű épület mögött helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen nem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és a 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (5) Telkenként legfeljebb két épület építhető.
- (6) Az építési övezetben a pinceszint a földszint beépítés mértékéig építhető be.
- (7) A lakóterület telkeit az építési engedély benyújtásáig telken belüli közműfelállásokkal:
- közműves villamos energia vezetékkel,

- b) közműves ivóvíz vezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel, és
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt vagy nyílt árokkal kell ellátni.

(8) Az övezetre az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendeletében lévő szabályokat be kell tartani.

(9) Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. Az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 35-45 ° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat.

(10) A tetőtér beépíthető.

(11) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Falusias lakóövezetben építési telek							
Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés	Építési telek min. telek-szélessége (m)
Lf-1	Sz	1000	30	5,0	50		20
Lf-2	O	800	30	5,0	50	K	16
Lf-3	O	500	25	5,0	50	K	16
Lf-4	O	800	30	4,5	40	-	16

(12) A falusias lakóövezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

- a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés,
- b) O betű jelentése - oldalhatáron álló beépítés, és
- c) K betű jelentése - kialakult beépítés.

(13) Az Lf-2, Lf-3 építési övezetben:

- a) a 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, és 305/5 hrsz-ú ingatlanok hátsókert mélysége legkevesebb 40 m,
- b) a 309/2, 309/3, 309/4 hrsz-ú ingatlanok hátsókert mélysége legkevesebb 35 m, és
- c) a 310 hrsz-ú ingatlan hátsókert mélysége pedig legkevesebb 20 m lehet.

(14) Az Lf-2, Lf-3 építési övezetben:

- a) építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez, a 323/4, 323/6, 323/7, 323/8 hrsz-ú ingatlanokat, ahol az előkert mélysége 20 m lehet,
- b) a 327/3, 327/4, 327/5 hrsz-ú ingatlanoknál az előkert 18 m, és
- c) a 323/4, 323/6, 323/7, 323/8 hrsz-ú ingatlanoknál az előkert 20 m lehet.

„1.A. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET¹

(Jele: Lke)

16/A § (1) Kertvárosias lakóterület építési övezete építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető – fő rendeltetésű - épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezete, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

- a) beépítés módja: oldalhatáron álló
- b) kialakítható legkisebb terület: 800 m²
- c) kialakítható legkisebb telekszélesség 18 m
- d) legnagyobb beépíthetőség: 30%
- e) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- f) minimális zöldfelületi arány: 50%

(4) Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Az építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(7) Az építési övezet területén egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el,

(8) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy
- b) kirakatszekrény;
- c) trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(9) Elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül

- a) a tárolásra szolgáló melléképítmények;
- b) állatól és állatkifutó.

(10) Hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) mosókonyha;
- b) nyárikonyha;
- c) gépjármű- és egyéb tároló épület.

(11) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben és az oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(12) Az építési övezet területén állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű lehet.”

¹ Beiktatta a 11/2019.(IX.4.) önk. rendelet 1.§ (1) Hatályos 2019. szeptember 5-től

2. TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Jele: Vt)

17. § (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- a) igazgatási épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) közösségi szórakoztató- és kulturális épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
 - e) sportlétesítmény,
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari épület, és
 - g) lakóépület, a bekezdés a)-f) pontjaiban meghatározott fő funkciókhoz társítva létesíthető. Az épületen belül földszinten, és a vezérszinten lakás nem létesíthető, a lakások összes nettó szintterületének aránya nem érheti el az 50 %-ot.
- (2) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) közműpótló építmény, és
 - b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és a 3,5 t önsúlynál nehezebb szállító járművek számára.
- (3) A (2) b) pontja alól kivételt képeznek azon személyszállító járművek parkolói, amelyek az övezetbe tartozó épület rendeltetésszerű használatához szükségesek. (pl. panzió, étterem parkolója)
- (4) A pinceszint épület alatt a földszint beépítés mértékéig építhető.
- (5) A település központi vegyes területek telkeit az építési engedély benyújtásáig teljes közművesítéssel kell ellátni telken belüli közműfelállásokkal:
- a) közműves villamos energia vezetékkel,
 - b) közműves ivóvíz vezetékkel,
 - c) közüzemi szennyvízvezetékkel, és
 - d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt vagy nyílt árokkal.
- (6) Az övezetben az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint lehet állatot tartani.
- (7) Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. Az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 35-45 ° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat.
- (8) A tetőtér beépíthető.
- (9) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telkek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telkek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Településközponti vegyes területen az építési telkek:

Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés	Építési telek min.telekszélessége (m)
Vt-1	O	800	40	6,0	20	K	
Vt-2	Sz	1200	40	6,0	20		
Vt-3	Sz	1000	40	7,5	40	-	20

(10) A településközponti vegyes területen építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

- a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés,
- b) O betű jelentése - oldalhatáron álló beépítés, és
- c) K betű jelentése - kialakult beépítés.

(11) Az építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

3. GAZDASÁGI TERÜLET

18. § (1) A gazdasági terület építési övezetei az alábbiak:

- a) kereskedelmi szolgáltató terület,
- b) kereskedelmi szolgáltató - gazdasági terület, és
- c) kereskedelmi szolgáltató - mezőgazdasági terület.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és mező tevékenységi célú épület
- b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- c) irodaépület,
- d) egészségügyi, oktatási, szociális épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- f) parkolóház, üzemanyag-töltő, és
- g) sportépítmény.

(3) A gazdasági övezet területén egyedi telkek alakíthatók ki.

(4) Gazdasági épületek nagy homogén homlokzati felületeit előtetőkkel, negatív vagy pozitív tagozatokkal, anyagválasztással, különböző textúrákkal oldani kell. A tetőkön esetleg megjelenő gépészeti berendezéseket takarni kell, elsősorban ráccsal, lamellákkal.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató övezet telkeit az építési engedély benyújtásáig teljes közművesítéssel kell ellátni telken belüli közműfelállásokkal:

- a) közműves villamos energia vezetékkel,
- b) közműves ivóvíz vezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel, vagy azt helyettesítő, magasabb rendű jogszabályok által megengedett, szakhatóságok által elfogadott közműpótlóval, és
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt vagy nyílt árokkal.

(6) A telken több főfunkciójú épület is elhelyezhető, főfunkciójú épületek elhelyezését a telek beépítési feltételeit tisztázó típusú elvi építési engedélyezési terv alapján lehet engedélyeztetni.

(7) Az építési övezetben pinceszint a földszint beépítés mértékéig építhető. A tervezett gazdasági épületek építési engedélyezési tervét kertépítészeti tervvel együtt kell készíteni.

(8) Az övezet építményeinek tervezése során területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

(9) Az övezetben az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint lehet állatot tartani.

(10) Gazdasági tevékenységtől függően a törvényekben, rendeletekben előírt környezetterhelési határértékeket be kell tartani.

4. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET (Jele: Gksz)

19. § ²(1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben telkek:						
<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Legkisebb területe m²</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>Építmények - legnagyobb ép.magassága H</i>	<i>Minimális zöldfelületi aránya %</i>	<i>Megjegyzés</i>
Gksz	Sz	3000	40	7,5	40	K

<i>Övezeti jele</i>	<i>Beépítési módja</i>	<i>Legkisebb területe m²</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>Építmények legnagyobb építménymagassága H</i>	<i>minimális zöldfelületi arány %</i>
Gksz-1	Sz	30 000	40	10,0	40

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területen építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

- a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés, és
- b) K betű jelentése - kialakult beépítés.

² Módosította: 18/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelet

(3) Az építési övezetben az elő és oldalkert mélysége minimum 15 m lehet.

(4) Az építési övezetben a telekhatár melletti minimum 15 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserje) telepítése végett e területre beültetési kötelezettség érvényes.

