

**Csoma Község Önkormányzata Képviselőtestületének  
7/2006.(IV.19.) számú rendelete.**

**Csoma község helyi építési szabályzatáról**

*(Egységes szerkezetben a 9/2010. (XI.16.), a14/2015.(XI.09.) és10/2016.(XII.9.) önkormányzati rendeletekkel)*

Csoma Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
Általános előírások**

**1.§.**

(1)<sup>1</sup>

(2)<sup>2</sup> A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (beleértve a műtárgyakat is) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, az általános érvényű előírások mellett, csak e rendelet alkalmazásával lehet.

(3)<sup>3</sup>

(4)<sup>4</sup>

(5)<sup>5</sup>

(6) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:

- a település igazgatási határát,
- a belterületi határt,
- a szabályozási vonalakat,
- az egyes terület-felhasználási egységek, övezetek és építési övezetek határát, beépítési feltételeit és módját meghatározó előírásokat,
- a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemlékvédelmi szabályokat és kikötéseket,
- az építési helyet, építési határvonalat.

(7)<sup>6</sup>

(8)<sup>1</sup> Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és erőziómentes elvezetése biztosított legyen, a képző-

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2015.(XI.09.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 10/2016.(XII.9.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

dő hordalék visszatartása műszaki és talajvédelmi szempontokat figyelembevéve megtörténjen.

- (9) A HÉSZ beépítési előírásainál intenzívebb beépítettségű, annál kisebb telekméretű, vagy magasabb épület a meglévő tömegben belül átalakítható, korszerűsíthető és felújítható.<sup>2</sup>
- (10)<sup>3</sup> A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló igényét az építési telken belül kell kielégíteni.
- (11)<sup>4</sup>
- (12)<sup>5</sup>
- (13)<sup>6</sup> Terepszint alatti létesítmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik.
- (14)<sup>7</sup>
- (15)<sup>8</sup>
- (16) Állattartó épület és trágyatároló a lakóépületektől és intézményektől 10 m-nél nagyobb távolságra helyezhető el.
- (17)<sup>9</sup>
- (18) A község belterületén és annak határától számított 200 m-en belül, kertes mezőgazdasági területen, tájképvédelmi területen, ökológiai hálózattal érintett területen különálló adótorony nem létesíthető.
- (19)<sup>10</sup>
- (20)<sup>11</sup> Ahol a szabályozási terv nem határoz meg kötelezően alkalmazandó építési vonalat az épület elhelyezésénél, ott a kialakult állapotot kell figyelembe venni. A szabályozási vonallal metszett, vagy a kijelölt építési helyen kívül fekvő, de már meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, bővítésükre azonban csak a kijelölt építési helyen belül kerülhet sor.
- (21)<sup>12</sup>

---

<sup>1</sup> Módosította a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Módosította a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Módosította a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII.09..) önkormányzati rendelet

<sup>11</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

## II. FEJEZET

### Településszerkezet, terület-felhasználás.

#### 2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- a.) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %.
- b.) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Lakóterületek

##### 3.§.

- (1)<sup>1</sup> A területen,- a lakóépületen kívül az OTÉK előírásai szerint falusias lakóterületen megengedett rendeltetésű épületek építhetők.
- (2)<sup>2</sup>
- (3)<sup>3</sup> A lakótelkek be nem építhető részén levő kertterületeken az OTÉK 1.számú mellékletében felsorolt melléképítmények helyezhetők el a kirakatszekrény, az ömlesztett anyag-, a folyadék-, valamint a gáztároló kivételével.

#### Falusias lakóterület

##### 4.§.

- (1) Új lakóház csak 22-45<sup>0</sup>-os tetőhajlásszögű magastetővel; pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető (fémlemez fedés csak torony esetén létesíthető). A magastetőt csillogásmentes (matt), felülettel kell kialakítani, a településképbe illő,- jellemzően piros, barna, grafitzürke, vagy égetett cserép színben.
- (2) A lakóterületek gazdasági épületeinek gerincmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tetőzetének anyaghasználatára a 4.§ (1) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.
- (3) A szabályozási terven a falusias lakóterület jele: „Lf”, melynek beépítési előírásai:<sup>4</sup>

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. telekszélesség (m)	Min. telekmélység (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lf1	O	4,5	30	800	12	35	50
Lf2	O	4,5	30	500	12	30	40

ahol „O” oldalhatáros,

<sup>1</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

(4) A 20 m-nél szélesebb telkek és a saroktelkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők, az OTÉK oldal- és hátsókeretre vonatkozó előírásainak betartása mellett.

(5)<sup>1</sup>

(6) Meglévő épületek, melyek építménymagassága az övezetre előírt mértéket meghaladja, az épület építménymagasságának növelése nélkül, korszerűsíthetők, bővíthetők, bontás esetén azonban az új épület, az övezetre meghatározott építménymagasságig építhető újjá.

(7) 80 m-nél nagyobb telekmélységű telek beépítettségét a telek beépített területét, a telek 80 m-es telekmélységéig számított területéhez viszonyítva kell megállapítani.

(8) 12 m-nél keskenyebb lakótelek, és nyeles telek nem alakítható ki.

(9)<sup>2</sup>

(10)<sup>3</sup>

(11)<sup>4</sup> A lakótelkek be nem építhető részén már meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők. Új épület azonban csak a kijelölt építési helyen belül építhető.

### Gömbházas lakóterület

#### 5.§.

(1) A szabályozási terven a gömbházas lakóterület jele: „Lg”, melynek beépítési előírásai:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )
Lg	SZ	4,5	20	2000

ahol „SZ” szabadonálló

(2)<sup>5</sup>

(3)<sup>6</sup> A legkisebb zöldfelület mértéke 40%.

