



# CSIKÓSTÓTTÓS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
VI. SZÁMÚ MELLÉKLET

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

# CSIKÓSTÓTTÓS

## Község Önkormányzat Képviselőtestületének 15/2003.(XII.25.) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

### MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### A RENDELET HATÁLYA

##### 1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2)<sup>1</sup> Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3)<sup>2</sup> Jelen szabályzat az alábbi melléletekkel együtt érvényes:  
*1.számú melléklet:* Az SZ-1 jelű 1:10000 léptékű és az SZ-2<sup>3</sup> jelű 1:2000 léptékű szabályozási tervlapjai.

#### FOGALOMMEGHATÁROZÁS

##### 2.§

- (1)<sup>4</sup> Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet 1.§-a  
<sup>2</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet 1.§-a  
<sup>3</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet melléklete  
<sup>4</sup> Módosította a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet

„K” kialakult állapot Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettségére megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban.

## A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

### 3.§<sup>5</sup>

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges:
  - a) szabályozási vonal,
  - b) építési övezet, övezet határa,
  - c) területfelhasználási egység besorolása,
  - d) tervezett belterületi határ,
  - e) építési hely
  - f) telek be nem építhető része,
- (2) A nem önkormányzati döntéskörbe tartozó jogszabálytól függő szabályozási elemek, valamint a más önkormányzati rendeletben szabályozott elemek – e rendelet szempontjából informatív elemek – változása, változtatása nem igényel rendezési tervmódosítást. Ide tartoznak a táji, természeti, régészeti, építészeti értékvédelem helyi és országos jelentőségű elemei.
- (3) Az (1), (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

## AZ ÉPÍTÉSENGEDÉLYEZÉSÉNEK SAJÁTOS FELTÉTELEI

### 4.§

- (1)<sup>6</sup>
- (2)<sup>7</sup>
- (3)<sup>8</sup> A Hábi-csatorna bal partján lévő övezetekben és építési övezetekben nem építhető terepszint alatti helyiség. Ugyanezen a területen az épületek padlósintjét a terepszint felett legalább 1,0 méterrel kell elhelyezni.

---

<sup>5</sup> Módosította a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet

## A TERÜLETHASZNÁLAT RENDSZERE

## 5.§

- (1)<sup>9</sup> Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatóak.

*Beépítésre szánt területek*

kertvárosias lakóterület	Lke
falusias lakóterület	Lf
hétvégiházazas üdülőterület	Üh
kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz
egyéb ipari terület	Gipe
(különleges) temetői terület	Kt
(különleges) sport terület	Ks
(különleges) szennyvízkezelési terület	Ksz

*Beépítésre nem szánt területek*

közúti közlekedési terület kötöttpályás közlekedési terület	
védelmi erdőterület	Ev
gazdasági erdőterület	Eg
egészségügyi, turisztikai erdő	Ee
általános mezőgazdasági terület	Má
korlátozott mezőgazdasági terület	Mko
kertes mezőgazdasági terület	Mke
zöldterület	Z
vízgyűjtőterület	V

- (2) A területfelhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

<sup>8</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>9</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Általános szabályok

#### 6.§

(1)<sup>10</sup>

(2)<sup>11</sup>

(3)<sup>12 13</sup>

(4) Lakó és településközponti vegyes területen az épületet a teleknek a közterület felőli 50 méteres sávjában kell elhelyezni. Az építési telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, valamint a telek homlokvonalától 50 m-nél távolabbeső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.

(5)<sup>14 15</sup> A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell biztosítani. Újonnan beépítésre szánt és új telekosztásos területen az előkert mérete legalább 5,0 m kivéve, ha az övezetre vonatkozó szabály, vagy a szabályozási terv ettől eltérőt jelez.

(6)<sup>16</sup> A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építeni csak legalább a részleges közművesítettség kiépítése esetén szabad.

(7)<sup>17 18</sup> Egy telken kettőnél több lakás csak teljes közművesítettség esetén létesíthető.

(8) Szintalatti beépítés nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét.

(9) A hátsókert mérete 20 méter alatti telekmélység esetén nulla méter.

### Lakóterület

#### 7. §

(1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.

---

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet  
<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet  
<sup>12</sup> Módosította a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet  
<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet  
<sup>14</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet  
<sup>15</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet  
<sup>16</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet  
<sup>17</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet  
<sup>18</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

(2)<sup>19</sup>

(3) Az **Lf-1**, **Lf-2**, és **Lke-1** és **Lke-2** lakóterületeken egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.

(4)<sup>20</sup>

(5)<sup>21 22</sup> A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

(6) Az **Lf-3** lakóterületeken legfeljebb egy lakás létesíthető és az előkert mérete 0 méter.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Lf-1</b>	K	500 (K)	16	30	40	4,5
<b>Lf-2</b>	K	500 (K)	16	40	40	4,5
<b>Lf-3</b>	<b>O</b>	<b>450</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>4,5</b>
<b>Lke-1</b>	K	750	16	30	50	7,5
<b>Lke-2</b>	Sz	750	16	30	50	7,5

### <sup>23</sup>Hétfélgázás üdülőterület

#### 7/A. §

(1) A terület elsősorban hétfélgáz házak elhelyezésére szolgál, de elhelyezhetők még az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(2)<sup>24</sup> ~~A területen egy telken legfeljebb egy üdülőegység létesíthető. Az Üh\* jelű övezetben előkert mérete 0 méter.~~

(3) A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legki-

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

<sup>21</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>22</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