(5) Az új épületek használatba vételi engedélye kiadásának feltétele a beültetési kötelezettség teljesítése. A növényzetet folyamatosan gondozni, a kiszáradtakat újakkal pótolni kell.

5. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ - MEZŐGAZDASÁGI GAZDASÁGI ÖVEZET (jele: Gksz-Gm)

20. § (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Kereskedelmi szolgáltató mezőgazdasági övezetben az építési telek:						
Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés
Gksz-Gm	Sz	3000	30	6,0	40	K

(2) A kereskedelmi szolgáltató mezőgazdasági övezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

- a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés, és
- b) K betű jelentése - kialakult beépítés.

(3) Az építési övezetben az elő- hátsó és oldalkert mélysége minimum 15 m lehet.

(4) Az építési övezetben a védőerdő sávjának kiszélesítése végett, telekhatár melletti terven jelölt helyen minimum 15 m-est sávban többszintű növényzet (fa- és cserje) telepítése végett e területre beültetési kötelezettség érvényes.

(5) Az új épületek használatba vételi engedélye kiadásának feltétele a beültetési kötelezettség teljesítése. A növényzetet folyamatosan gondozni, a kiszáradtakat újakkal pótolni kell.

6. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

21. § (1) Különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a többi beépítésre szánt területektől eltérőek.

(2) Csajág községben beépítésre szánt különleges területnek minősülnek a sportlétesítmények.

(3) Sportterületen csak sportpályák és járulékos létesítményeik (lelátók, öltözők, klubhelyiségek), a terület igényei szerinti parkolók helyezhetők el.

(4) Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be.

(5) Az övezet telkeit az épületek építési engedélye benyújtásáig teljes közművesítéssel kell ellátni:

- a) közműves villamos energia vezetékkel,
- b) közműves ivóvíz vezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel, és
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

7. KÜLÖNLEGES ÖVEZET – SPORT TERÜLETEK (Jele: Ksp)

22. § (1) Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. Az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 25- 45 ° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Különleges övezet – sport övezet területen építési telek:						
Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés
Ksp	Sz	3000	10	6,0	40	A telek nem osztható

(3) A különleges övezet – sport övezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

- a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés.

(4) Az építési övezetben az elő- oldal és hátsókert mélysége minimum 10,0 m lehet

IV: FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES ÖVEZET - TEMETŐ (Jele: Kt)

23. § (1) A temető területén csak a temetkezéshez tartozó, és azt kiszolgáló épületek és létesítmények (ravatalozó, halottasház, kápolna, síremlékek, kripták, urnafalak) valamint úthálózat, közművek, térbútorok, képzőművészeti alkotások helyezhetők el.

(2) A meghatározott legnagyobb építménymagasságtól torony, harangláb magassága

térhet el.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Különleges övezet – temető területén építési telek:					
Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %
Kt	Sz	5000	5	-5,0	70

(4) A különleges övezet – temető övezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés.

(5) A zöldfelületi arány számításánál a 2,5 m² -él kisebb sírok területét 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(6) A temetők területen a régi, a településre, a környékre jellemző sírjelek megóvásáról gondoskodni kell. Ugyancsak védeni kell a település történetét alakító jelesebb családok, személyek síremlékeit.

(7) Temető fenntartójának a meglévő növényállomány megóvásáról, újak telepítéséről gondoskodni kell. A kerítéshez legalább dupla fasort vagy többszintű növényzetet kell telepíteni. Meglévő temető telkétől megtartandó védőtávolság 30 m.

(8). Temető terület bővítésénél, új temetőrész kialakításánál a fásított védőtávolságot telken belül kell kialakítani.

Védőtávolságon belül nem lehet:

- a) új épületet, építményt építeni,
- b) állattartó tevékenységet végezni,
- c) vízkivételi helyet létesíteni,
- d) étkezési célra történő növénytermesztést, és
- e) a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység folytatni.

