

1/2014. (I.16.) Csömör Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének rendelete

Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Csömör Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdés a.) pontjában, 6.§ (3) bekezdés a) pontjában, 7.§ (1) bekezdésében, 13.§ (1) és (5) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 9.§ (2)-(6) bekezdésében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 5.§-ában és 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével megállapítja Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ), annak alkalmazását és a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A HÉSZ és mellékletei Csömör Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki, *kivétel* a jelen rendelet 6. számú függelékében lehatárolt Mókus-árok területe.
- (2) A HÉSZ csak mellékleteivel együtt érvényes.
- (3) A HÉSZ mellékletei:
 - a) 1. számú melléklet: M=1:2000 térmértékű szabályozási tervlap;
 - b) 2. számú melléklet: eltérő előkert méretek a lakó- és vegyes területek építési övezeteiben;
 - c) 3. számú melléklet: építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei táblázatok;
- (4) A HÉSZ függelékei:
 - a) 1. számú függelék: Ex-lege országos védelem alatt álló, nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját tartalmazza a szabályozási terven jelöltek szerint.
 - b) 2. számú függelék: A települést érintő, országos védelem alatt álló épületek és a műemléki környezet alá eső ingatlanok felsorolását tartalmazza, a szabályozási terven jelöltek szerint.
 - c) 3. számú függelék: A helyi védelemre javasolt épületek listáját tartalmazza, a szabályozási terven jelöltek szerint.
 - d) 4. számú függelék: A település közigazgatási területén lévő országos természetvédelmi területek és védelemre javasolt helyi természeti területek, táji érték listáját tartalmazza.
 - e) 5. számú függelék: Az elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listáját tartalmazza.
 - f) 6. számú függelék: Mókus-árok területi lehatárolása.

2. A szabályozás eszközei

2. §

- (1) A HÉSZ alá tartozó területen az OTÉK (2012. augusztus 6-án hatályos) előírásait a HÉSZ-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ kötelező szabályozási elemei:
 - a) közigazgatási és a kül-, belterületi határvonal;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) építési vonal;
 - d) az építési övezet-, övezet jele és jellemzői;
 - e) megszüntető jel;
 - f) szabályozási elemek méretei;
 - g) be nem építhető terület;
 - h) kerékpárút tervezett nyomvonala;
 - i) kerékpársáv tervezett nyomvonala;
 - j) parkolási engedély helye;
 - k) többletparkoló kialakítására kijelölt terület helye;
 - l) településképvédelmi terület I.-II.;
 - m) megtartandó értékes növényállomány;

- n) együtt vizsgálandó terület határa;
 - o) telek zöldfelületként kialakítandó része.
- (3) A kötelezőnek jelölt szabályozási elemek megváltoztatása csak jelen rendelet és mellékletei módosításával lehetséges.
- (4) Az „együtt vizsgálandó terület határa” jelöléssel érintett területen történő fejlesztés esetén a szabályozási terv alátámasztó munkarészeit a jelöléssel érintett teljes területre kiterjedően kell készíteni, míg a rendeletalkotással érintett terület annál kisebb, de legalább telektömb nagyságú kell legyen.

3. Védelmek, korlátozások

3. §

Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

- a) védőterületek;
 - b) védelmek és korlátozások;
 - c) folyó és állóvizek, valamint árvízvédelmi karbantartási sávok
- figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

4. Fogalom meghatározás

4. §

1. Alternatív hiányos közművesítettségi mérték

jеле: AH

Közművesítettség szempontjából alternatív hiányos közművesítettségnek minősül:

- a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- b) az alternatív részleges közművesítettség b)-d) pontjaiban felsorolt feltételek valamelyike nem áll fenn.

2. Alternatív részleges közművesítettségi mérték

jеле: AR

Közművesítettség mértéke szerint alternatív részleges közművesítettségnek minősül:

- a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- b) ivóvíz
 - ba.) közüzemi vagy
 - bb.) fűtő kút szolgáltatás,
- c.) termikus energiaellátás
 - ca.) földgáz vagy
 - cb.) távhőellátással vagy
 - cc.) megújuló energiahordozó hasznosítással, mely lehet napenergia vagy földhő szolgáltatás,
- d.) közüzemi szennyvízelhelyezés- és kezelés szolgáltatás
- e.) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

3. Alternatív teljes közművesítettségi mérték

jеле: AT

Közművesítettség mértéke szerint alternatív teljes közművesítettségnek minősül:

- a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) termikus energiaellátás
 - ca.) földgázzal vagy
 - cb.) távhőellátással vagy
 - cc.) megújuló energiahordozó hasznosítással, mely lehet napenergia vagy földhő.
- d) közüzemi szennyvízelhelyezés- és kezelés
- e) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

4. Átmenő telek

Azon fekvésű telkek, melyek egymással szemközti, mindkét telekhatára közlekedési célú közterülettel határos.

5. Áttört kerítés

A nem tömör kerítés.

6. Csurgó-távolság

Az 1,0 métert meg nem haladó, oldalkertes beépítésnél a nem oldalkerti telekhatár felé eső eresz külső függőleges síkja és az ereszhez tartozó tetősíkkal metszésben lévő fal síkja közötti távolság.

7. Épület legmagasabb pontja

Az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozéaik figyelmen kívül hagyandók.

8. Főépítmény:

Elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban az övezeti-, és építési övezeti előírásokban meghatározott, az előírások megtartásával épített, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.

9. Fűrészfogas beépítés

Szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor alkalmazható, amikor a telek oldalhatára nem merőlegesen áll az útra. A fűrészfogas beépítés esetén a lakóházak egymáshoz képest előreugranak, a telkek hosszanti határai és az épületek nem merőlegesek az utcavonalra, hanem 10-20 fokkal eltérnek attól, miáltal oldalhomlokzatuk egy része is szerepet kap az utcaképben.

10. Kiegészítő rendeltetésű építmény:

Az építési övezetben, övezetben meghatározott főépítményt kiszolgáló vagy azt kiegészítő építmények, melyek lehetnek:

- a) járműtároló;
- b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló);
- c) állattartás céljára szolgáló építmény;
- d) műterem.

11. Szintterületi mutató

Az egy telken álló építmény(ek) összes szintterületének összege és a telekméret hányadosának értéke (m^2/m^2), melybe nem kell beszámítani

- a) a térszín alatti építményszinte(ke)n kialakított, lakás(ok)hoz tartozó tároló területeket, a személygépjármű-tároló területét az OTÉK-ban megállapított férőhely mértékéig,
- b) nyitott, fedetlen teraszok-, erkélyek padlószintű területét
- c) az épület 1,90 méternél alacsonyabb szabad belmagasságú területeit.

12. Útsorfa:

olyan fa, melynek törzsmagassága legalább 220 cm, törzskörmérete minimum 8 cm. Útsorfaként leggyakrabban felhasznált méret a 12/14, vagy a 14/16 cm-es törzskörméret.

13. Zavaró hatású tevékenység:

Mindazon tevékenység, amely:

- a) környezeti hatástanulmány,
- b) környezetvédelmi felügyelőség által környezeti hatástanulmány készítéséhez, vagy
- c) telepengedélyhez, kötött, vagy
- d) fémkereskedelmi engedélyköteles anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával,

gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével, manipulálásával járó tevékenység.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1. Bel-és külterület, belterületbe vonás

5. §

- (1) Csömör Nagyközség Önkormányzata a közigazgatási területén meglévő és tervezett belterületi határvonalakat a SZT terv alapján jelöltek szerint rögzíti.

2. A területfelhasználási egységek tagozódása

6. §

Csömör Nagyközség közigazgatási területe beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Telekalakítás

7. §

- (1) Lakóterületeken a nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.
- (2) Lakóterületen a kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő telekalakítás sem a közterülethez kapcsolódóan, sem a tömbbelsőben (magánúttal történő megközelítéssel) nem megengedett. A telekalakítás során figyelembe kell venni a meglévő építési telkeknek a kiszolgáló közterülethez viszonyított geometriai kialakítását és illeszkedni kell a telektömbre jellemző utcai telekszélességhez és telekmélységhez.
- (3) Szabályozási vonal érintettsége okán történő telekalakítás esetén a minimális telekmérettől való eltérés megengedett.

2. Beépítési mód és az elő-, oldal-, hátsókertek előírásai

8. §

- (1) Amennyiben jelen rendelet 2. számú melléklete szerinti 1. és 2. számú táblázat másképp nem rendelkezik, úgy az egyes beépítési módokhoz tartozó elő-, oldal-, hátsókert méretek meghatározásakor az alábbi bekezdésekben foglalt általános szabályok szerint kell eljárni.
- (2) A HÉSZ-ben
- a számszerűsített előkert méretek egyben kötelező építési vonalnak is tekintendők, melynek minimum 70%-ára telepítetten kell elhelyezni a meglévő építmény bővítményeként kialakuló-, vagy új építmény elhelyezése esetén létrejövő utcafronti homlokfalat, melytől eltérni csak településképi véleményezési eljárás keretében megengedett.
 - Minimumértékként meghatározott elő-, oldal-, hátsókert méret esetén, azok kizárólag az építési hely építési határvonalaként értelmezendők.
- (3) A HÉSZ-ben
- Szabadonálló beépítési mód, jele az építési övezeti, övezeti kódban: /1, ahol az
 - előkert mérete: 5,0 méter;
 - oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb építménymagasság értékének fele;
 - hátsókert mérete: 6,0 méter.
 - Oldalhatáron álló beépítési mód, jele az építési övezeti, övezeti kódban: /2, ahol az
 - előkert mérete: 5,0 méter;
 - oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke;
 - hátsókert mérete: 6,0 méter.
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a kialakult telek méretéből adódóan az utcafronti épülethomlokzat hossza (az épület szélessége) nem éri el a 6,5 métert, úgy az egyéb előírások betartása mellett ikres beépítési mód is megengedett.
 - Egyedileg meghatározandó beépítési mód, jele az építési övezeti, övezeti kódban: /3, ahol az a kialakult állapot alapján a beépítési mód övezetileg nem került meghatározásra, ezért a beépítés feltételeit az alábbiak szerint kell meghatározni:

- ca) amennyiben a telek szélessége 14,0 métert meghaladó, ott az épületet szabadonállóan kell elhelyezni. Ennél kisebb telekszélesség esetén a beépítési mód oldalhatáron álló kell legyen, úgy hogy az épületet azon telekhatárra kell telepíteni ahonnan a szomszédos épülettől való nagyobb telepítési távolság biztosítható.
 - cb) Meglévő épület bővítése a kialakult állapot állapotnak megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül történhet.
 - cc) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint kialakult, beépítés esetén a meglévő épület bővítése a telekhatártól mért 3,0 méteren belül csak abban ez esetben megengedett, ha a szomszédos épülettől való telepítési távolság biztosítható
 - cd) A /3 jelű építési övezetben történő építés, bővítés esetén az egymással szembenező olyan épületek között amelyek közül legalább az egyiknek a homlokzata huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, minimum az építési övezetben előírt főrendeltetésű épület építménymagasságának mértékével megegyező telepítési távolságot kell tartani. A nyílás nélkül kialakított és/vagy a nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között minimum 3,0 méter távolságot kell tartani.
- (4) Ahol az előírás 0,0 méter előkertet ír elő, azaz az építési vonal a homlokvonal telekhatárra helyezett, azon esetben ha a szomszédos épületek telepítése indokolja, az épület utcai homlokzata a telekhatártól mért legfeljebb 1,0 méter mélységig hátrahúzható.
- (5) Amennyiben a szabályozási tervlap máshogy nem jelöli, a hátsókert mérete a meglévő, kialakult és az újonnan kialakításra kerülő építési telkek esetén - a telekmélység függvényében - az alábbi:
- a) 30 méter és az alatti telekmélység esetén: 6,0 méter;
 - b) 30-40 méter telekmélység között: 10 méter;
 - c) 40 méter és a feletti telekmélység esetén: 15 méter.
- (6) Szabadonálló-, és oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben az építési övezeti előírások szerint meghatározott építési helyen belül a megengedett paraméterek alapján a telekre számított bruttó szintterület nem valósítható, a hátsókert mérete legfeljebb az előírt érték felére csökkenthető településképi véleményezési eljárás keretében.