<sup>23</sup> Beiktatta a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>24</sup> Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

sebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

### <sup>25</sup>Vegyes terület

#### 8. §

### <sup>26</sup>Gazdasági terület

#### 9. §

- (1)<sup>27</sup> A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítmények elhelyezhetők el.
- (2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli - legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.
- (3)<sup>28</sup> A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
Gksz	SZ	2000	30	45	20	7,5 (K)
Gipe	SZ	2000	30	45	25	7,5 (K)

### Különleges terület

#### 10.§

- (1) **Kt** jelű különleges temetői területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.
- (2) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>26</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>27</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>28</sup> Módosította a 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet

- (3) A **Ks** jelű különleges sport területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A **Ks** jelű területen telekmegosztás nem készíthető.
- (5) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélesség e	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Kt</b>	SZ	2000	30	10	40	7,5 (K)
<b>Ks</b>	SZ	2000	30	10	40	12,0

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési és közműterület

#### 11.§

- (1)<sup>29</sup> A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik: - országos mellékutak övezete
- belterületi lakóutak övezete - önálló gyalogút övezete
  - kötöttpályás közlekedési terület
- (2) Trafó, gáznyomás-szabályozó, közlekedési építmény a területen elhelyezhető.

### Erdőterület

#### 12. §

- (1)<sup>30</sup> A területen lévő erdők építésjogi besorolásuk szerint **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi erdők és **Ee** jelű egészségügyi, turisztikai erdők lehetnek.
- (2)<sup>31</sup>
- (3)<sup>32</sup>

<sup>29</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>30</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet



## Mezőgazdasági terület

## 13. §

- (1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi területfelhasználási egységek találhatóak
- Má** jelű általános mezőgazdasági terület
- Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Mke** jelű kertes mezőgazdasági terület
- Má** jelű általános mezőgazdasági terület
- (2) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdeemben nem korlátozzák környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- (3) területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.
- Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- (4) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (5)<sup>33</sup> A terület földrészelein a legeltetéses állattartást, valamint a tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
- (6) Az területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.
- Mke** jelű kertes mezőgazdasági terület
- (7) A terület a kiskertgazdálkodás céljait szolgálja.
- (8) A terület földrészelein lakás és állattartó épület nem helyezhető el. A mezőgazdasági területek közös előírásai
- (9) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
- (10)<sup>34</sup>
- (11) Az **Ma** és **Mko** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsóker nem alakítható ki.
- (12)<sup>35</sup> A területek földrészeleinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

---

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>33</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	m
<b>Má</b>	SZ	10000	50	3	7,5*
<b>Mko</b>	SZ	10000	50	1,5	4,5
<b>Mke</b>	K	720	20 (14)	3	3,5

\*36

### Zöldterület

#### 14. §

- (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom előtt elzárt közterület.
- (2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhető el.
- (3)<sup>37</sup> A területen telekosztás nem lehetséges.

### Vízgyűjtési terület

#### 15. §

- (1) A V jelű vízgyűjtési övezet a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját foglalja magába.
- (2)<sup>38</sup>
- (3)<sup>39</sup>

### <sup>40</sup>Különleges szennyvízkezelési terület

<sup>35</sup> Módosította a 12/2007.(VI.1) Önkormányzati rendelet 2.§-a

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

<sup>37</sup> Módosította a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

## 15/A §

- (1) A szennyvízkezelési területen- kizárólag a szennyvízkezeléssel és az ott dolgozók ellátásával kapcsolatos épület és létesítmény helyezhető el.
- (2) A területek kialakítható legkisebb telek méreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Ksz</b>	<b>SZ</b>	2000	30	5	50	4,5

## ÉRTÉKVÉDELEM

16. §<sup>41</sup>

## Építészeti örökség védelem

17. §<sup>42</sup>

## KÖRNYEZETVÉDELEM

## Általános követelmények

18. §<sup>43</sup>Környezetterhelési határértékek<sup>44</sup>

<sup>40</sup> Beiktatta az 1/2010. (I.21.) Önkormányzati rendelet

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 50 § a) pontja. Hatálytalan: 2019.04.12-től

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

## 19. §

## Speciális eljárási szabályok

20. §<sup>45</sup>

## ZÖLDFELÜLETEK

## 21. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2)<sup>46</sup>
- (3)<sup>47</sup>
- (4)<sup>48</sup>
- (5)<sup>49</sup>
- (6)<sup>50</sup>
- (7)<sup>51</sup>
- (8) A telekre előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

---

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>48</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>49</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>50</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>51</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

## GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

### 22. §<sup>a</sup>

## KÖZMŰVESÍTÉS, HÍRKÖZLÉS

### 23. §<sup>a</sup>

## TELEKALAKÍTÁS

### 24. §<sup>a</sup>

## BELTERÜLET LEHATÁROLÁSA

### 25. §

- (1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.
- (2)<sup>55</sup> A belterület határát és tervezett határát a szabályozási terv tartalmazza

## SAJÁTOSJOGINTÉZMÉNYEK

### 26. §

- (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.
- (2)<sup>56</sup>
- (3) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanokra.

---

<sup>52</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 50 § a) pontja. Hatálytalan: 2019.04.12-től

<sup>54</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet 22.§-a

<sup>55</sup> Beiktatta a 8/2011. (XII.15.) Önkormányzati rendelet 23.§-a

<sup>56</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet 9.§-a

## ZÁRÓRENDELKEZÉS

### 27. §

- (1) A rendelet kihirdetését követő 30-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően folyamatba tett ügyekben kell alkalmazni.