

Munkaszám: Rp.I.235-1

CSÉR KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Csér Község Képviselő-testülete által
a 9/2006 (VI.15.) rendelettel jóváhagyott terv

Felelős tervezők:

Pekkerné Szabó Piroska Településrendezés

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

ügyvezető igazgató

.....
Tervezői névjegyzék szám.: K1-08-0073/04

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073/2001

Szeredi Gábor

Településrendezés

településmérnök

társtervező

.....

Rozsos Katalin

Tájrendezés, környezetalakítás

okl. táj- és kertépítész

.....

Tervezői névjegyzék szám: K2 08-0236/04

Ferenczi Huba

Közműrendszer

okl. gépészmérnök

.....

Tervezői névjegyzék szám: G-2-08-0253

Réder Tibor

Közlekedési szakág

okl. építőmérnök

okl. közlekedésépítő

szakmérnök

.....

Tervezői névjegyzék szám: K1d-1/08-0133

Munkatársak:

Ficzek Istvánné, Juhász Mária, Vargáné Márk Ildikó, Németh Gergely

GYŐR, 2006. 06. HÓ

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

Munkaszám: Rp.I.235-1

C S É R

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Csér Község Képviselő-testülete által
a 9/2006 (VI.15.) rendelettel jóváhagyott terv**

TARTALOMJEGYZÉK

- 01 Borítólap
- 02 Címlap
- 03 Tartalomjegyzék

I.1. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

Szabályozási terv

Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) SZ-J1 M 1: 2.000

Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külsőterület) SZ-J2 M 1:10.000

Helyi építési szabályzat
(Rendelet)

Munkaszám: Rp.I.235-1

CSÉR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Csér Község Képviselő-testülete által
a 9/2006 (VI.15.) rendelettel jóváhagyott terv**

RENDELET

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Csér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2006.(VI.15.) rendelete a helyi építési szabályzatról**

Csér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében a következő rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések**1. §**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv)-;
 - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) (a továbbiakban: SZ-J2 terv)-;
- című, Rp.I.235-1 munkaszámú tervlapokkal, valamint az 1. sz. mellékletben szereplő út mintakeresztmetszelvényekkel, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

2. §

- (1) A rendelet hatálya Csér község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek**3. §**

- (1) Kötelező szabályozási elem
 - a) a beépített és beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - b) a belterületi határ vonala
 - c) a módosított belterületi határ vonala
 - d) a szabályozási vonal
 - e) az eltérő felhasználású területegységek határvonala
 - f) az építési övezetek határvonala
 - g) az építési hely határa
 - h) a megszüntető jel.

- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (3) bekezdésben és a 4.§ (5) bekezdésben szabályozott eseteket – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály¹ szerinti előírásokat.
- (3) Az eltérő felhasználású terület egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdíthatók.
- (4) Irányadó szabályozási elem az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (6) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- (7) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

A telekalakítás általános szabályai

4. §

- (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
 - a) Új terület-felhasználású vagy telekcsoporthoz újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességek aránya nem lehet több 1,5-nél.
 - b) A már kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telek-átalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telek-átalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telek-átalakítás engedélyezhető.

¹ 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ (3) bekezdés

- (3) A beépült, vagy kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.
Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (4) A beépült, vagy kialakult telekosztású lakó- és vegyes terület-felhasználású tömbben a beépíthető legkisebb telek területe 500 m².
- (5) A külön² rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.
- (6) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.
- (7) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelölt. Az így jelölt övezetbe tartozók telkek „K” jellel jelölt méretei nem változtathatók, kivéve az út céljára történő lejegyzését, a telekhatár kiigazítást.

A telek beépítésének általános szabályai

5. §

- (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (3) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- (4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

² 85/2000.(XI.8.) FVM r.

*A létesítmények elhelyezésének általános szabályai***6. §**

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv, vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegetől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.
- (4) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben az építési helyen belül annak előkert határvonalától számított 10 méteres távolságon belül álló épületek, épületrészek utcai homlokzatmagassága* és utcai homlokzatszélessége** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
- (5) A főépületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.
- (6) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- (7) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (6) bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- (8) Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet, legalább 50%-ban áttörtnek kell lennie.

* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszészvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.

** Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszészvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.

Környezetvédelem**7. §**

- (1) Vízvédelmi besorolás:
- a) felszín alatti vizek: felszíni szennyezésre érzékeny terület³
 - b) felszíni vizek: 3. vízminőség védelmi kategória⁴
- (2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpór mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
- a) fák, bokrok 100 pollen/m³
 - b) fűfélék 30 pollen/m³
- (4) A közigazgatási területen a regionális komplex hulladékkezelő telep kivételével hulladék-lerakóhely nem alakítható ki.
- (5) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

Táj- és természetvédelem**8. §**

- (1) Az Európai Községek Natura 2000 hálózataba tartozó területeket és az ex lege védett lápok az 1. sz. függelék tartalmazza.
A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály⁵ tartalmazza.
- (2) Az SZ-J1, SZ-J2 terven  Kf -ként jelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (3) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

³ 27/2004.(XII.25.) KvVM r.