23/A §³

„KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT GAZDASÁGI TRÜLETET
KISZOLGÁLÓ ÖVEZET

23/B §⁴

- (1) A különleges beépítésre nem szánt gazdasági területet kiszolgáló (továbbiakban Kk-G) övezet a gazdasági területet kiszolgáló szolgáltatások építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csarnok jellegű épület, üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény nem helyezhető el. A területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

³ Hatályon kívül helyezte a 11/2019.(IX.4.) önk. rendelet 3.§ (1) Hatályos 2019. szeptember 5-től

⁴ Beiktatta a 11/2019.(IX.4.) önk. rendelet 1.§ (2) Hatályos 2019. szeptember 5-től

- (2) A Kk-G övezet telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:
- kialakítható telek min. nagysága: 1 ha
 - kialakítható telek legkisebb szélessége 20m,
 - beépítés módja: szabadon álló
 - max. beépíthetőség 3%
 - max. építménymagasság: 6 m
 - min. zöldfelület: 50%.”

2. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- 24.§ (1) A közlekedési területeket és létesítményeket a SZT és az ÖT ábrázolja.
- (2) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges várakozási és rakodási igényt saját ingatlanon belül kell kielégíteni.
- (3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó – (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó – (parkoló) hely után 1 db környezettűrő túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.
- (4) Tömegközlekedési útvonalakon javasolt a meglévő és tervezett megállóknál az autóbuszöblök kialakítása.
- (5) A rálátási háromszögeket minden esetben biztosítani kell, útcsatlakozásnál a szabadlátást gátló létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A szűk keresztmetszetű utaknál részletes forgalmi vizsgálatot kell készíteni az egyirányúsítási lehetőségek kivizsgálása céljából.
- (7) Járdaburkolatok kiépítése az utcákban minimum 1,50 m szélességben szükséges, legalább egyik oldalán, de lehetőség szerint mindkét oldalon. A mozgáskorlátozottak közlekedésének segítésére a gyalogátkelőknél, közparkoknál, középületeknél biztosítani kell az akadálymentes közlekedést.
- (8) Építési telek megközelítést szolgáló út, közút vagy a földhivatali nyilvántartásban önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút lehet.
- (9) Épület megközelítését biztosító köz- és magánutat úgy kell kialakítani, hogy az megfeleljen a közutakra vonatkozó műszaki előírásoknak és a közművesítéshez szükséges közműsávok elhelyezhetőségi követelményeinek. Építési telek megközelítésére közforgalom számára megnyitott magánút az alábbiak szerint alakítható ki:
- maximum 6 építési telek kiszolgálásáig 6,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki, és

- b) 6-nál több építési telket kiszolgáló magánút esetén a szélesség a keresztzelvénnyel alátámasztott méretezéssel állapítható meg, de nem lehet kevesebb 8 méternél.

(10) Önálló gyalogút nem használható fel építési telek kialakítására, kiszolgálására.

3. KÖZMŰTERÜLETEK

25. § (1) A közmű létesítményeinek elhelyezése:
- közterületen (nyomvonal jellegű létesítmények),
 - önálló közmű-telek területén, és
 - szolgalmi jog biztosítása mellett, más területfelhasználási egységek területén lehetséges.
- (2) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartását is figyelembe kell venni.
- (3) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
26. § (1) A telken, földrészleten ivóvízbekötés csak akkor engedélyezhető, ha a szennyvízelvezetés megoldott.
- (2) Az egyes fogyasztások mérésére a telekhatáron belül vízmérőaknákat kell építeni.
27. § (1) A szennyvízcsatornázás közösen készült Küngös községgel, a községekből a szennyvíz átemelőkkel nyomóvezetéken keresztül jut a Berhidai szennyvíztisztító telepre, ahol a megfelelő tisztítás biztosított.
- (2) A kommunális szennyvizek közvetlen a kiépülő csatornahálózatba köthetők.
- (3) A gazdasági területekről a hatályos rendeletekben meghatározott határértékeket kell figyelembe venni, a határérték feletti szennyvizeket a bekötés előtt egyedileg saját területen előtisztítani szükséges.
- (4) A közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad a szennyvizet bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által elírt mértékben kell elvégezni.
- (5) A beépítésre szánt területen az új beépítéseknél a szennyvízcsatorna további kiépítésével kell számolni, egyedi szennyvízgyűjtők nem létesíthetők, a meglévőket a kiépülő szennyvízhálózatra kell kötni.
- (6) Állati eredetű szennyvizet közcsatornába bevezetni tilos.
28. § (1) A csapadékvizek befogadója a Bürkös-réti patak.
A meglévő patakmedret, nyíltárokot karban kell tartani, a kapubehajtók alatti