3. Beépítés és beépítettség meghatározása

9. §

- (1) Az építési övezeti/ övezeti jellemzőket valamint általános érvényű előírásokat együttesen kell alkalmazni és azoknak együttesen kell megfelelni.
- (2) Egy telek egynél több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék, *szintterületi mutató*) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/ övezethatárok által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani.
- (3) *Fűrészfogas beépítés* alkalmazása kötelező, amennyiben a telek oldalhatára nem merőlegesen áll az utcafronti telekhatárra, ez esetben az épület utcafrontra néző rövid oldalának utcavonalhoz közelebbi sarka állhat közvetlenül a telekhatáron, de attól maximum 2,0 méterre is.
- (4) *Átmenő telkek* esetén az előkert –szabályozási tervlapi jelölés hiányában- a szomszédos telkeken meglévő beépítéshez közelebbi utca felől értendő. A telek átellenes oldali előkert felőli telekhatára menti telekrész hátsókertként értelmezendő.
- (5) A *kiegészítő rendeltetésű építményt* és melléképítményt:
 - a) oldalhatáron álló beépítés esetén, a főépítménnyel azonos oldalhatárra,
 - b) szabadonálló beépítés esetén, az utca felől a *főépítmény* takarásában, ellenkező esetben azzal egy tömegben és egy építészeti egységet alkotva kell elhelyezni.

4. Rendeltetés

10. §

- (1) Amennyiben építési övezet előírása másként nem rendelkezik, lakó-, és vegyes területeken telkenként maximum két főrendeltetésű épület és épületenként maximum két rendeltetési egység létesíthető az egyes építési övezetekben előírt egyéb feltételek betartása mellett.
- (2) A 40,0 méter és azt meghaladó telekmélységű ingatlanon –ha építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik- az alábbi *kiegészítő rendeltetésű építmények* helyezhetők el önálló építményként is:
 - a) járműtároló,

- b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - c) az adott ingatlanon barkácsműhely, illetve kisipari tevékenység folytatására szolgáló, zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
 - d) műterem,
 - e) kazánház.
- (3) Amennyiben építési övezet előírása másként nem rendelkezik a területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály – tároló ,
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - e) kerti építmény,
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20,00 m² vízszintes vetülettel
 - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - k) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop.
- (4) Csömör közigazgatási területén sajátos építmények elhelyezése csak a jelen rendeletben megengedett építési övezetekben, övezetekben megengedett.
- (5) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben - ha jelen rendelet másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:
- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a köztárgyak,
 - a) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - b) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
 - c) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - d) a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.
- (6) Lakó és településközpont vegyes területeken a 720 m² térmértéket el nem érő ingatlanokon kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató rendeltetés kialakítása nem megengedett.

5. Építészeti kialakítás

11. §

- (1) Technológiai építmények, valamint templomtorony magassága esetében az építési övezetben meghatározott minimum értékektől való eltérés legfeljebb 30,0 m lehet.
- (2) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra utólagosan szerelt kémény nem építhető.
- (3) A *főépítmények* elsődlegesen magastetős kialakításúak lehetnek, ahol a tető hajlásszöge 15-40° közötti lehet, az utcában kialakult állapothoz igazodó tetőgerinccel. A tetőfelület maximum 20%-a lapostetős kialakítású is lehet eltérő építési övezeti előírás hiányában.
- (4) *Kiegészítő rendeltetésű építmény* tetőkialakítása az önálló rendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A *Kiegészítő rendeltetésű építmény* gerincmagassága a *főépítmény* gerincmagasságát nem haladhatja meg, kivétel a mezőgazdasági területeken létesítendő technológiai építményeket. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
- (5) Épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető. Egyéb célú létesítmény telepítése, a kémény kivételével (pl. bármely tartószerkezet, megújuló energiahordozó stb.) nem haladhatja meg az épületre vonatkozó épületmagasságot.
- (6) A lakó- és vegyes építési övezetekben trapézlemez, műanyag burkolat, pala, hullámpala burkolat, utcafronton 70%-ot meghaladó fa burkolat alkalmazása az építmények homlokzatán nem megengedett.

6. Kerítések

12. §

- (1) Közterület felől kizárólag *áttört kerítés* létesíthető, melynek magassága a 2,0 métert nem haladhatja meg, támfalra épített kerítés esetén sem.

- (2) A saroktelkek esetében az utcai kerítés kialakításánál –eltérő övezetek és beépítési módok találkozásánál – az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni az egységes utcakép kialakítása érdekében.
- (3) Lakó- és vegyes területek övezeteiben lévő telkeken belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 magas áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy növényvel szabad elválasztani.
- (4) Hullámpala, hullámlemez, trapézlemez vagy műanyag lemezburkolatú és rikító, a környezettel nem harmonizáló, környezettől idegen színű, a környezetbe nem illő, mintás vagy festett képként ható kialakítású kerítés nem létesíthető.
- (5) Az (1)-(5) bekezdésekben meghatározott előírásoktól az egyes építési övezetek előírásai szigorúbb előírásokat is tartalmazhatnak.

7. Támfalak, rézsűk

13. §

- (1) Geomorfológiai adottságok és/vagy a 10%-ot meghaladó mértékű lejtős terepeken, a telekhatáron létesülő támfal építési engedélyének mellékleteként talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.
- (2) Telek homlokvonalán épített
 - a) támfal építése és ahhoz szerkezetileg kapcsolódóan szeméttároló, szerszámtároló, valamint
 - b) kizárólag a Knippfer Tibor és Bence utcákban előkertben támfalgarázs építése megengedett, maximum 3,0 méteres *homlokzatmagasság betartásával*. A *főépítmények* és azt kiegészítő építmények elhelyezésére vonatkozóan azonban az építési övezetben meghatározott elő-, és hátsókerti építési határvonalat kell figyelembe venni.
- (3) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,50 méter lehet.
- (4) Támfal építése esetén, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a magasabb terepszinttől a kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,5 m-t.

8. Terepszint alatti építmények

14. §

- (1) A terepszint alatt építhető bruttó szintterület mértéke megegyezik az építési övezetben-, övezetben megállapított beépítési paraméterek szerint számított, felszínen beépíthető bruttó szintterület mértékével.
- (2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki az eredeti terepszintből.

9. Egyéb építési előírások

15. §

- (1) A megengedett beépítési százalékot meghaladó mértékű, meglévő beépítés esetén építési munka az alábbiak szerint végezhető:
 - a) az előírt maximális beépítési százalék mértékének maximum 2%-os mértékű túllépése esetén az építési övezetben meghatározott egyéb beépítési jellemzők kihasználhatók.
 - b) Az építési övezetben meghatározott beépítési módtól eltérő beépítésű, meglévő épület alapterületének 50%-át meghaladó bővítés esetén a beépítéstől eltérő beépítés nem tartható fenn, ez esetben az előírtnak megfelelő beépítési módnak való megfeleltetés kötelező. Meglévő épület elbontásával létrejövő új beépítés esetén az elbontott épület helyére csak az építési övezetben megengedett beépítési móddal való egyezőség esetén történhet visszaépítés.
- (2) Az építési övezetben meghatározott maximum beépítési paramétereket meghaladó vagy a minimum értékeket el nem érő beépítések esetén építési munka csak életvédelmi célból feltétlen mértékéig megengedett.
- (3) Az építési övezetben meghatározott építménymagasság értékét és az alábbi esetekben a homlokzatmagasságra vonatkozó előírásokat együttesen kell figyelembe venni:

20 %-os lejtést/merevedséget meghaladó telekingatlanok esetén az épület lejtés felőli *homlokzatmagasságának* értéke az építménymagasság értékével megegyező-

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

1. LAKÓTERÜLETEK

1.1. Általános előírások

16. §

- (1) Csömör Nagyközség lakóterületei kertvárosias lakóterület építési övezetekbe (Lke) soroltak.

1.2. Rendeltetés

17. §

- (1) A terület elsődlegesen lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önállóan-, vagy vegyesen az alábbi rendeltetésű *főépítmény* helyezhető el, ha építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik:
- a) lakó
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású vendéglátó, szolgáltató, valamint –ha építési övezet előírása másként nem rendelkezik- legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetésű épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület,
- (3) A területen kivételesen elhelyezhető:
- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású *kézműipari építmény*.
 - c) sportépítmény,
 - d) önálló parkolóterület.
- (4) Lakóterületen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (5) Építési telken két *főépítmény* csak az 1100 m²-es térmértéket elérő vagy azt meghaladó méretű ingatlan esetében megengedett, ettől eltérő rendelkezés hiányában.

1.3. Építmények elhelyezésének feltételei

18. §

- (1) Lakóterületen az építési telkek eltérő előkert méretét a HÉSZ 2. számú melléklete szerinti 1. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel, valamint a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén, a *főépítménnyel* azonos oldalhatárra, azzal egy építészeti egységet alkotva építhető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (3) Szabadonálló beépítés esetén a *főépítmény* mögött, és azzal egy építészeti egységet alkotva létesíthető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (4) Önálló *kiegészítő rendeltetésű építmény* főrendeltetésű épület hiányában nem létesíthető.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AT**

1.4. Tetőfelépítmény

19. §

- (1) Amennyiben az építési övezetben, övezetben meghatározottak másképpen nem rendelkeznek:
- a) A főépítmény:
 - aa) tetőgerincének iránya az érintett utcaszakaszon jellemző állapothoz igazodóan kell kialakítani. Az utcafronti tetőfelület lejtésének irányát és ereszmagasságát a szomszédos épületekével $\pm 5^\circ$ eltéréssel megegyezően kell kialakítani.
 - ab) tetőhéjalásánál hullámpala, hullámlemez, trapézlemez, műanyaglemez nem alkalmazható.
 - b) Kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű építmény tetőkialakítása:
 - ba) a főrendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A *kiegészítő rendeltetésű építmény* gerincmagassága a *főépítmény* gerincmagasságát nem haladhatja meg., kivétel a mezőgazdasági területeken létesítendő technológiai építményeket. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.

bb) az önálló rendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A *kiegészítő rendeltetésű építmény* gerincmagassága a *főépítmény* gerincmagasságát nem haladhatja meg, kivétel a mezőgazdasági területeken létesítendő technológiai építményeket. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.

(2) Új, vagy átépítésre kerülő magastető hajlásszögének $\pm 5^\circ$ eltéréssel megegyezőnek kell lennie a szomszédos épület(ek) tetőhajlásszögével.

(3) Tetőfedés színei csak az alábbiak lehetnek: antracit-, és grafit szürke, barna, vörös, bordó, natúr, kerámia sárga és ezen színek árnyalatai, kombinációi. A tetőfedésnél rikító színek nem alkalmazhatók.

2. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

építési övezet (Lke) előírásai

20. §

(1) A területen főrendeltetesként elsősorban a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az Lke-4/1 építési övezetben

a) kizárólag egy főrendeltetésű épület helyezhető el,

b) kivételesen sem helyezhető el: sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(3) Az M0-tól délre eső kertvárosi lakóterületeken (Majorszegi dűlő) telekmérettől függetlenül kizárólag csak egy fő rendeltetésű *főépítmény* helyezhető el, melyben kialakítható két rendeltetési egységből kizárólag csak egy lehet lakás rendeltetési célú.

(4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 3. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

3. VEGYES TERÜLETEK

3.1. Általános előírások

21. §

(1) Csömör Nagyközség vegyes területei településközpont vegyes terület építési övezetekbe (Vt) soroltak.

3.2. Rendeltetés

22. §

(1) A vegyes terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A területen önállóan-, vagy vegyesen az alábbi rendeltetésű *főépítmény* helyezhető el, ha építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik:

a) lakó,

b) igazgatás,

c) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, szálláshely szolgáltatás,

d) egyéb közösségi szórakoztató épület, ott, ahol a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az építési övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát,

e) egyházi, oktatás, művelődés, egészségügy, szociális,

f) sport.

(3) Az építési övezet területén meglévő lakóépület (kivételesen építési övezet szerint megengedett egyéb rendeltetés mód váltás esetén) legfeljebb a telek 25 %-os beépítettségi mértékéig-, valamint 6,0 méter építménymagasságig bővíthető, amennyiben az építési telken 50 % minimális zöldfelület biztosítható. A fenti paramétereket meghaladó, meglévő lakófunkciójú épületen kizárólag állagmegóvási, korszerűsítési, életvédelmi célú építési munkálatok végezhetők.

(4) A terület építési telkein az alábbi *kiegészítő rendeltetésű építmények nem helyezhetők el*:

a) háztartással kapcsolatos barkácműhely, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tároló építmény (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),

b) az adott ingatlanon barkácműhely, illetve kisipari tevékenység folytatására szolgáló, zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl.