⁴ 9/2002.(III.22.) KöM-KöVim

⁵ 1996. évi LIII. tv. , 275/2004. (X.8.) Korm. r.

*Értékvédelem***9. §****(1) Helyi védelem**

- a) A jelen rendelet hatálybalépésétől helyi védettség alatt álló építmények felsorolását a 2. sz. függelék tartalmazza.
- b) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél az alábbi előírások betartása kötelező:
1. Az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.
 2. Az épületnek a közterületről látható homlokzatait eredeti formájukban kell megőrizni, illetve szakszerű munkával helyreállítani.
 3. Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
 4. Helyi védett épületre bontási engedély kiadása, valamint a védett növényzet kivágása csak szakértő által részletes felmérési- és fotódokumentáció alapján megállapított életvédelmi és baleset-megelőzési okból, a helyi védelem feloldása után lehetséges.
 5. A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:
 - a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek elhelyezése,
 - nem közterületi építmény építése.

(2) Régészeti értékek védelme:

- a) Csér közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyek találhatók:
- | | |
|-------------|-----------------------|
| 1. Kócsod | 054/1; 054/6-14 hrsz. |
| 2. Kiskerek | 039/1 hrsz. |
- b) Csér közigazgatási területén régészeti érdekű területnek minősül
1. Csér község belterülete
 2. az a, pontban felsorolt lelőhelyek közvetlen környéke
 3. a Kócsod-patak mindkét oldali 400 méteres területsávja.
- c) A régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken 30 cm-nél mélyebb földmunka végzése, valamint régészeti örökség elemeinek előkerülése esetén a külön jogszabály⁶ szerint kell eljárni.

⁶ 2001. évi LXIV. tv.

Zöldfelületek**10. §**

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) A gazdasági terület telkének le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

Védőtávolságok, védőterületek**11. §**

- (1) A település meglévő és tervezett lakóterületei, vegyes területei, zöldterületei és üdülő területei körüli 500 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.
- (2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
 - 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m
 - 35 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 mA biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos⁷ jogszabályok tartalmazzák.
- (3) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (4) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:
 - a) Kócsod-patak 6,0 – 6,0 mA parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos⁸ jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A tervezett regionális komplex hulladékkezelő telep védelmi övezetére vonatkozó előírásokat a hatályos⁹ jogszabályok tartalmazzák.
- (6) A szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül lakó- és üdülőépület nem építhető.

⁷ 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

⁸ 46/1999.(III.18.) Korm. R.

⁹ 21/2001.(II.14.) Korm.r.

Terület-felhasználási, övezeti előírások az általános és a sajátos használat szerint
12.§

(1) A település közigazgatási területe a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépített és beépítésre szánt terület

1. Lakóterület	
- falusias	Lf
2. Vegyes terület	
- településközpont	Vt
3. Gazdasági terület	
- egyéb ipari	Gipe
4. Üdülőterület	
- üdülőházas	Üü
5. Különleges terület	
- temető	K _T
- regionális komplex hulladékkezelő telep	K _H
- szennyvíztisztító telep	K _{SzT}

b) Beépítésre nem szánt terület

1. Közlekedési és közműterület	
- közút terület	KÖu
- közműterület	Köm
2. Zöldterület	Z
3. Erdőterület	E
4. Vízgazdálkodási terület	V
5. Mezőgazdasági terület	Má

*Az övezeti jel értelmezése***13.§**

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)

Beépítésre szánt terület

1. Lakóterület

14.§

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület

(Lf)

(2) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(3) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

a) fő funkciót hordozó épületként

1. egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
2. önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari létesítmény,
3. a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.

d) a fő funkciót kiegészítő épületként

1. gépjármű és egyéb tároló
2. állattartó épület
3. kisipari műhely
4. pince

(4) A telkeken a (3) bekezdés b) pont 1., 2., 3., 4., alpontokban felsorolt épületek csak a (3) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek megléte esetén, vagy azokkal egyidejűleg építhetők.

(5) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak a (3) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

(6) Az építési hely határai

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben,	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

(7) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

(8) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel,
- a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

(9) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A

(10) Övezeti előírások

			Lf	Lf	O	30/50
					4,5	18/50/900
Az építési hely		elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint	oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%		
		legkisebb zöldfelület /%/	40%	50%		
Épület	megengedett	legnagyobb építménymagasság /m/	az illeszkedés szabályai szerint	4,5 m		
Telekalakítás	alakítható	legkisebb szélesség /m/	14,0 m, figyelemmel a 4.§ (2) b. pontjára, valamint a (3) és (5) bekezdésére	18,0 m		
		legkisebb mélység /m/	30 m	50,0 m		
		legkisebb telekterület /m ² /	600 m ²	900 m ²		
Egyéb			Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 4.§ (2) b., pontját és a 6.§ (4) bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.			