átereszeket tényleges terhelésének megfelelő, de legalább \varnothing 40 cm átmérővel kell építeni.

(2) Meglévő mélyvonulatokban húzódó vízvezető árkok, patak melletti területet, minimum 3-3 m, a Börkös melletti területet pedig 6-6-m szélességben szabadon kell hagyni a karbantartás biztosításához.

(3) Az új területek beépítésénél az útépitési tervek szerinti zárt vagy nyíltárkos vízvezetés készülhet a meglévő vízvezető árkokhoz kapcsolódóan.

29. § (1) Az új fogyasztói csatlakozások kialakításánál a szolgáltató iránytervét kell alkalmazni, a fogyasztói csatlakozó és a fogyasztásmérés elhelyezését illetően.

(2) A fejlesztési területek villamos energia ellátását a hatályos rendeleteknek, központi jogszabályoknak és Csajág Község Önkormányzat Képviselő-testület rendeltének megfelelően kell megvalósítani.

30. § (1) A településen KPE műanyagcsőből kialakított, középnyomású (4,0 bar) földgázhálózat üzemel körzeti nyomásszabályozó állomással, melyről további vételezéseket lehetségesek.

(2) Égéstermék kivezetés, gázvezeték csövek épületek utca felőli homlokzatán nem jeleníthetők meg.

31. § (1) Az elektronikus hírközlésről szóló törvény alapján az utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályokban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.

(2) Csajágon kábel TV hálózat működik. Igény esetén a kábel TV hálózat kiépítésekor a kábel TV és telefon hálózat egy nyomvonalon, egy árokban is vezethető.

4. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETE

(Jele: (Zkk, Zkp)

32.§ (1) Zöldterület a belterület állandó növényzettel fedett közhasználatú része, mely a szabályozási tervlapon közkertként (Zkk), közparkként (Zkp) került szabályozásra.

(2) Közparkban elhelyezhető:

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) vendéglátó épület,
- c) hírlap,
- d) virágárúsító pavilon, és
- e) a terület fenntartásához szükséges építmény.

(3) Az épületek jellege, kialakítása anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.

(4) Az épületek 35-45 °-os hajlású magastetővel készülhetnek.

(5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében - , valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Zöldterületen építési telek:					
Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %
Z (kp)	Sz	1000	2	3,0-3,5	80

(7) Zöldterület övezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés.

(8) Újonnan létesítendő közhasználatú zöldfelület csak kertrendezési terv alapján épülhet.

(9) Táj és településkép védelmi szempontból a növénytelepítéshez a tájra jellemző elsősorban lombhullató fajokat kell telepíteni a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke figyelembe vételével:

(10) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növényeket a Rendelet 2. függeléke tartalmazza.

(11) Közkertben, fásított köztéren építményt elhelyezni nem lehet csak térbútorzatot és gyephézagos kialakítású parkolót.

5. ERDŐTERÜLETEK

(Jele: Ev, Eg)

33. § (1) Csajág községben erdőterület lehet:

- a) védelmi erdő (Ev), és
- b) gazdasági erdő (Eg).

(2) Védelmi erdőben építési tevékenység nem végezhető. Ev jelű övezetbe a településvédő, talajvédő, közlekedésvédő erdőterületek tartoznak.

(3) Eg jelű övezetbe gazdasági rendeltetésű erdőterületek tartoznak. Az erdő területén épületet, építményt elhelyezni nem szabad. Természet közeli erdőművelést kell folytatni.