- (5) A terület építési telkein az alábbi melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) kerti víz- és fürdőmedence,
 - b) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - c) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, szélkerék, zászlótartó oszlop.

Építmények elhelyezésének feltételei

23. §

- (1) Vegyes területen az építési telkek eltérő előkert méretét a HÉSZ 2. számú melléklete szerinti 2. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel, valamint a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.
- (2) A terület építési telkein megengedett *kiegészítő rendeltetésű építményeket a főépítménnyel egy tömegben kell elhelyezni.*
- (3) A *kiegészítő rendeltetésű építmény gerincmagassága a főrendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg.*
- (4) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AT**

4. TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

építési övezet (Vt) előírásai

24. §

- (1) A területen főrendeltetésként elsősorban a helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális építmények helyezhetők el, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A Vt-1/1 jelű építési övezetben kizárólag alapintézményi és egyházi rendeltetésű *főépítmények* helyezhetők el.
- (3) A Vt-3/1 jelű építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) A Vt-2/3 jelű építési övezetben:
- a) 1100 m² telekméretig telkenként legfeljebb 1 főépítmény, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
 - b) 1400 m²-nél kisebb telken legfeljebb 2 főépítmény, telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egységgel helyezhető el, melyben a lakófunkció is megengedett.
 - c) 1400 m²-t elérő és azt meghaladó telken több, kizárólag alapintézményi funkciójú épület helyezhető el, melybe nem tartozik bele a kereskedelmi és lakó rendeltetés.
- (5) A Vt-2/1 jelű építési övezetben:
- a) telkenként több *főépítmény* elhelyezése megengedett, amely(ek)ben
 - b) kizárólag alapintézményi funkciójú és vagy bruttó 1000 m² szintterületű kereskedelmi épület helyezhető el.
 - c) Lakó rendeltetés az építési övezetben nem megengedett.
- (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 4. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

5. GAZDASÁGI TERÜLETEK

előírásai

25. §

- (1) Csömör nagyközség gazdasági területei az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) ;
 - b) ipari terület (Gip).
- (2) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen új lakó rendeltetésű *főépítmény nem létesíthető*.
- (4) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókert méreteket minimum értéként kell figyelembe venni.
- (5) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények) esetében maximum 30,0 méteres építménymagasság engedélyezhető:
- a) reklámtorony,
 - b) távközlési és műsorszórási torony,
 - c) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások.
- (6) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

6. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

építési övezet (Gksz) előírásai

26. §

- (1) A területen főrendeltetésként elsősorban nem zavaró hatású, alábbi gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el:
 - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi (nem ipari) tevékenység, raktározás építményei,
 - b) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - c) kereskedelem építményei,
 - d) ellátó, szolgáltató építmények, (kizárólag belterületen egészségügyi szolgáltató-, ellátó építmények is).
- (2) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább egy sor, honos fajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- (3) A Gksz-1/1 építési övezetben az előkert mérete 20,0 méter.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 5. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

7. IPARI

területek (Gip) építési övezetei

7.1. Általános előírások

27. §

- (1) A területen elsősorban az olyan gazdasági célú ipari, üzemi termelő-tároló építmények, telephelyek elhelyezésére szolgál, amelyek lakosságot *zavaró hatásuk* miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A területen továbbá az alábbi rendeltetésű főépítmények és létesítményei telepíthetők:
 - a) tárolással, raktározás,
 - b) kis- és nagykereskedelem, valamint
 - c) szolgáltatás.
- (3) A területen nem létesíthető rendeltetések, tevékenységek:
 - a) különösen bűzös, zajos,
 - b) fertőző és robbanóanyaggal,
 - c) új lakó.
- (4) A területen meglévő lakófunkció a következő feltételek szerint megtartható:
 - a) felújítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a kialakult építménymagasságot nem meghaladó mértékben.
- (5) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 6. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

7.2. Építmények elhelyezésének feltételei

28. §

- (1) A tevékenységből, technológiából adódó védőtávolságot saját telekhatáron belül kell biztosítani az ingatlan tulajdonosának, illetve üzemeltetőnek.
- (2) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén legalább 5,00 méter széles – lehetőség szerint honos fajokból álló - növényssávot kell telepíteni fa, cserje formájában.
- (3) A területen építési hely területébe eső erdőterület mértékét csökkenteni nem lehet, az erdősült terület használatát az illetékes erdészeti hatósággal egyeztetetten kell folytatni.

7.3. Részletes előírások

29. §

- (1) A Gip-1 építési övezetben korlátozásokkal beépíthető területsávban a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter.

8. ÜDÜLŐTERÜLETEK

8.1. Általános előírások

30. §

- (1) Csömör nagyközség üdülőterületei a hétvégi házas üdülőterület területfelhasználási egységbe tartoznak.

8.2. Rendeltetés

31. §

- (1) A terület elsődlegesen üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen legfeljebb
- a) egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület (*főépítmény*) és önállóan egy *kiegészítő rendeltetésű építmény* létesíthető külterületen,
 - b) egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület (*főépítmény*) és önállóan egy *kiegészítő rendeltetésű építmény* létesíthető a *főépítménnyel* egybeépítve belterületen.
- (3) Az építési telken a *főépítménnyel* belterületen egybeépítve, míg külterületen önállóan vagy egybeépítve az alábbi *kiegészítő rendeltetésű építmény(ek)* nem helyezhetők el:
- a) háztartással kapcsolatos egyéb tárolóépítmény (fészer, magtár, góré, csűr).

8.3. Építmények elhelyezésének feltételei

32. §

- (1) Oldalhatáron álló elsődleges funkciójú épület esetén, vele azonos oldalhatárral, azzal építészeti egységet alkotva építhető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (2) Szabadonálló elsődleges funkciójú épület esetén annak takarásában, azzal építészeti egységet alkotva létesíthető *kiegészítő rendeltetésű építmény*.
- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

8.4. Tetőfelépítmény

33. §

- (1) Az épületek tetőhéjazatként hullámpala és műanyag fedés nem alkalmazható.

9. HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET építési övezet (Üh)

34. §

- (1) A területen főrendeltetésként elsősorban a legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) 0103 hrsz-ú ingatlanon építési engedélyhez kertépítészeti terv készítése kötelező, melyben a szabályozási terven „zöldfelületi érték” jelöléssel érintett földrészleten található értékes növényegyedek megtartása fajtalista alapján kötelező.
- (3) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 7. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

10. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

35. §

- (1) Csömör nagyközség különleges területei az alábbi építési övezetekbe tagozódnak:
- a) Temető terület (Kt);
 - b) Vízműterület (Kv);
 - c) Bányaterület (Kb);
 - d) Szeméttelep (Ksz);
 - e) Településüzemeltetési terület (Kszv);
 - f) Rekreációs terület (Krek);
 - g) Egészségügyi, szociális terület (Keü).
- (2) A különleges területekbe azok a területek tartoznak, melyek a rajtuk meglévő, illetve elhelyezendő épületek különlegessége miatt az egyéb építési övezetekbe nem sorolhatók.
- (3) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsó kert méreteket minimum értékként kell figyelembe venni és alkalmazni.

11. TEMETŐ TERÜLET

építési övezet (Kt) előírásai

36. §

- (1) A terület a település meglévő és tartalék temetője, valamint urnatemető, halotthamvasztó területe, templom, ravatalozó, paplak ahol a mindenkor hatályos, temetőkről és a temetkezésről szóló törvény és az ennek végrehajtásáról szóló rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (2) A Kt-2/1 jelű építési övezettel érintett ingatlanok a távlati temetőbővítés területei, ahol a átmeneti jelleggel meglévő településüzemeltetési célú hasznosítás építményei megtarthatók, azonban azok bővítése, átalakítása, rendeltetésmód váltása az építési övezetnek megfelelő rendeltetéstől eltérően nem megengedett.
- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 8. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

12. VÍZMŰ TERÜLET

építési övezet (Kv)

37. §

- (1) A vízmű védőterületén belül a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló mindenkor hatályos rendelet vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (2) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 9. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

13. BÁNYA TERÜLET

építési övezet (Kb)

38. §

- (1) Az építési övezet a Csömör "Csömör III.-kavics bánya" elnevezésű bányatelek szabályozási tervlapon jelölt, Csömör Nagyközség közigazgatási területére eső területe.
- (2) A területen a kitermelés időszakában a nyersanyag kitermeléssel, bányászattal összefüggő építmények helyezhetők el.
- (3) A kitermelés befejezését követően - a területre készített rekultivációs terv alapján - az építési övezet területét rekultiválni kell.
- (4) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**
- (5) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 10. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

14. SZEMÉTTLEP TERÜLETE

építési övezet (Kszt)

39. §

- (1) A terület a Csömör Nagyközség közigazgatási területén, a település Kistarcsa felőli közigazgatási határa mentén létesített hulladéklerakó területe.
- (2) A területen a hulladéklerakás üzemeltetéséhez szükséges járulékos létesítmények, építmények helyezhetők el.
- (3) A hulladéklerakás befejezését követően - a területre készített rekultivációs terv alapján - az építési övezet területét rekultiválni kell.
- (4) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**
- (5) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 11. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

15. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ, SZENNYVÍZÁTEMELŐ TERÜLET építési övezet (Kszv)

40. §

- (1) A terület a 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító telep, település közigazgatási területén üzemelő szennyvízátelők területe.
- (2) A településen meglévő szennyvíztisztító telep védőtávolsága a már kialakultnak tekinthető belterületi településrészekben a szennyvíztisztító műtárgytól számítva az arra kiadott, mindenkor érvényes használatbavételi engedélyben megadott érték. Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 12. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (3) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

16. REKREÁCIÓS TERÜLET (Krek) építési övezete

16.1. Általános előírások

41. §

- (1) A terület a nagyterjedésű sportolási területek, rekreációs-szabadidős tevékenységek területe.
- (2) Az építési övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények (pl.: strand)
 - b) szálláshely-szolgáltató (motel, szálloda, panzió) építmények
 - c) vendéglátó építmények
 - d) művelődési -, szórakoztató építmények,
 - e) sportlétesítmények (fedett és szabadtéri sportpályák),
 - f) lovas turizmust szolgáló létesítmények (pl.: lovarda, kisállatkert),
- (3) Telken belül több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 13. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AR**

16.2. Építmények elhelyezésének feltételei

42. §

- (1) Az épületek magastetős kialakítása kötelező, a tető 15-45° hajlásszöggel alakítható ki. Kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület lapostetős kialakítású is lehet. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
- (2) Az építési telkek zöldfelületein 100 m²-enként minimum 2 db nagy lombkoronát növesztő fát kell telepíteni.
- (3) Az építési övezetben kialakított időszakos parkolók környezetbe illeszkedően gyephézagos járófelülettel alakíthatók ki.
- (4) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, műholdvevő stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (5) Közművesítettség mértéke: **AR**.

17. EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS TERÜLET építési övezete (Kesz)

43. §

- (1) Az építési övezet a Majorszegi út melletti egészségügyi, szociális intézmény ingatlana.
- (2) A területen:
 - a) egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.);
 - b) szociális otthon, idősek háza;
 - c) rehabilitációs célú és/vagy megváltozott munkaképességű foglalkoztatás, valamint
 - d) a főtevékenységet szolgáló apartmanház rendeletetési célú *főépítmény* és azok létesítményei helyezhetők el.
- (3) Telken belül több épület elhelyezhető a telepítési távolságok betartásával.

- (4) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, műholdvevő stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AT**
- (6) Az építési övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 14. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

1.1. Általános előírások

44. §

- (1) A közlekedési területek a közúti közlekedés és a kötöttpályás közlekedés területeire tagozódnak.
- (2) A közlekedési terület a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, a vasúti (HÉV) területek, mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területen, a szabályozási tervlapon építési hellyel meghatározott területen belül az alábbi közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el:
 - a) közlekedési építmények;
 - b) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - c) igazgatási, üzemeltetési (állomás, mérnökség),
- (4) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány fokozott figyelembe vételével lehet csak elhelyezni.