2. Vegyes terület

15.§

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület (Vt)

(2) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(3) A településközpont vegyes területen

- a) fő funkciót hordozó épületként több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
- b) fő funkciót kiegészítő épületként a 15.§ (9) bekezdésében meghatározott övezetben a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhető.

(4) A (3) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

(5) Egyéb, a (3) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

(6) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 m (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

(7) A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- a) közműves villamos energia vezetékekkel,
- b) közműves ivóvíz vezetékekkel,
- c) a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

(8) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A

(9) Övezeti előírások

			Vt O 35/45 4,5 20/35/800
Az építési hely		elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	35%
		legkisebb zöldfelület /%/	45%
Épület	megengedett	legnagyobb építmény-magasság /m/	4,5 m
Telekalakítás	alakítható	legkisebb szélesség /m/	20,0 m
		legkisebb mélység /m/	35,0 m
		legkisebb telekterület /m ² /	800 m ²
Egyéb			Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 4.§ (2) b., pontját és a 6.§ (4) bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.

3. Gazdasági terület

16.§

(1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) egyéb ipari terület

Gipe

4. Egyéb ipari terület

17.§

(1) A területen (jele: Gipe) a feldolgozóipar, építőipar, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények tárolási céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, kereskedelmi épületek építhetők.

(2) Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

a) közüzemi villamos energia vezetékekkel,

b) közüzemi ivóvízvezetékekkel,

c) a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

(3) Az ipari területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,

Gipe

b) üzemi zaj megengedett értéke: nappal: 60 dB/A

éjjel: 50 dB/A

c) kötelező hulladékszállítás.

(4) Övezeti előírások:

		Gipe	SZ	50/30
			7,5	35/-/5000
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	50%		
	kialakítandó legkisebb zöldfelület	30%		
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/	35,0 m		
	mélység /m/ telekméret /m ² /	- 5000 m ²		
Építési hely határai	előkert /m/	15,0 m		
	oldalkert /m/	10,0 m		
	hátsókert /m/	10,0 m		

(5) Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

5. Üdülőterület

18.§

- (1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) üdülőházas üdülőterület Üü
- (2) Az üdülőházas üdülőterület temetői védőtávolságon kívül eső részén sátorhelyek alakíthatók ki, valamint a tábor működéséhez szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el. A temetői védőtávolságon belül eső részén épület nem építhető, építmény nem helyezhető el, a területet zöldterület részére kell fenntartani.
- (3) Az üdülőterület telkét legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- a) közüzemi villamos energia vezetékekkel,
b) közüzemi ivóvízvezetékekkel,
c) a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni,
d) a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokka.
- (4) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a) zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 45 dB/A
éjjel 35 dB/A
b) köztelező hulladékgyűjtés és elszállítás.

6. Különleges terület

19.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) temető (K_T)
 b) regionális komplex hulladékkezelő telep (K_H)
 c) szennyvíztisztító telep (K_{SzT})

(2) A temető területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható telek:	szabályozási terv szerint
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

A parkolási szükséglet közterületen biztosított.

(3) A temető területét el kell látni

- a) közműves villamosenergia vezetékekkel,
 b) közműves ivóvízvezetékekkel.

(4) A regionális komplex hulladékkezelő telep területén a telep működéséhez szükséges építmények építhetők.

(5) Övezeti előírások

		(H) SZ 40/40 12,5 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 10,0 m 30,0 m 30,0 m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	40 % 40 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult

(6) A regionális komplex hulladékkezelő telep területét legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- a) - közműves villamosenergia vezetékekkel
 b) - ivóvízzel
 c) - legalább zárt szennyvíztárolóval.

- (7) A szennyvíztisztító telep olyan technológiával készülhet, melynek védőtávolsága maximum 150 m.
- (8) A szennyvíztisztító telep területén a telep működéséhez szükséges építmények építhetők.

Beépítésre nem szánt terület**1. Közlekedési és közműterület****20.§**

(1) A közlekedési és közműterületek besorolása a sajátos használat szerint:

- a) közútterület (KÖu)
b) közműterület (Köm)

(2) A közútterületek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák. A tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli, a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”

(3) A szabályozási tervlapokon (KÖu) jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

- a) Országos közúthálózatba tartozó utak
1. országos mellékút (KÖu) M
- b) Helyi utak
1. településközi út (KÖu) TE
2. kiszolgálóút (KÖu)
3. gyalogút (KÖu) GYA
4. jelentős mezőgazdasági út (KÖu) Mg

(4) A közutak területén az 1. sz. mellékletben /mintakeresztmetszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

(5) Csér közigazgatási területén az önkormányzati utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk

- a) Külterületi utak
1. Jelentős mezőgazdasági utak - K.VIII.A.30.
- b) Belterületi utak
1. Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak - B.VI.d.A.40
2. Gyalogutak - B.X.