(4) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célból szabad.

(5) A régészeti lelőhelyek védelmében a régészeti lelőhelyek közelében tervezett erdőtelepítés kivitelezése előtt az illetékes szakhatósággal egyeztetni szükséges.

6. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

34. § (1) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(2) Mezőgazdasági területek:

- a) szántó, és
- b) rét, legelő, gyeper.

(3) A telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek legalább 80%-án meghatározó.

7. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (Jele: Má)

35. § (1) Általános mezőgazdasági terület-szántó területen önálló lakóépület, illetve lakást magába foglaló épület, építmény az övezeti előírásokon túl akkor helyezhető el, ha biztosított:

- a) közműves villamos energia,
- b) ivóvíz,
- c) az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés,
- d) csapadékvíz nyíltárkos elvezetése, és
- e) a terület közútról, de legalább magánútról történő közvetlen megközelítése.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetbe (Má-1) szántó művelésű területek tartoznak.

(3) Az Má-1 övezetbe a 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető.

(4) Má-1 övezetben az épületek kialakítása során törekedni kell a helyi jellegű és tájba illő anyagok használatára.

(5) Általános mezőgazdasági terület, szántó művelési területek közül az alternatív energiahasznosítás hatásvizsgálatára kijelölt területeket az Sz-2 tervlap Má-1 * övezetként jelöli.

(6) Má-1* övezetbe a 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető.

(7) Má-1* övezetben az épületek kialakítása során törekedni kell a helyi jellegű és tájba illő anyagok használatára.

(8) Általános mezőgazdasági terület-szántó, tájképvédelmi terület (jele: Má-2)
Az övezetbe szántó területek tartoznak.

(9) Általános mezőgazdasági terület- gyeper, rét, legelő (jele: Má-3)
Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

(10) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó a telek legnagyobb

beépítettségét az építhető építmény magasság mértékét- a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat tartalmazza:

Mezőgazdasági övezetben építési telek:					
Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb beépíthető területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H	Megjegyzés
Má-1	Sz	200.000	0,1	3,5-6,0	Btv. szerint megengedett épület építhető
Má-1*	Sz	200.000	0,1	3,5-6,0	Btv. szerint megengedett épület építhető
Má-2	-	-	-	-	Táj- és településkép védelmi terület
Má-3	-	-	-	-	- gyepek, rét, legelő

(11) Mezőgazdasági övezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:

a) Sz betű jelentése - szabadonálló beépítés.

8. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

(Jele: V)

36. § (1) Az egyéb területek közé sorolandók a vízgazdálkodási területek.

(2) Vízgazdálkodási területnek minősül:

- a) vízművek,
- b) szennyvízáttemelők, és
- c) a Börkös patak és a közigazgatási területet átszelő, állandó vízfolyású nyíltárok.

(3) A meglévő mélyvonulatokban húzódó patakokat és vízvezető árkokat rendezni kell, a vízfolyás partjait karbantartás végett a Börkös patak melletti területet 6-6, egyéb vízfolyás mellett pedig minimum 3-3 m szélességben beépíteni nem lehet.

(4) Külterületen és beépítésre nem szánt területen a vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELME, ÉS EGYÉB ÉRTÉKVÉDELME

37. § A település területén mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény és annak végrehajtási rendelete szerint végezhető.

1. A FÖLD VÉDELME

38. § (1) Mindenfajta gazdasági tevékenység talajszennyezés, környezetszennyezés tevékenység kizárásával történhet, a jogszabályokban meghatározott határértéket meg nem haladó módon történhet.

(2) A termőföldön tervezett beruházások, építések tervezése során gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a szomszédos mezőgazdasági területek további megközelíthetőségének, művelésének a biztosításáról.

(3) A települési hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel, az erre a célra kijelölt helyen - hulladéklerakó telepen szabad elhelyezni.