2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

terület előírásai

45. §

- (1) A szabályozási terven a közúti közlekedés területei közé soroltak az országos és helyi közutak területei.
- (2) Csömör nagyközség közlekedési területei az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) **KÖu-I** jelű M0 és csomópontjai elhelyezésére szolgáló övezet;
 - b) **KÖu-M0Pi** jelű M0 autópálya-pihenőhely kialakítására szolgáló övezet;
 - c) **KÖu-II** jelű országos mellékutak övezete;
 - d) **KÖu-Gy** jelű helyi gyűjtőutak övezete;
 - e) Kül- és belterületi kiszolgáló utak övezete.
- (3) Az újonnan kialakítandó utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és legalább egyoldali zóldsáv kialakítást biztosítani tudják.
- (4) A közúti közlekedési övezet telkein szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 2%-os beépítettséggel és 4,50 méter építménymagassággal építhető a 44.§ (3) bekezdés szerint

3. M0 ÉS CSOMÓPONTJAI ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ

övezet (KÖu-I)

46. §

- (1) A KÖu-I jelű övezet az M0 gyorsforgalmi út és csomópontjai számára fenntartott terület.
- (2) Ezen utak tengelytől számított 100,00-100,00 méter védőtávolságot meg kell tartani.
- (3) A tervezett M0 gyorsforgalmi út és csomópontjai szabályozási szélességét a szabályozási terven ábrázoltak szerint kell biztosítani.

4. M0 AUTÓPÁLYA-PIHENŐHELY KIALAKÍTÁSÁRA SZOLGÁLÓ övezet (KÖu-M0Pi)

47. §

- (1) A KÖu-M0Pi jelű övezetben a gyorsforgalmi út mentén komplex pihenőhely alakítható ki.
- (2) Az övezetben **5 %-os** beépítési mértékkel lehet épületet létesíteni a közlekedést, a pihenőhelyet szolgáló létesítmények számára.
- (3) Az övezetben az épületek építménymagassága legfeljebb **7,5 m** lehet.
- (4) A létesítmények építészeti kialakítás során a tájba illesztés, a látványbeli megjelenés fontos szempontként kell, hogy szerepeljen, ezért a területhasználatban bekövetkező tájképet befolyásoló változásáról és az épületekről látványterv készítése szükséges."

5. ORSZÁGOS MELLÉKUTAK övezet (KÖu-II)

48. §

- (1) A KÖu-II jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A KÖu-II jelű övezeti besorolásba a meglévő 21103, 21104 és 21105 számú országos bekötőutak és belterületi szakaszaik, illetve a 21105 jelű út – Laki utca közötti, un. "Rétpótlék mellékút" területe tartozik.
- (3) Ezen utak külterületi szakaszán a tengelytől számított 50,00-50,00 méter védőtávolságot meg kell tartani.
- (4) A 21103, 21104 és 21105 számú utak, valamint az un. "Rétpótlék mellékút" (3. számú bekötőút) kül- és belterületi szakaszain a meglévő - szabályozási terven ábrázolt - szabályozási szélességek megtartandók.

6. HELYI GYŰJTŐUTAK övezet (KÖu-Gy)

49. §

- (1) A KÖu-Gy jelű övezetbe a település meglévő és tervezett helyi gyűjtőútjai tartoznak.
- (2) A település meglévő gyűjtőútjai:
 - a) Hunyadi utca
 - b) Gorkij fasor
 - c) Petőfi Sándor utca
 - d) Erzsébet utca – Kistarcsai út
- (3) A település tervezett gyűjtőutak:
 - a) Erzsébet u. – Kistarcsai út meghosszabbított külterületi szakasza
 - b) belterület és a GI iparterület közötti közvetlen kapcsolat - Határ út
 - c) Rétpótlék utca
 - d) Szedervölgyi út meghosszabbított vonala
 - e) A 3. sz. főközlekedési út különbszintű kereszteződésének körforgalmából induló, az ipartelepek alatt húzódó Határ útba csatlakozó út vonala.
- (4) A meglévő gyűjtőutak beépített, illetve beépítésre szánt területekre eső szakaszain a kialakult szabályozási szélesség megtartandó.

7. KÜL- ÉS BELTERÜLETI KISZOLGÁLÓ UTAK

50. §

- (1) A kül- és belterületi kiszolgáló utak övezetébe tartoznak a településen lévő önkormányzati tulajdonban lévő kiszolgáló, és lakóutak, valamint a külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földutak.
- (2) Lakó- és vegyes területeken az újonnan kialakításra kerülő közterületi kiszolgáló utak részére, a zsákutcák kivételével - amennyiben a szabályozási tervlap eltérően nem szabályoz - 12,00 méter szabályozási szélesség biztosítandó.
- (3) A település területén legfeljebb 150 méter hosszú és minimum 10,0 méter szabályozási szélességű, a műszaki követelményeknek megfelelő útfordulóval kialakított zsákutca létesítése megengedett.
- (4) Amennyiben a kialakítani kívánt kiszolgáló úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.:

forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy lakó- és vegyes területeken kívül a közterületi kiszolgáló utak szabályozási szélessége 8,00 méterre csökkenthető.

8. MAGÁNUTAK

51. §

- (1) Telektömbök feltárását kiszolgáló magánút céljára -az építési övezetekben, övezetekben előírt telekméretre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyása mellett- telek kialakítható az alábbi feltételek biztosításával:
 - a) Magánút használata szerint kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalogos- vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki.
 - b) A közutakra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni a közforgalom elől el nem zárt magánutakra és a telkek közhasználat céljára átadott részére. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.
 - c) Magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell kiépíteni.
 - d) A magánút telkének minimális szélessége:
 - da) lakó- és vegyes területbe feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 12,0 méter;
 - db) nem lakó-, vagy vegyes terület feltárását biztosító kiszolgáló út, külterületi földút esetén, amennyiben a kialakítani kívánt úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy a szabályozási szélessége legalább 8,00 méter lehet,
 - dc) gyalogos- vagy lovas út esetén: minimum 3,0 méter,
- (2) Amennyiben a kialakítani kívánt magánúttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy hatósági eljárás keretében a lakó- és vegyes területek magánútjainak szabályozási szélessége csökkenthető.
- (3) A magánútnak és közutaknak minden esetben összefüggő közlekedési hálózatot kell képezniük.

9. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET övezet (KÖK-HÉV)

52. §

- (1) A szabályozási terven a kötöttpályás közlekedés területei közé a HÉV vonalas jellegű építményeinek, valamint az egyéb kiszolgáló épületeinek, építményeinek **KÖK-HÉV** övezetbe sorolt területei tartoznak.
- (2) A **KÖK-HÉV** jelű övezet a meglévő vasúti, HÉV terület övezete.
- (3) Az övezet építési területe (telekhatárai) megtartandó.
- (4) Az övezet zöldfelületeinek fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (5) A szabályozási terven jelölt tervezett tehervasút tengelye, illetve annak kiépítésére fenntartott terület helye irányadó. Annak pontos helyét és kialakításának feltételeit megvalósíthatósági tanulmány alapján kell meghatározni.

10. PARKOLÁS

53. §

- (1) Parkolás telken belül felszíni parkolóknak, térszín alatti parkolóknak - melyek a felette lévő épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl -, épületben, illetve önálló parkolóházban egyaránt megoldható.
- (2) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók kialakítására közterület a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, a helyi parkolási rendeletben foglalt esetekben és feltételekkel vehetők igénybe.
- (3) 20 db gépjármű feletti parkoló, járműtároló összefüggő kialakítása csak kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal ellátva történhet, melyről a csapadékvíz összegyűjthető. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a befogadóba.

11. ZÖLDTERÜLETEK

54. §

- (1) Zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
- (2) Csömör nagyközség zöldterületei a közpark, közkert övezetbe tartoznak

12. KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

(Z) övezet

12.1. Általános előírások

55. §

- (1) A közparkok, közkertek övezetben elhelyezhető:
 - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények,
 - b) testedzést szolgáló építmények,
 - c) játszótér funkcióhoz kapcsolódó építmények,
 - d) a terület fenntartásához szükséges épületek.
- (2) Az övezet területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatát biztosítani kell.
- (3) Új zöldterületek kialakítása, meglévő zöldterületek átépítése, felújítása kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 15. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

12.2. Építmények elhelyezésének feltételei

56. §

- (1) A (1) bekezdés szerinti építmények a Z jelű övezet teljes területére vonatkozóan legfeljebb 2%-os beépítettséggel, valamint szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,00 építménymagassággal alakíthatók ki.
- (2) A közparkban huzamos tartózkodásra szolgáló épület elhelyezése nem engedélyezett.
- (3) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókert méreteket minimum értékként kell figyelembe venni.

13. ERDŐTERÜLETEK

57. §

- (1) Erdőterületbe tartoznak a település erdő céljára szolgáló területei.
- (2) Csömör nagyközség területén található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Ev jelű védelmi erdő;
 - b) Ee jelű turisztikai erdő.
- (3) A szabályozási tervlapon erdőövezetbe sorolt, ugyanakkor művelési ág szerint mezőgazdasági hasznosítású földrészekre az övezeti besorolás szerinti művelési ág váltásig a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, azonban a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan kizárólag az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények, továbbá növénytermesztéshez kapcsolódóan fóliasátor, üvegház helyezhető el, az alábbi paraméterek betartása mellett:
 - a) legkisebb beépíthető telekméret: 10 000m²
 - b) maximális megengedett beépítés: 1%
 - c) maximális megengedett építménymagasság: 4,5 m
- (4) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókert méreteket minimum értékként kell figyelembe venni.
- (5) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 1,8 méter magas, nem tömör kerítés építhető.
- (6) Új erdősítések esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. Az erdőfelújítások esetében - a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek mellett - alkalmazhatók a meglévő állományt alkotó fafajok is.

14. VÉDELMI ERDŐ övezet (Ev)

58. §

- (1) A szabályozási terven Ev jellel szabályozott erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat közérdekből szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.
- (2) A védelmi erdőterületen kizárólag a külön jogszabály szerinti erdészeti létesítmény elhelyezése megengedett, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezet területén nem helyezhető el:
 - a) a kutatást szolgáló műtárgyak
 - b) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
 - c) a nyilvános illemhelyek
 - d) a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.

15. TURISZTIKAI ERDŐ övezet (Ee)

59. §

- (1) A szabályozási terven Ee jellel szabályozott erdőterületek a szabadidő eltöltésére alkalmas turisztikai erdők.
- (2) Az övezetben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti célú építmények, továbbá az alábbi közjóléti erdei turisztikai célú építmények helyezhető el:
 - a) pihenés, testedzés építményei, sportpályák, akadálypályák, kötélpályák erdei tornapálya,
 - b) terület fenntartásához szükséges építmények,
 - c) sátorozó hely (táborhely),
 - d) sétaút tanösvény, pihenőhely,
 - e) szabadidő-eltöltés építményei,
 - f) erdészház, erdészlak és ezek melléképületei, melléképítményei,
 - g) vadetető
 - h) vendéglátó-épület, mely önállóan nem, csak kizárólag az a)-e) pontokban sorolt rendeltetések megléte, illetve annak kiegészítéseként telepíthető. Épületek környezetbe illeszkedő kialakítással, kizárólag 15-35° tetőhajlásszögű magastetővel létesíthetők.
- (3) A burkolt felületek és sportpályák alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.
- (4) Az övezetben építmények elhelyezésének feltétele, hogy az illetékes erdészeti igazgatóság is közjóléti elsődleges rendeltetésbe sorolja az erdőt
- (5) Az övezetben a faállománnyal fedett területen, annak védelmében épület elhelyezése nem megengedett.
- (6) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 16. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (7) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**

16. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

60. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, állattenyésztés célzott területfelhasználású és kapcsolódó funkciójú területei.
- (2) Csömör nagyközség területén található mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Má jelű általános mezőgazdasági övezet,
 - b) Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezet,
 - c) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben -eltérő övezeti rendelkezés hiányában- nem helyezhetők el/nem létesíthetők:
 - a) birtokközpont illetve kiegészítő központ,

- b) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakó-, üdülő-, továbbá különleges rekreációs területtől 50 méteren, továbbá tavaktól 100 m-en belül,
 - c) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, lakóépületek, védett természeti területtől, vízfolyástól, tavaktól, lakott-, üdülő-, továbbá különleges rekreációs területtől 100 méteren belül.
- (4) A jelen rendelet 8.§-ában meghatározott elő-, oldal-, hátsókerter méreteket minimum értéként kell figyelembe venni.
- (5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: **AH**

17. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má) övezet

17.1. Általános előírások

61. §

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, állattenyésztés célzott területfelhasználású és kapcsolódó funkciójú területei.
- (2) Általános mezőgazdasági övezetben elhelyezhetők:
 - a) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei,
 - b) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei,
 - c) lakóépület.
- (3) Gazdasági rendeltetésű építmények és lakóépület megengedett maximális építménymagassága 4,50 méter, amennyiben a gazdasági építménybe telepítendő sajátos technológia, használat megkívánja, a technológiai építmény legmagasabb pontja elérheti a 13 métert.
- (4) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas áttört kivitelű kerítés létesíthető.
- (5) A termőföld védelme és a hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében a mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó.
- (6) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. számú melléklete szerinti 17. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

17.2. Építmények elhelyezésének feltételei

62. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben építmények elhelyezésének feltétele:
 - a) 3000 m²-nél kisebb telken építmény nem létesíthető;
 - b) 3000-5 000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető;
 - c) 5000-10 000 m² területű szőlő, gyümölcsös művelési ágú telken elhelyezhetők a gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó 61.§ (2) bekezdés a.) pontja szerinti gazdasági építmények;
 - d) 10.000 m²-nél (1 ha) nagyobb területű telken elhelyezhetők a 61.§ (2) bekezdés a.) és b.) pontja szerinti gazdasági építmények;
 - e) 14.000 m²-nél nagyobb területű telken 61.§ (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
 - f) Jelen rendelet hatályba lépésekor részben Má övezetbe részben Ev, illetve Ee övezetbe sorolt telkek esetén 5000 m²-nél nagyobb területű telken 61.§ (2) bekezdés a.) és b.) pontja szerinti gazdasági építmények, a 14.000 m²-nél nagyobb telken a 61.§ (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben lakóépület elhelyezésének feltétele továbbá:
 - a) az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg a lakóépület területe,
 - b) telkenként egy lakóépület, továbbá max. 2 lakás alakítható ki,
 - c) legkisebb telekszélesség: 50,00 méter.

18. KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET övezet (Mko)

63. §

- (1) A szabályozási terven Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe a távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi érdekeket szolgáló területek tartoznak.
- (2) Az övezetben
 - a) az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények, továbbá a növénytermesztéshez kapcsolódó, kizárólag terménytárolás céljára szolgáló, fából készült, betonalap nélküli építmények, illetve földház, üvegház helyezhető el.
 - b) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban már meglévő épületek esetén a meglévő épület kubatúráján belül felújítás, korszerűsítés, helyreállítás megengedett.
- (3) Az övezetben huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el.
- (4) Kerítés kizárólag állattartás érdekében létesíthető, kizárólag fából, vagy drótfonatból készült lábazat nélkül, kizárólag áttört kivitelben.
- (5) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 18. sorszámú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

19. MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ KERTES övezetek (Mk)

64. §

- (1) Az Mk jelű mezőgazdasági rendeltetésű kertes övezet vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló mezőgazdasági terület.
- (2) Az Mk/1 jelű mezőgazdasági rendeltetésű kertes övezetben a kiskertes növénytermesztést kiszolgáló, gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű építmény helyezhető el. Mk/2 jelű mezőgazdasági rendeltetésű kertes övezetben építmény elhelyezése nem megengedett.
- (3) Az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezése az Mk/1 jelű övezetben nem megengedett.
- (4) Az Mk/1 jelű övezetben építmények elhelyezésének feltétele:
 - a) 5000-14000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú földház, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető,
 - b) a 14000 m²-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem lehet,
 - c) az 14.000 m²-t meghaladó területű bármely mezőgazdasági művelési ágba nyilvántartott telken maximum 2 % beépítéssel egy gazdasági építmény és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (5) Mezőgazdasági rendeltetésű kertes övezetben legfeljebb 1,5 méter magas áttört kerítés létesíthető.
- (6) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 19. sorszámú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

20. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET 20.1. Általános előírások

65. §

- (1) Csömör nagyközség területén található vízgazdálkodási területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) V-me jelű vízmedrek területe övezet,
 - b) V-j jelű vízjárta, természetközeli területek övezet.
- (2) A vízgazdálkodási területeken megengedett építmények elhelyezése esetén az elő-, oldal-, hátsóterek előírásai figyelmen kívül hagyhatók.

21. VÍZMEDREK övezet (V-me)

66. §

- (1) V-me jelű vízmedrek területének övezete a vízfolyások, árkok, valamint a záportározó tó medreit és parti sávjait tartalmazza.
- (2) A vízmedrek övezetében a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) vízügyi jogszabályokban megengedett vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
 - b) a terület fenntartását, illetve a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben kialakult értékes és védendő növényállomány megtartandó.

22. VÍZJÁRTA, TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET övezet (V-j)

67. §

- (1) A szabályzási terven a V-j jelű övezetbe a mezőgazdasági terület nádas, mocsaras, mélyfekvésű gyepes és vízjárta területeinek, ökológiai és természetvédelmi okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.
- (2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) vízügyi jogszabályokban megengedett vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
 - b) a terület fenntartását, illetve a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az ingatlanok a művelési ágnak megfelelően hasznosítandók, művelési ágak csak extenzívebb irányban változtatható meg.
- (5) Az övezetben kialakult értékes és védett növényállomány megtartandó.

23. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET övezet (Tk)

68. §

- (1) A szabályzási terven a Tk jelű övezetbe az értékes természetes és természetközeli legelők, mélyfekvésű rétek és lápos területek tartoznak, melyek ökológiai, és természetvédelmi okokból védendőek, illetve megőrzendőek.
- (2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények,
 - b) a terület fenntartását, illetve művelési ágának megfelelően használatát, továbbá a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) Az ingatlanok a művelési águknak megfelelően hasznosítandók, művelési ágak csak extenzívebb irányban változtatható meg.
- (5) Az övezetben kialakult értékes és védett növényállomány megtartandó.

VI. FEJEZET KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSE

1. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

1.1. Általános előírásai

69. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
 - a) vízellátás,
 - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, geotermikus hőellátás),
 - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. A közművesítésre kerülő területen
- e) telkenként kell az egyes közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- f) közművek elhelyezésénél:
 - ba) településképi megjelenésre,
 - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
 - bd) közműhálózatok területtakarékos elhelyezésére
 - be) közművek fektetésére vonatkozó ágazati előírásokrafigyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - bc) 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében útburkolati folyókéval (vápavonal kialakítása, vagy tengelyben elhelyezett vasbeton fedlapos rácsos „U” szelvény), vagy zárt csapadécsatorna építésével lehet csak megoldani. (10 m-nél keskenyebb utcában nyílt árkos vízelvezetés nem építhető)
- (5) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási, fásítási, növénytelepítési munkát csak szakhatóságok mellett az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

2. VÍZELLÁTÁS

70. §

- (1) Közterületen, új vízhalózat építésénél, rekonstrukciójánál:
 - a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) csak műanyag alapanyagú csővezeték szabad építeni,
 - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéknek kell kiépíteni,
 - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

- (2) Beépítésre szánt területen a település közcsontra hálózatainak kiépítését követően új vízvezeték:
 - a) csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,
 - b) szennyvíz közcsontra hálózat üzembe helyezését megelőzően nem helyezhető üzembe
- (3) Házi kút csak az illetékes hatóság által kiadott engedéllyel létesíthető. A részleges közművesítettségi mértékű külterületi építési övezetekben, övezetekben a vezetékes ivóvíz hatóságilag bevizsgált és ellenőrzött, ivóvíz minőségű vízvezetékezésre alkalmas házi kúttal kiváltható.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
 - a) A közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

3. SZENNYVÍZELVEZETÉS

71. §

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
 - a) nyílt árokba,
 - b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba
 szigorúan tilos, az a), b), c) pontokban szereplő eset előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:
 - a) az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsontra.
 - b) kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
 - ba) amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsontra hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
 - bb) a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

3.1. Szennyvízelvezetési mód

72. §

- (1) A belterület beépítésre szánt területein új épület építésének feltétele a csatornahálózatra való csatlakozás kiépítése.
- (2) A külterület beépítésre szánt területein új beépítés, beruházás megvalósításhoz a szennyvíz veszélymentes, a környezet károsítása nélküli kivezetését meg kell oldani:
 - a) vagy közvetlen a közcsontra hálózatra vagy annak továbbépítésével megvalósuló csatorna csatlakozással,
 - b) vagy a beépítésre nem szánt terület szennyvízelvezetésére vonatkozó előírások teljesítésével.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken és a részleges közművesítettségi mértékű területeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³,
 - aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
 - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.;
 - ac) a szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása esetén annak védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken
 - d) a szennyvíztisztító kisberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Ha az újonnan létesülő létesítmény(ek) használatához tervezetten számított napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsontra hálózat kiépítettsége a csatornázandó területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlan(ok)nak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsontra hálózatra.
 - e) ha az újonnan létesülő létesítmény(ek) használatához tervezetten számított napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és közcsontra hálózat nincs kiépülve, valamint a kiépítettség az elkövetkezendő 1 éven belül sem teljesül a csatornázandó terület 200 méteres távolságán belül, a keletkező szennyvizek tisztására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés

alkalmazható:ha

- ca) a tisztított vizek számára megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterülete a tárgyi ingatlanon belül biztosítható,
 - cd) a tisztítóberendezéssel a tisztítás hatásfoka kielégíti azt a követelményt, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- f) közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közúthálózati útkapcsolat biztosított.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) búzázóan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - b) búzázár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (5) Védőtávolságon belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület újonnan nem létesíthető.
 - b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

3.2. Szennyvízkezelés, elhelyezés

73. §

- (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) A szennyvíztisztító telep figyelembe vett védőtávolság igénye az arra kiadott, mindenkor érvényes használatbavételi engedélyben meghatározott érték. A külterületi 0151/14 hrsz-ú ingatlanon működő szennyvíztisztító telep kapacitásának bővítését, korszerűsítését, felülvizsgálatát el kell végezni a beépítésre szánt területek beépítését megelőzően.
- (5) A külterületen keletkező kommunális szennyvizek a jelen rendelet vonatkozó előírásai és az egyéb szakági jogszabályokban, szabványokban foglaltak betartása mellett házi (törpe) szennyvíztisztító berendezés alkalmával is megtisztíthatók. A szennyvíz tisztítottságának fokát a megtisztított szennyvíz elhelyezési módja alapján az engedélyező hatóság határozza meg. Az ipari-, élelmiszer ipari-, valamint a mezőgazdasági szennyvizek tisztítására házi (törpe) szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható.
- (6) Csömör kommunális szennyvíztisztítómű technológia működése során keletkező kezelt szennyvíziszap kihelyezése az illetékes környezetvédelmi felügyelőség által engedélyezett feltételek mellett külterületi mezőgazdasági földrészekre elhelyezhető.

4. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

74. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt, akár nyílt) vízelvezetést kell kiépíteni az alábbiak betartása mellett:
 - a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető,
 - b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező,
 - c) csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
 - ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - cb) telekosztás esetén a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) A közterületi parkolók kivételével 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat
 - a) kiemelt szegéllyel,
 - b) vízzáró burkolattal kell kivitelezni,
 - c) a parkolófelületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági és különleges területek belső útjairól összegyűjtött csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt az elvezető rendszer),
 - d) szilárd burkolat nélkül vagy gyephézagos burkolattal nem létesíthető.

- (3) Telken belül keletkező csapadékvizek közterületi kivezetése nem megengedett. A keletkező csapadékvizeket telken belül elszikkasztani és/vagy szikkasztó medence kiépítésével kell tárolni, kezelni.
- (4) A csapadékvíz elvezetés szabályozhatósága érdekében a belterület és külterület határán, ahol a topográfiai viszonyok indokoltá teszik övárók létesítése szükséges - település közigazgatási területének külterületére készülő vízrendezési tanulmány alapján - az övárók élővízbe való bevezetését meg kell oldani (a bevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező).
- (5) Lakóterületen a nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják:
 - a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz- visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - c) egy telekre (saroktelek kivételével) csak egy áteresz létesíthető, az áteresz szélessége nem lehet 3,5 méternél nagyobb,

5. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

75. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (2) Karbantartási célra:
 - a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es vagy minimum egy oldalon 6,0 méteres sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
 - c) Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyezéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (3) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.
- (4) A rétegvizek útját nem szabad lezárni, annak továbbvezetéséről telken belül gondoskodni kell.
- (5) Talajerózió csökkentésére beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület határán, ha az a topográfiai viszonyok szükségessé teszik, övárók létesítése szükséges.