(6) Közműterületek a (Köm) jellel jelzett területek.

2. Zöldterület

21.§

- (1) A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint
- a) közpark (Z)kp
- (2) A közpark övezete a használat szerint az alábbi övezetbe sorolt:
- a) horgásztó övezete (Z)kp_{horgásztó}
- b) sátorhely övezete _{sátorhely}
- (3) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.
- (4) A (Z)kp_{horgásztó} övezetben
- a) egy darab, legfeljebb 200 m² alapterületű közös használatú horgászhausz, a horgászszerszökök tárolására szolgáló, egyenként legfeljebb 12 m² alapterületű építmény, valamint legfeljebb 2 db önálló illemhely építhető
- c) az építmények egymáshoz 10 m-nél közelebb nem kerülhetnek
- d) a vízparton fedett, nyitott horgászállások építhetők
- e) horgászállások egymástól legalább 10,0 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2,0 m-re benyúlóan építhetők
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség a vízfelületen kívüli telekterület 2%
- g) az övezetben a vízfelületen kívüli telekterület minden megkezdett 500 m²-e után egy parkolóhelyet kell biztosítani
- h) az övezet telkein a keletkező szennyvizet zárt tárolóba kell gyűjteni.
- (5) A sátorhely övezetben sátorhelyek alakíthatók ki, állandó jellegű építmény nem építhető.

3. Erdőterület

22.§

- (1) Az erdőterület besorolása sajátos használat szerint

- a) Védelmi erdő (Ev)
- b) Gazdasági erdő (Eg)

- (2) Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- (3) A védelmi erdőben (jele: $\textcircled{\text{Ev}}$) épület nem építhető.
- (4) A gazdasági erdőben (jele: $\textcircled{\text{Eg}}$) az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

4. Vízgazdálkodási terület

23.§

Vízgazdálkodási terület az SZ-J1, SZ-J2 terven $\textcircled{\text{V}}$ jellel jelölt terület.

5. Mezőgazdasági terület

24.§

- (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapon $\textcircled{\text{Má}}$ jellel jelölt terület.
- (2) A mezőgazdasági terület besorolása:
- | | |
|--|-------------------------------------|
| a) általános mezőgazdasági terület | $\textcircled{\text{Má}}$ <u>Á</u> |
| b) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület | $\textcircled{\text{Má}}$ <u>Kf</u> |
| c) védett mezőgazdasági terület | $\textcircled{\text{Má}}$ <u>V</u> |
- (3) Az általános mezőgazdasági övezet (jele: $\textcircled{\text{Má}}$ Á) elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.
- (4) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezetben (jele: $\textcircled{\text{Má}}$ Kf) építmény az állattartó karám, szénatároló építmény kivételével nem építhető.
- (5) A védett mezőgazdasági terület övezetben (jele: $\textcircled{\text{Má}}$ V) építmény nem építhető, a terület művelési ága nem változtatható meg.
- (6) A mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető.

Közműellátás**25.§**

- (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- a) térszín alatt: ivóvíz vezeték,
szennyvíz vezeték,
gázvezeték,
távbeszélő földkábel,
villamos energia vezeték,
telefon vezeték,
kábel TV vezeték,
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.
- (2) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani. A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Hatályba léptető és záró rendelkezések**26.§**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a rendelet hatályát veszti.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Csér, 2006.....

Várallyai István
polgármester

Dr. Dénes Lajos
körjegyző

A rendelet kihirdetése 2006. megtörtént.

Dr. Dénes Lajos
körjegyző

1. sz. melléklet

Út mintakeresztmetszelvények

M 1:100

1. sz. függelék

Az Európai Községek Natura 2000 hálózatába tartozó, Csér község területét érintő ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:
021, 022/3, 022/4, 022/5 hrsz.

Csér község területét érintő ex lege védett lápok helyrajzi számai: 022/3, 022/5 hrsz.

2. sz. függelék

Helyi értékvédelem:

- evangélikus harangtorony 46 hrsz.
- katolikus harangláb 52 hrsz.
- fészület a temetőben 49 hrsz.
- fészület a Fő utcán 16 hrsz., 46 hrsz.
- lakóépület és góré a Fő utcán 25 hrsz, 6 hrsz.
- lakóépület a Fő utcán 46 hrsz., 14 hrsz.
- cserfa a Fő utca 22 hrsz-ú telken