(4) Mezőgazdasági területek szomszédságában új gazdasági telephelyek kialakításánál olyan tevékenységek engedélyezhetők, melyek során termőterületekre talajjidegen és szennyező anyag még ideiglenesen sem kerül.

(5) A szennyvizek szikkasztása nem megengedhető.

2. A VÍZ VÉDELME

39. § (1) Vízhőminőség védelmének érdekében tilos a jogszabályokban megállapított határértékeket túllépni, a szennyvizet csapadécsatornába bevezetni.

(2) A gazdasági létesítmények szennyvizeinek előtisztítását üzemi tisztítóberendezéssel úgy kell megoldani, hogy szennyezettségük a jogszabályok által megállapított határértéket ne haladja meg.

(3) A terület fő felszíni vízgyűjtője a Börkös-réti patak medre melybe a környező kisebb vízfolyások vezetnek.

(4) A csapadékvíz elvezetés, különösen közlekedési területekről a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott műtárgyakon átvezetve történhet.

3. A LEVEGŐ VÉDELME

40. § (1) Levegőtisztaság-védelmi rendeletekben megállapított határértékeket túllépni tilos.

(2) Lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatható és olyan építmény helyezhető el, amely légszennyező anyag kibocsátása a területre vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg.

4. ZAJ ELLENI VÉDELEM

41. § (1) Zaj és rezgés elleni védelem érdekében a megállapított határértékeket túllépni tilos.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak az esetben üzemeltethető vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke a környezetben a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket nem haladja meg. Ellenkező esetben a létesítmény üzemeltetése (nyitva tartása) korlátozható, működési engedélye visszavonható.

5. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET, ÉLŐVILÁG VÉDELME

- 42.§ (1) A településen veszélyes hulladékokat eredményező gazdasági tevékenység csak a vonatkozó előírások betartásával végezhető.
- (2) Értékes településkép kialakítása érdekében igényesen megtervezett, tájba- és környezetbe illő épületek, rendezett, parkosított közterületek és udvarok megvalósítása szükséges.
- (3) A külterületi utak mentén tájképi és ökológiai érdekek érvényesítése céljából legalább egyoldali fasor telepítése szükséges.
- (4) Művelési ág változás csak a táji adottságok kedvezőbb hasznosítása, a természeti állapothoz való közelítés irányában, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (5) A területen csak extenzív jellegű, természet-és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (6) Gazdasági területeknél kötelező intenzív fásítást a használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni.

6. TÁJVÉDELEM

- 43.§ (1) Új villamosenergia-ellátási, táv-és hírközlési vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel végezhető.
- (2) A közigazgatási terület keleti részén, alternatív energiahasznosítás hatásvizsgálatára kijelölt mezőgazdasági területen, tervezett szélérőműpark megvalósítást megelőzően tájésztétikai vizsgálatot és külön jogszabályokban meghatározott látványtervet kell készíteni.
- (3) Védett természeti terület határán belül:
- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a meglévő nem bővíthető,
 - csak extenzív jellegű vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodás folytatható,
 - a kialakult tájhasználatot, csak a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad megváltoztatni,
 - művelési ág váltás csak a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető, a Balatonfelvidéki Nemzeti Park engedélyével, és
 - a kialakult geomorfológiai formák megőrzendőek.

7. TŰZ ELLENI VÉDELEM

- 44.§ (1) Az oltóvizet szállító vízvezeték-hálózatban a vízkivétel szempontjából legkedvezőtlenebb tűzcsapnál 200 mm²-es kiáramlási keresztmetszetnél.
- a) legalább 400 kPa (4 bar) kifolyási nyomás biztosított az „A” és „B” tűzveszélyességi osztályba tartozó létesítményekben,

- b) legalább 300 kPa (3 bar) kifolyási nyomás biztosított a „C” tűzveszélyességi osztályba tartozó létesítményekben, és
- c) legalább 200 kPa (2 bar) kifolyási nyomás biztosított
 - ca) a fali tűzcsapoknál, és
 - cb) a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó létesítményekben.