6. ENERGIAELLÁTÁS

76. §

- (1) Az energiaellátást az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt közművesítettség mértékéig, a kialakítani kívánt funkciók követelményeinek megfelelően, a jelen rendelet vonatkozó előírásai és az egyéb szakági jogszabályokban, szabványokban foglaltak betartása mellett kell megvalósítani.

6.1. Villamosenergia ellátás

77. §

- (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken:
 - a) új nagyfeszültségű,
 - b) új közepfeszültségű,
 - c) kisfeszültségű,
 - d) közvilágítási
 - e) villamos energia elosztó hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén új átviteli (400 kV-os) hálózatot elhelyezni csak föld alatti elhelyezéssel lehet.
- (3) A település már beépített, illetve beépítésre szánt területén:
 - a) ahol a már meglévő hálózat is föld alatti elhelyezéssel épült, továbbá
 - b) országos műemlék környezetébe,
 - c) az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken:
 - ca) településkép védelmi területek,
 - cb) városkép feltárlásának látványa szempontjából, a szabályozási tervlapon ábrázolt 21103 és 21104. számú mellékutak belterületi szakaszain, az utak tengelyétől mért 100 méteres körzetében.

- d) országos jelentőségű védett természeti területeken:
 - da) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - db) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - dc) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
 - dd) országos jelentőségű természetvédelmi területeken (láp, forrás)
 - e) a természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben helyi jelentőségű természetvédelemmel jelölt területeken,
 - f) településközponti vegyes-, és különleges területeken,
- új, (nagy-, közép-, kifesztültségű-, valamint közvilágítási) elosztó hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (4) A település már beépített, illetve beépítésre szánt területén a szabadvezetékes hálózati rekonstrukciót / felújítást megvalósítani, az ELMŰ-vel (az Elosztói Engedéllyel) kötött kompromisszumos, kölcsönös feladatvállalás alapján, Együttműködési megállapodásban rögzített területeken, illetve a feladatvállalás megkötésének elmaradása esetén csak földalatti hálózat építéssel lehet (az egyes szabadvezetékes csatlakozó kábeles csatlakozókra való átépítés fogadásának biztosításával).
 - (5) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos energia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, és jelen (3), (4) bekezdések alá nem tartoznak:
 - a) új villamos energia elosztó hálózatot építeni,
 - b) hálózati rekonstrukciót / felújítási munkát megvalósítani,
 - c) közvilágítási hálózatot építeni
 föld feletti elhelyezéssel is lehet.

Meglévő oszlopsor esetén csak arra, vagy annak helyben történő átépítésével elhelyezendő oszlopra történő elhelyezéssel. Új szabadvezetékes hálózat kiépítését egyoldali közös oszlopsoros hálózat kiépítésével kell megvalósítani. (erősáramú hálózat, posta, kábeltévék, közvilágítás)
 - (6) Új villamos energia ingatlan-bekötést viszont már csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

6.2. Termikus energiaellátás

78. §

- (1) Hőtáv vezetékek csak föld alatti elhelyezéssel építhetők.
- (2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
 - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
 - b) udvarán,
 - c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
- (4) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (5) Megújuló energiahordozó hasznosítását szolgáló berendezés az épület arcúlatát nem ronthatja. Napelemek, napkollektorokat a tetősíkjához igazítva kell telepíteni.

79. §

- (1) A településen egyedileg és közösségi szinten egyaránt támogatott a fosszilis (nem megújuló) energiaforrásokon alapuló energiaellátás kiegészítése a megújuló energiaforrások közül a szélenergián, napenergián és a geotermikus energián alapuló technológiákkal.
- (2) A jelen rendelet, illetve a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásaival összhangban, a beépítésre szánt területeken 6,0 méter építménymagasságot meg nem haladóan, valamint a beépítésre nem szánt területeken 6,0 méter építménymagasságot meghaladóan szélkerekek, törpe turbinák a településkép-védelmi területeken kívül elhelyezhetők.
- (3) Azokban az építési övezetekben, amelyek csak teljes közművesítettség megléte mellett építhetők be, a földgázellátás a kialakítani kívánt funkció által megkövetelt teljesítményű napkollektorok és/vagy geotermikus hőellátás alkalmazásával teljes egészében kiváltható.
- (4) Azokban az építési övezetekben, amelyek csak teljes közművesítettség megléte mellett építhetők be a villamosenergia ellátás a kialakítani kívánt funkció által megkövetelt teljesítményű szélkerekek és/vagy törpe turbinák alkalmazásával teljes egészében kiváltható.
- (5) A geotermikus hőellátás létesítményei számára közlekedési célú közterületen önálló telek kialakítható, magánterületen, vagy nem közlekedési célú közterületen az adott építési övezetben, övezetben előírt minimális telekméreténél kisebb önálló telek is kialakítható.

7. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

80. §

- 1) A beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek elektronikus hírközlése alatt a vezetékes és a vezeték nélküli elektronikus hírközlés értendő.
- 2) Az elektronikus hírközlési ellátottságot az egyes építési övezetekben, övezetekben kialakítani kívánt funkciók követelményeinek megfelelően, a jelen rendelet vonatkozó előírásai és az egyéb szakági jogszabályokban, szabványokban foglaltak betartása mellett kell megvalósítani.

7.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

81. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetékűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopokra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) A nyilvános távbeszélő állomás:
 - a) az épület homlokzati fala elé nem telepíthető,
 - b) helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani,
 - c) a nagyobb közforgalmú épületek közterületi frontján megfelelően kiképzett beugróban helyezhető el.

7.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

82. §

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antenntartó szerkezeteinek telepítése kizárólag a polgármester településképi pozitív véleményének birtokában megengedett a:
 - a) fokozottan védett természetvédelmi területen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
 - e) tájképvédelmi területen,
 - f) Natura 2000 területen,
 - g) fokozottan védett természeti területen,
 - h) országos műemlékek és környezetének-, és helyi védettségű épületek ingatlanain,
 - i) tájképvédelmi területeken.
- (2) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antenntartó szerkezetei és antennái elhelyezhetők.
- (3) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antenntát önálló, újonnan kiépítendő tartó szerkezetre telepíteni nem lehet (az, csak meglévő építményre telepíthető).
- (4) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák, antenntartó szerkezetek elhelyezésére a gazdasági övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell helyet keresni.
- (5) A torony, toronyjellegű tartóoszlopok és antenna hírközlő berendezések, építmények magassága meghaladhatja az építési övezeti-, övezeti előírásokban megállapított, megengedett legnagyobb építménymagasság értékét az általános érvényű előírások betartása mellett.

8. VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

83. §

- (1) A szabályozási terven jelölt tervezett tehervasút tengelye és attól számított 30-30 méter szélességben jelölt területbiztosítás helye irányadó. Megvalósítási hatástanulmány alapján készülő engedélytervek készítése **kizárólag jelen szabályozási** terv módosításával egyidejűleg készíthető.
- (2) A 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon működő BIOGEST technológiájú szennyvíztisztító telep védőtávolsága az arra kiadott, mindenkor érvényes használatbavételi engedélyben meghatározott érték.
- (3) Egyéb létesítmények, területhasználatok védőterületei:
 - a) A külterületi 057/1 hrsz.-ú ingatlan hulladéklerakó területének telekhatárától mért 500,00

méter.

- b) A G1 jelű építési övezetekben a tevékenységből, technológiából adódó védőtávolságot saját telekhatáron belül kell biztosítani az ingatlan tulajdonosának, illetve üzemeltetőnek.
 - c) A b) pontban foglalt esetekben a telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén legalább 5,00 méter széles – lehetőség szerint honos fajokból álló - növényssávot kell telepíteni fa, cserje formájában.
 - d) A szabályozási terven jelölt belvízveszélyes területen, suvadás érzékeny területen építmény nem helyezhető el, a területet zöldfelületként kell kialakítani és használni.
 - e) Védőterületeken belül-, és korlátozással érintett területen huzamos emberi tartózkodás céljából nem helyezhető el építmény, illetve egyéb védett területhasználó - Lke, Vt, Üh, Gksz, Kt, Kv, Kerk jelű- építési övezetek területén főépítmény.
- (4) Az (3) pontban foglaltak alól csak eseti elbírálással adható felmentés az érintett szakhatóságok hozzájárulásával.
- (5) A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint kell betartani.

VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSEL KAPCSOLATOS KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI

1. KÖRNYEZETVÉDELEM

1.1. Zaj- és rezgés elleni védelem

84. §

- (1) Közlekedési létesítmények létesítésével és működtetésével kapcsolatban a vonatkozó hatályos jogszabályban foglalt előírások és határértékek tartandók be.
- (2) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni. Meglévő közlekedési útvonalak melletti új telekalakítású vagy megváltozott övezeti besorolású területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. Tervezett új közlekedési elemek létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.
- (3) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesülését segítik. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni. Javasolt a zajtól terhelt területek zajvédő szerkezetekkel, növényzettel történő elválasztása a zajforrástól.
- (4) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belső zajterhelési határértékek teljesülését.
- (5) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást csak olyan módon lehet létesíteni, üzemeltetni, hogy a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (6) Az M0 körgyűrű 65. kmsz-ben levő komplex autóspihenő, KÖu-M0Pi övezetben zajtól védendő helyiségek tervezésekor (éttermek, eszpresszók, lakószoba szállodában és szálló jellegű épületekben, szállodák, szálló jellegű épületek közös helyiségei) az engedélyezési terv, a bejelentési tervdokumentációban a zajterhelési határértékek teljesülését igazolni kell.

1.2. Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem

85. §

- (1) Vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. Vízfolyások, csatornák, rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása tilos, a természetes állapotot kell fenntartani.
- (2) A területfeltöltések esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni az engedélyezési eljárás során. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.
- (3) A suvadás érzékeny területeket zöldfelületként kell fenntartani.

- (4) A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- (5) Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.
- (6) A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők.

1.3. Levegőtisztaság védelem

86. §

- (1) A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- (2) Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növény-sávokkal stb.) biztosítani kell.
- (3) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

1.4. Termőföld védelem

87. §

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

1.5. Hulladékkezelés

88. §

- (1) A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint lehet.

2. TERMÉSZETVÉDELEM

89. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű és helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelmi kategóriákba sorolt területeket a 4. sz. függelék tartalmazza részletesen.
- (2) Az (1) bekezdés szerint megnevezett és a szabályozási terven jelölt területek felhasználásakor a hatályos vonatkozó jogszabályokat kell figyelembe venni.

VIII. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK

1. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

90. §

- (1) Közterületek kialakítása és használata a Csömör Nagyközség Önkormányzatának e tárgyú, mindenkori rendelete szerint történhet.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) önálló reklám, hirdető berendezés;
 - b) árusítópavilon;
 - c) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely;
 - d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak;
 - e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor;
 - f) építési munkával kapcsolatos állvány;
 - g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel;
 - h) távbeszélő fülke;
 - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy;
 - j) rendezvényekhez kötötten árusítópavilon.
- (3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (2) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.
- (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (2) bekezdés a) pontja szerinti önálló reklám, hirdető berendezés legfeljebb 3 méter magassággal és 6 m² felülettel alakítható ki.
- (5) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.
- (6) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,00 méteres építménymagassággal, magastető kialakítással létesíthető.

2. Nem közlekedési célú közterületek előírásai

91. §

- (1) A szabályozási tervlapon nem közlekedési célú közterületek/zöldfelületek jelű közterületek a gépjárműforgalom elől elzárt, valamint csapadékvíz elvezetést szolgáló területek, ahol állatkifutó, önálló reklám, hirdető berendezés, séta- és kerékpározható út, valamint azok építményei (utcabútorok, mérnöki létesítmények) helyezhetők el.

3. Építményeken elhelyezhető reklám, hirdetés, cégér

92. §

- (1) A település közigazgatási területén ingatlanonként kizárólag egy az adott ingatlanon folyó tevékenységhez kapcsolódó hirdetés, reklámhordozó és hirdetőtábla, valamint cégér helyezhető el - legfeljebb A1-es méretben (840x594 mm) – az épület(ek) közterületről látható homlokzatain, illetve a kerítéseken.
- (2) Kivételt képeznek ez alól a település területén ideiglenes jelleggel elhelyezhető rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, választási plakátok, melyek érvényességi idejétől számított 1 héten belüli eltakarításáról gondoskodni kell.
- (3) Hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla, cégér úgy helyezhető el, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

4. Mérnöki létesítmények

93. §

- (1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület, mezőgazdasági területbe tartozó gyeprét, nádas-mocsaras terület – elhelyezhető:
 - a) vízműgépház,
 - b) víz- és záportározó,
 - c) szennyvízáttemelő,
 - d) transzformátorállomás,
 - e) gáznyomás-szabályozó,
 - f) önálló épületként kazánház,
 - g) közművezetékek nyomvonalai, azok műtárgyai és építményei.
- (2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, településközpont vegyes terület – létesíthető hulladékgyűjtő udvar, a közegészségügyi, környezetvédelmi, esztétikai szempontok betartásával.

5. Zöldfelületek kialakítása

94. §

- (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelület arány szerinti zöldfelületet a használatbavételi engedély megkéréséig ki kell alakítani.
- (2) A települési zöldfelületi rendjének kialakítása érdekében helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési tervdokumentáció részeként kertépítészeti tervet is tartalmaznia kell az alábbi esetekben:
 - a) 1000 m²-t meghaladó közparkok, közkertek tervezésekor,
 - b) szabályozási terven „zöldfelületi érték” jelöléssel érintett ingatlan beépítése esetén,
 - c) közintézmények-, alapintézmények zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
 - d) különleges rekreációs, illetve egészségügyi, szociális terület övezeteiben a telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan, kivéve a lovardák területeit.
- (3) Az építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi arány számításánál:
 - a) az OTÉK 5. számú mellékletében meghatározott zöldfelületi kialakítási módok-, és zöldfelületi beszámítási engedmények alkalmazása a lakó rendeltetésű ingatlanok kivételével minden esetben megengedett,
 - b) a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyeprétegyszerűen kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (4) 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók kialakításánál minden harmadik parkoló-sor elválasztására 2 méter széles összefüggő, háromszintes növényállománnyal kialakított zöldfelületet kell létesíteni.
- (5) A zöldfelületeket kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.
- (6) Az M0 körgyűrű 65. kmsz-ben levő komplex autós-pihenő KÖu-M0Pi övezetben a zöldfelületek az alábbiak szerint alakíthatók ki:
 - a) a zöldfelületei legalább kétszintű növényzet telepítésével alakítandók ki kertépítészeti terv alapján.
 - b) Az övezetben a „telek zöldfelületként kialakítandó része” jellel határolt területen többszintű védelmi rendeltetésű zöldfelület telepítendő, legalább 25 m²-ként 1 db fa és legalább 1 m²-ként 1 db cserje telepítésével.

6. Közterületi zöldfelületek, fasorok kialakítása

95. §

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (2) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többszörösen iskolázott, *útsorfa* minőségű lombos fák ültetendők.
- (3) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai

okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.

IX. FEJEZET KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM

1. Művi értékvédelem

96. §

- (1) A szabályozási terv jelöli a magasabb szintű jogszabályok által megállapított épített környezetben lévő országos védettségű műemléki épületeket, az országos védettségű épület telkeit, a műemléki környezet határait, a régészeti lelőhely területeit és számát. Az országosan védett művi értékeket és a kapcsolódó védelmi területeket, valamint a helyi védelemre javasolt művi értékek listáját a 2. sz. függelék tartalmazza részletesen.

2. Műemlékvédelem

97. §

- (1) A műemlékek és a műemléki környezetbe tartozó ingatlanok használata, hasznosítása során a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény előírásai szerint kell eljárni.

3. Helyi művi értékvédelem

98. §

- (1) A szabályozási terv jelöli helyi védelemre javasolt épületeket, a helyi értékvédelmi területek lehatárolásait és a településképvédelmi területeket.
- (2) Helyi védettségű épületen (helyi művi értéken) végezhető építési munkát és annak egyéb feltételrendszerét helyi értékvédelmi rendelet állapítja meg.

4. Településképvédelem

99. §

- (1) A szabályozási tervlap az alábbi Településképvédelmi területeket jelöli::
- a) Az I. településképvédelmi terület, melybe a Csömöri-patak menti területek ökológia hálózathoz tartozó és természetvédelmi oltalom alatt álló területek,
 - b) II. településképvédelmi terület, melybe a település délről feltáruuló beépített lakó- és üdülőtérületeinek, továbbá mezőgazdasági területeinek tájképi szempontból értékes részei.
- (2) A településképvédelmi területeken belül látványpontoknak tekinthetők az országos védelem alatt álló épületek homlokzatai. Ezen látványpontok jelentik azokat a helyeket ahol a történeti településképhez való illeszkedés vizsgálandó.
- a) A településszerkezet védelme érdekében lakóterületen telekhatár korrekció csak ott lehetséges, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telek területének 15 %-át érinti.
 - b) Az övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, *kiegészítő rendeltetésű építmény* fa tartószerkezetű, vagy favázás, téglakitöltő falazattal rendelkező kivitelben készülhetnek.
 - c) Az épületek utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímarendezés, szellőző stb.) nem helyezhető el, az csak az adott épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
 - d) Az övezet szerint telepíteni kívánt létesítmények és a kapcsolódó funkciók (parkolók, szabadterei pályák, stb.) elrendezésére, illetve az épületek építészeti kialakítására, anyaghasználatára, tömegképzésére vonatkozóan a tájba illesztés, tájlesztetika szempontok megkövetelésének alátámasztásul településképvéleményezési eljárás lefolytatása kötelező, az erről szóló önálló jogszabályban előírtak szerint.

5. Régészeti lelőhelyek

100. §

(1) A régészeti lelőhelyek a vonatkozó törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével kell tervezni.

X. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

101. §

(1) HÉSZ hatályba lépésével egyidejűleg *módosul* a 12/2002. (IX. 19) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: "R"):

a.) az 1.§(1) bekezdés az alábbiak szerint:

"A rendelet területi hatálya Csömör Nagyközség Mókus-árok területére terjed ki."

(2) HÉSZ hatályba lépésével egyidejűleg *hatályát veszti* az "R":

a) 1.§(2) bekezdésben felsorolt minden melléklet Csömör Nagyközség közigazgatási területének Mókus-árok területén kívül eső területeire vonatkozóan.

b) 2.§(1) b.), e.), f.), g.) pontjai; (3) bekezdése,

c) 3.§ - 40.§,

d) 42.§ (2), (11), (12), (13) bekezdései,

e) 43.§- 44.§

f) 45.§(2), (3) és (7) bekezdésekből a "Csömöri - patak és" szövegrész,

g) 46.§ (3) bekezdés beépítésre szánt területekre vonatkozó francia bekezdései, (4)-(6) bekezdések,

h) 47.§-52.§

i) 53.§ (1)-(9) bekezdései, B)pont:(1)-(5) bekezdései, C)pont:(1),(2),(4),(5),(7),(8), D) pont és bekezdései, E)pont (2)-(5) bekezdései, F) pont és bekezdései,

j) 54.§-63.§

k) HÉSZ módosító rendelkezései:

ka) 4/2013. (I.29.)

kb) 16/2009. (VII.01.)

kc) 38/2008. (XII.19.)

kd) 11/2007. (VII.02.)

ke) 28/2007. (XII.17.)

kf) 26/2005. (XI.21.)

kg) 6/2004. (III.11.).

(3) E rendelet

kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben kell alkalmazni, kivétel

a) az elfogadás idején mezőgazdasági művelési ágú, a szabályozási tervlapon véderdő övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó előírásai a jelen rendelet elfogadásától számított 12 hónapot követően lépnek hatályba.

b) Településfejlesztési megállapodás feltételeként, önálló KT rendelettel léptethetők hatályba

ba) a 074 hrsz és 076 hrsz-ú út mentén újonnan kijelölt Üh-3/3 építési övezetbe, valamint

bb) a Móricz Zsigmond utca déli oldalán fekvő lakóingatlanok hátsó telekhatárától délre újonnan kijelölt Lke5/2 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó építési előírások.

Csömör, 2014. január 15.

.....
Fábri István
polgármester



.....
dr. Katona Péter
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került: Csömör, 2014. január 16.

.....
dr. Katona Péter
jegyző

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Lakóterületen az építési telkek eltérő előkert méretét az alábbi 1. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.

1. sz. táblázat

Előkert méretek a kertvárosi lakóterületek építési övezeteiben		
Utcanev:	Építési övezet jele	Előkert mérete
Ady Endre utca	Lke-5/2	3,0 méter
Arany János utca DK-i oldalán	Lke-5/3	
	Lke-5/3	3,0 méter
Árpád utca	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-2/2	
Bajcsy-Zsilinszky Endre utca	Lke-8/2	0,0 méter
	Lke-5/2	1,5 méter
Béke tér	Lke-9/2	3,0 méter
Bitskey Gyula utca	Lke-5/2	min. 5,0 m
	Lke-5/2	3,0 méter
Corvina utca	Lke-5/2	3,0 méter
Corvina tér	Lke-5/3	
Csendes utca	Lke-5/3	3,0 méter
Csokonai utca	Lke-5/1	3,0 méter
	Lke-5/2	3,0 méter
Deák Ferenc utca	Lke-8/3	3,0 méter
Dobó utca	Lke-8/2	0,0 méter
Erkel Ferenc utca	Lke-5/2	3,0 méter
Erzsébet utca DNy-i oldal	Lke-5/3	3,0 méter
	Lke-8/2	3,0 méter
Erzsébet utca ÉK-i oldal	Lke-5/2	
	Lke-5/2	0,0 méter
Ferenc utca ÉK-i oldal	Lke-5/3	
Füst utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
Gorkij fasor	Lke-9/3	7,0 méter
	Lke-5/2	3,0 méter
Hegyalja utca	Lke-5/3	3,0 méter
Hegyalja köz	Lke-6/3	3,0 méter
Hunyadi utca	Lke-6/3	3,0 méter
	Lke-9/3	3,0 méter
Jókai Mór utca	Lke-5/3	0,0 méter
	Lke-5/1	3,0 méter
	Lke-5/2	
József Attila utca (kivéve Kacsóh P. u. és Hunyadi u. között, DK-i oldal)	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
Kacsóh Pongrác utca	Lke-5/3	3,0 méter
	Lke-5/1	20,0 méter
Kinizsi utca	Lke-5/2	3,0 méter
Kistarcsai út	Lke-5/3	3,0 méter
Kossuth Lajos utca ÉK-i oldal	Lke-5/2	0,0 méter
Kossuth Lajos utca DNY-i oldal	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
Kölcsey utca	Lke-5/1	min. 5,0 m
	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
Középhegyi út	Lke-5/2	10,0 méter

Krämmer Tamás sétány	Lke-2/1	8,0 méter
Laki utca	Lke-2/3	8,0 méter
Mandulás köz ÉK-i oldal	Lke-9/2	1,5 méter
Nektár utca, kivétel 364/33-34 hrsz köz	Lke-2/3	10,0 méter
Mária utca	Lke-5/3	3,0 méter
Mező utca	Lke-5/3	3,0 méter
	Lke-5/2	
Mogyoródi út	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-6/2	
Móricz Zsigmond utca ÉK-i oldal	Lke-5/3	3,0 méter
Nagy Sándor utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
Nap utca	Lke-5/3	3,0 méter
Palotai utca	Lke-2/3	8,0 méter
Petőfi Sándor utca	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-5/3	0,0 méter
Petőfi Sándor utca Szabadság utca és Jókai utca közötti szakán	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
Rákóczi Ferenc utca	Lke-8/3	14,0 méter
	Lke-8/2	0,0 méter
	Lke-5/2	3,0 méter
Rétpótlék utca (Páva u-tól ÉNy-ra)	Lke-2/3	12,0 méter
Rétpótlék utca (Páva u-tól DK-re, ÉK-i oldal)	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-2/1	3,0 méter
Rozmaring utca	Lke-2/3	3,0 méter
Sas utca DK-i oldal	Lke-2/3	3,0 méter
Szabadság tér ÉK-i oldal	Lke-5/3	3,0 méter
Szabadság utca HÉV és Petőfi s. u. között	Lke-5/2	3,0 méter
Szabadság utca Petőfi s. u. és Csömöri patak között	Lke-2/3	0,0 méter
Szabadság utca Csömöri Patak és Erzsébet u. között DK-i oldal	Lke-8/2	3,0 méter
	Lke-2/3	
Szabadság utca Gárdonyi G. u. - Ferenc utca és Nagy Sándor u. –Kacsóh Pongrácz u. közötti szakasz	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
Szabadság utca Ady Endre utca és Nagy Sándor utca közötti szakasz K-i oldalon	Lke-5/3	0,0 méter
Széchenyi köz ÉNy-i oldal	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
Széchenyi köz DK-i oldal	Lke-5/2	0,0 méter
	Lke-6/2	
Széchenyi utca	Lke-6/2	3,0 méter
	Lke-2/3	3,0 méter
	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
	Lke-5/3	3,0 méter
Szent László utca	Lke-5/3	3,0 méter
Szerűskert utca	Lke-5/3	3,0 méter
Szőlő utca (ÉK-i oldal)	Lke-5/3	8,0 méter
Táncsics Mihály utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
Táncsics Mihály utca HÉV vonal és Ady Endre utca között	Lke-5/2	1,5 méter
Tinódi köz	Lke-5/1	3,0 méter
Tinódi Sebestyén utca	Lke-5/2	3,0 méter
	Lke-5/3	
Tompa Mihály utca	Lke-5/3	3,0 méter
Vágóhíd utca	Lke-8/2	0,0 méter
Vörösmarty utca	Lke-5/2	3,0 méter

Zrínyi Miklós utca	Lke-5/2	3,0 méter
Szabályozás szerint új utca	Lke-4/1	10,0 méter
063/93 hrsz-ú utca É-i oldalára eső teleksor	Lke-4/1	10,0 méter
3110 hrsz-ú ÉK-i teleksoron	Lke-5/3	15,0

Vegyes területeken az építési telkek eltérő előkert méretét az alábbi 2. sz. táblázatban sorolt eltérésekkel a HÉSZ 8. §-ban foglalt általános érvényű szabályok szerint kell meghatározni.