(2) A vízellátó rendszerrel a rendelkezésre álló vízmennyiséget úgy kell elosztani, hogy a mindenkori legnagyobb tűzszakasz oltóvíz mennyisége biztosítható legyen.

(3) A településen és a létesítményben az oltóvizet is biztosító vízvezeték-hálózat belső átmérőjét az oltóvíz-intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni. Egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA 100, körvezeték esetén pedig legalább NA 80 legyen, melyen 200 m-ként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(4) A településen és a létesítményben az oltóvizet vezetékes vízellátás létesítése esetén föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

(5) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.

(6) A vízszerezési helyet úgy kell kialakítani, hogy az tűzoltó gépjárművel mindenkor megközelíthető, az oltóvíz akadálytalanul kivehető legyen.

(7) Az egy telken elhelyezhető épületeknél a mértékadó oltóvíz mennyiséget a legnagyobb tűzszakasz alapján kell meghatározni.

(8) A mindenkor hatályos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell az oltóvizet biztosítani.

(9) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. Az utak szélességét úgy kell megtervezni, hogy a tűzcsapoknál legalább egy nyomvonalú közlekedési út szabadon maradjon tűzoltó gépjárművek részére.

(10) Ahol erdő és lakó- vagy gazdasági épületek határosak, ott tűzvédelmi felületet, pásztát kell közbeiktatni. Ugyancsak szántott tűzvédelmi felületet kell létrehozni a földutak mentén is.

(11) A településen elhelyezésre kerülő létesítményeknél az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait kell betartani.

8. MŰEMLÉK ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

45. § (1) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatai szerint a településen nyilvántartott műemlék nincs.

46. § (1) Helyi védelemben részesülő épületeket a Rendelet 3. függeléke tartalmazza.

(2) A helyi védelemre kijelölt épületek egészben vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kialakításuk illetve megjelenésük illeszkedik a települési hagyományokhoz.

(3) Az épületek állagmegóvása, átépítése során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről úgy, hogy a beavatkozás ne változtassa meg az utcaképet és az utcai homlokzatot, továbbá biztosítani kell az új építményeknek a jellegzetes településképből, valamint az épített és természetes környezet egységében való megjelenését.

(4) A helyi védelem kiterjed a helyi védelemre kijelölt épületekre, épületrészekre.

(5) A helyi védelemmel kapcsolatos részletes adatokat az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza.

(6) A helyi értékvédelem alatt álló építészeti értékek megőrzése érdekében törekedni kell a védelem alatt álló épületek eredeti vagy az ahhoz közelálló rendeltetésnek megfelelő használatára, ha ez nem lehetséges, akkor közcélú hasznosításra.

(7) Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.

(8) A helyi védelem tényét az önkormányzatnak a 4/2005 (IV.07.) Helyi Építészeti Értékek Rendjéről alkotott rendelete alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Az Önkormányzatnak meg kell alkotni helyi értékvédelemmel kapcsolatos rendeletét.

VI. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK

47. § (1) Az Sz-1/c jelű Szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanokon a növényzet telepítését a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell végezni.

(2) A növényzet telepítésére vonatkozóan a 34. § (12) bekezdésében rögzített Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növényzet alkalmazandó.

(3) Az SZ-1 rajzszámú, 09013 munkaszámú tervlapon jelölt területek ütemezése esetében a II. ütemben építési engedély akkor adható ki, ha az I. ütem építési telkeinek minimum 80 %-ára már jogerős építési engedély kiadásra került.

A II. ütem belterületbe vonása és művelés alóli kivonása ettől függetlenül elvégezhető.

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 31. napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidőben Csajág Községi Önkormányzat képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2005. (X.10.) önkormányzati

rendelete hatályát veszti.

Csajág, 2012. december 13.

.....
Verebélyi Zoltán
polgármester

.....
Dr. Nánássy Elek
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet Csajág község hirdetőtábláján 2012. december 13. napján kihirdetésre került.

Csajág, 2012. december 13.

Dr. Nánássy Elek
jegyző