2.sz. táblázat

Előkert méretek a vegyes területek építési övezeteiben		
Utcánév:	Építési övezet	Előkert mérete
Kossuth Lajos utca ÉK-i oldal	Vt-1/2	0,0 méter
Kossuth Lajos utca DNY-i oldal	Vt-1/2	3,0 méter
Széchenyi tér (művelődési ház)	Vt-1/2	0,0 méter

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket az alábbi táblázatok értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

3. sz. táblázat

Építési övezeti jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Lke-1/1	720	15,0	40,0	SZ	30	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-1/3				-					
Lke-2/1	720	15,0	40,0	SZ	25	5,0	7,5	- 4,5	50
Lke-2/2			30,0	O					
Lke-2/3			40,0	-					
Lke-3/3	550	15,0	20,0	-	30	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-4/1	800	18,0	40,0	SZ	30	5,0	7,5	3,0-4,5	50
Lke-5/1	720	15,0	40,0	SZ	25	4,5	7,0	-3,0	50
Lke-5/2				O					
Lke-5/3				-					
Lke-6/1	400	15,0	20,0	SZ	25	4,5	6,5	- 3,0	50
Lke-6/2	720		40,0	O					
Lke-6/3				-					
Lke-7/1	1000	20,0	50,0	SZ	25	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-8/1	720	15,0	40,0	SZ	30	4,5	7,0	- 3,0	50
Lke-8/2				O					
Lke-				-					

8/3									
Lke-9/2	720	15,0	40,0	O	25	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-9/3				-					
Lke-10/3	2000	30,0	60,0	-	30	6,0	10,0	- 4,5	50 (30) *

* OTEK alóli felmentés alapján tett engedményes érték, mely kizárólag alapintézményi rendeltetésű épület bővítése-, elhelyezése esetén alkalmazható.

4. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²	m	m		%	m		m	%
Vt-1/1	720	15,0	40,0	SZ	45	12,0	-	-	20
Vt-1/2				O					
Vt-2/1	2000	25,0	90,0	SZ	55	12,0	-	-	30
Vt-2/3	2000	25,0	90,0	-	55	12,0	-	-	30
Vt-3/1	720	15,0	40,0	SZ	45	7,5	-	-	20
Vt-3/3				-					

5. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Gksz-1/1	2000	25,0	50,0	SZ	40	14,0	-	20	20
Gksz-2/1	2000	25,0	50,0	SZ	40	12,0	-	20	20

6. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Gip-1/1	2000	25,0	50,0	SZ	45	14,0	-	-	25
Gip-2/1	2000	25,0	50,0	SZ	45	7,5	-	-	25
Gip-3/1	800	20,0	40,0	SZ	40	7,5	-	-	25
Gip-4/1	2000	25,0	50,0	SZ	40	12,0	-	-	25

7. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Üh-1/3	720	15,0	40	-	10	4,5	7,0	4,5	60
Üh-2/3	720	15,0	40	-	15	4,5	7,0	4,5	60

Üh-3/3	720	15,0	40	-	15	5,0	7,5	5,0	60
Üh-4/1	5000	20,0	50	SZ	10	4,5	7,0	4,5	60
Üh-5/1	550	15,0	20	SZ	10	4,5	7,0	4,5	60

8. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Kt-1/1	2500	30,0	50,0	SZ	30	15	-	-	40
Kt-2/1	2000	30,0	-	SZ	30	15	-	-	40

9. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Kv/1	300	15,0	-	SZ	20	4,5	-	-	40

10. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				
Kb/1	1000 0	50,0	100,0	SZ	10	4,5	-	-	40

11. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%				

Kszt/1	1000 0	50,0	100,0	SZ	10	4,5	-	-	40
--------	-----------	------	-------	----	----	-----	---	---	----

12. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%		m	m	%
Kszv/1	300	15,0	-	SZ	20	4,5	-	-	40

13. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%		m	m	%
Krek/1	5000	50,0	100,0	SZ	30	6,5	-	-	60

14. sz. táblázat

Építési övezet jele	telekméretKialakítható legkisebb	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetésű építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²				%		m	m	%
Kesz/1	1250	25,0	50,0	SZ	40	12,0	-	-	40

15. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb beépíthető telekméret	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m ²				%		m	%
Z/1	-	-	-	SZ	2	3,00	-	80

16. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Legkisebb beépíthető telekméret	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	hátókertElő-, oldal, és	Zöldfelület min. mérete
	m ²	m ²		%	m	m	%
Ee	5 000*	100 000	SZ	1 % max. 300 m ² /épület	4,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

17. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Kialakítható legkisebb. telekszélesség	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építmény magasság	Elő-, oldal, és hátókert	Zöldfelület min. mérete
	m ²	m	m		%	m	m	%
Má/1	10 000*	-	30**	SZ	2	4,5***	10	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** jelen rendelet 62. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott eltéréssel

*** kivéve a jelen rendelet 61. § (3) bekezdésében szabályozott esetekben

18. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Legkisebb beépíthető telekméret	Kialakítható legkisebb. telekszélesség	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építménymagasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m ²	m ²	m	m		%	m	m	%
Mko/1	10 000*	10 000**	30*	50	SZ	1	4,5	10	-
Mko/2	10 000*	-	30*	-	-	-	-	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** jelen rendelet hatályaba lépésekor részben Mko övezetbe részben Ev övezetbe sorolt telkek esetén a legkisebb beépíthető telekméret 5000 m².

19. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb. telekméret	Kialakítható legkisebb. telekszélesség	Legkisebb beépíthető telekszélesség	Beépítési mód	Max. megengedett beépítés	Max. megengedett építménymagasság	Elő-, oldal, és hátsókert	Zöldfelület min. mérete
	m ²	m	m		%	m	m	%
Mk/1	1500*	-	20	SZ	2	3,5	5-5-6	-
Mk/2	1500*	-	-	-	-	-	-	-

*kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Ex-lege országos védelem alatt álló, nyilvántartott régészeti lelőhelyek listájáról
--

A településen a szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - alábbi régészeti lelőhelyek találhatók:

- 1) Kálvária – hegy (a középkori Csömör falu és templom helyének területe);
- 2) Réti dűlők (Árpádkori telep);
- 3) Réti dűlők (szarmata, Árpádkori és későközépkori telep);
- 4) Strand mögötti dűlő (kelta telep);
- 5) Rét pótlék (szarmata, avar, Árpádkori telep);
- 6) Rét pótlék (jelentéktelen Árpádkori templomnyom);
- 7) Rét pótlék (újkori telep);
- 8) Urasági tag (újkőkori, bronzkori, szarmata és avar telepnyomok);
- 9) Káposztások (szarmata telep);
- 10) Káposztások (Árpádkori telep);
- 11) Kert mellett (jelentéktelen Árpádkori telep);
- 12) Kurta dűlő (jelentéktelen Árpádkori telep);
- 13) Réti dűlők (Árpádkori telep);
- 14) Réti dűlők (avar telep);
- 15) Kerepesi határ mellett (kora Árpádkori sír);
- 16) Kertek (kelta és Árpádkori templomnyom);
- 17) Bab – földek (újkőkori és Árpádkori telep);
- 18) Szeder-völgyi dűlő (jelentéktelen későbronzkori és Árpádkori telep);
- 19) Homokbánya (ismeretlen korú csontváz);
- 20) Strand mögötti dűlő (kelta temető),
- 21) Erzsébet utca 64.

2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A települést érintő, országos védelem alatt álló épületek listájáról és a műemléki környezet alá eső ingatlanok felsorolásáról

Országos védelem alatt álló műemlékek:

- 1) a római katolikus templom – Szabadság utca 1656 hrsz.-ú ingatlanán.
- 2) Nepomuki Szent János szobor – Szabadság utca 842 hrsz.-ú ingatlanán.

A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok:

- 1) Szabadság utcai 735, 736, 841/1, 843/4, 1497, 1651/1, 1651/2, 1652/2, 1652/3, 1652/4, 1653, 1654/3, 1655, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661 hrsz.-ú ingatlanok.

3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A településen a szabályozási terven jelöltek szerint a helyi védelemre javasolt épületek felsorolásáról
--

A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében a szabályozási terven jelöltek szerint az alábbi építmények javasoltak helyi védelemre:

- | | | |
|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| 1) Laki utca | 441/6 hrsz. | Laki villa |
| 2) HÉV állomás | 902/3 hrsz. | HÉV állomásépület |
| 3) Major utca | 900 hrsz. | Faluszövetkezet központi üzemépülete |
| 4) Major utca | 981/1 hrsz. | Simon villa |
| 5) Petőfi utca 24. | 995 hrsz. | Református templom |
| 6) Petőfi utca 26. | 1423 hrsz. | Evangélikus lelkészi hivatal |
| 7) Árpád utca 65. | 1626 hrsz. | lakóház, pince, kamra, kút |

4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A településen országos természetvédelmi területek és védelemre javasolt helyi természeti területek, táji érték listájáról

- 1) Országos jelentőségű természetvédelem
- a.) Csömöri-patak forrása, mely a Zsellér-páskom alatti erdőben található természeti emlék.
 - b.) Réti dűlői lápterület:

HELYSÉG	INGATLAN (hrsz)	TERÜLET (ha)
Csömör	0153/a	0,3256
Csömör	0153/1 b	0,1070
Csömör	0153/2 a	0,2699
Csömör	0153/2 b	0,0874
Csömör	0153/3	7,6730
Csömör	0155	1,4353
Csömör	0158/1	0,3639
Csömör	0158/2	0,7710
Csömör	0158/3	20,1827
Csömör	0158/4	3,2741
Csömör	0159 a	2,3906
Csömör	0159 b	3,0231
Csömör	0159 c	0,3046
Csömör	0178 b	2,8512
Csömör	0178 c	1,6404

- 2) Helyi jelentőségű természetvédelem
- a) Az országos jelentőségű védelem alatt álló természeti területhez kapcsolódóan helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti terület: 0151/32 – 0151/43 hrsz.-ú ingatlanok, 0156/39 – 0156/47 hrsz.-ú ingatlanok,
 - b) Természetszerű élőhely területe: 059/1 – 059/3 hrsz.-ú ingatlanok, 060/1 – 060/21 és a 063/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási terv szerint jelölt része.
- 3) Országos Ökológiai Hálózat területei
- a) magterületek,
 - b) ökológiai folyosók.

5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A településen elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanokról
--

- 1) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósításához elővásárlási jogot állapíthat meg az alábbi ingatlanokra csapadékvíz elvezetés céljából:
 - a) 1961 hrsz.-ú,
 - b) 025 hrsz.-ú
 - c) 1555-1567 hrsz.-ú ingatlanok
 - d) 1574 és 0575/1 hrsz.-ú ingatlanok 1,00 – 1,00 méter széles sávja a szabályozási terv szerinti helyen.
- 2) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósításához elővásárlási jogot állapíthat meg a 895/1 hrsz.-ú ingatlanra a sportcsarnok megközelítésének biztosítására.