### Hétfélig házas üdülőterületek

#### 6.§.

(1) A hétfélig házas üdülőterületet a szabályozási terv „Üh”-val jelöli. A területen horgászházak, és az ezekhez kapcsolódó szociális, valamint közösségi létesítmények helyezhetők el.

(2) A területre vonatkozó övezeti előírások:

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII. 09.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(XII. 09.) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Beiktatta a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. telek-szélesség (m)	Min. telek-mélység (m)
Üh	SZ	4	20	800	18	50

(3) Az épületek:

- a. 22-45<sup>0</sup>-os tetőhajlásszögű magastetővel; pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető (fémlemez fedés csak torony esetén létesíthető). A magastetőt csillogásmentes (matt), felülettel kell kialakítani, a településképhez illő, jellemzően piros, barna, grafitzürke, vagy égetett cserép színben.
- b. falazta csak hagyományos építőanyagokból (tégla, fa, kő) építhető,
- c. a falazott falazatú épületek homlokzati sima vakolattal, fehér-, tört fehér-, halvány szürke-, színben készíthetők,
- d. az oromfalon terasz, loggia, erkély nem építhető.

(4) A területen különálló melléképület nem építhető.

(5) A legkisebb zöldfelület mértéke 40%.<sup>1</sup>

### **Gazdasági területek**

#### **7.§.**

(1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>2</sup> A község területén :

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Mezőgazdasági üzemi terület (Gipm) kialakítására került sor.

(3)<sup>3</sup> A területen,- beültetési kötelezettség alapján,- a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombos fa telepítendő. A gazdasági területeken fekvő ingatlanokat telekhatár mentén történő beültetés kötelezettsége terheli, melynek sáv szélességét a szabályozási terv határozza meg, ennek hiányában legalább 10 m kell legyen. A beültetési kötelezettség 2 m magasságot elérő bokor és lombos fa telepítésével teljesíthető. A kötelezettség teljesítésénél a telken már meglévő faállományt figyelembe kell venni.

(4)<sup>4</sup> Az előkertben porta építhető.

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek**

#### **8. §.**

(1) A területen OTÉK-ban, a kereskedelmi, szolgáltató területen megengedett létesítmények helyezhetők el, parkolóház kivételével.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítési előírásai az alábbiak:<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Beiktatta a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 10/2016.(XII. 09.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Módosította a 10/2016.(XII. 09.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Az OTÉK előírásaitól való eltérés hozzájárulásának száma: 100-4/2006

<sup>5</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	telekszélesség (m)	telekmélység (m)
Gksz	SZ	5	50	2000	30	50

ahol „SZ” szabadonálló,

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke 30%.

### **Mezőgazdasági üzemi<sup>1</sup>**

#### **9.§.**

(1) A mezőgazdasági üzemi funkciójú gazdasági területeken (Gipm) ipari és tároló létesítmények, üzemi épületek, állattartó telepek helyezhetők el. Ezeknek a területeknek a lakott területekhez közel fekvő részein, a funkciók átcsoportosításával, védő létesítmények kiépítésével, biztosítani kell, hogy azok a lakóterületekre a megengedhető környezeti határértékeknél nagyobb terhelést ne jelentsenek.<sup>2</sup>

(2) A mezőgazdasági üzemi terület (Gipm) beépítési előírásai az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. telekszélesség (m)	Min.telekmélység (m)
Gipm	SZK	5	50	2000	20	50

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult

(3)<sup>3</sup>

(4) A telek beépítése min. 10 m széles elő-, oldal-, és hátsókert elhagyásával lehetséges, az ettől eltérő beépítés lehetőségét a szabályozási terv tartalmazza.

(5) A területen, - a gabona szárító silók kivételével,- csak tájbailló épületek építhetők, hagyományos,- vagy ennek megfelelő megjelenésű anyagok felhasználásával. Az épületek külső homlokzatán csillogó fémlemez burkolat, vagy tetőfedés nem alkalmazható. A homlokzat színezése fehér, halvány sárga, és halvány szürke színű lehet.

(6) A telken belüli zöldfelület legalább a telek területének 25 %-a.

### **Különleges területek**

#### **10.§.**

(1) A különleges területek:

- a szociális otthon területe (Ksz)
- a sportterület (Ks),
- a temető (Kt) .

<sup>1</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

- (2) A szociális otthon területén egészségügyi, szociális, idegenforgalmi, kulturális, kereskedelmi létesítmény, illetve szállásférőhelyek alakíthatók ki.

A területen az alábbi beépítési előírásokat kell alkalmazni.<sup>1</sup>

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. telek-szélesség (m)	Min.telekmélység (m)
Ksz	SZ	5,5	50 <sup>2</sup>	1200	20	30

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult

- (3) A sportközpont területén a sportolással kapcsolatos építmények helyezhetők el, az alábbi beépítési előírások mellett:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. telek-szélesség (m)	Min.telekmélység (m)
Ks	SZ	4	10	3000	20	30

ahol „SZ” szabadonálló, „K” kialakult

- (4) A temető területén csak azok üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, emlékművek és egyházi építmények helyezhetők el, az alábbi beépítési előírások mellett:

Övezet jele	Beépítési mód	Építménymagasság Max. (m)	Beépítettség max. %	Legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. telek-szélesség (m)	Min.telekmélység (m)
Kt	SZ	4,5	10	3000	50	50

ahol „SZ” szabadonálló,

- (5) A legkisebb zöldfelület aránya a szociális otthon területén 40%, a sportközpont területén 70%, a temető területén 80%.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési és közmű területek

#### 11.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút, KÖ-közmű )
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezéséhez szükséges területeket a kialakult és a tervezett állapot figyelembe vétele mellett, a szabályozási terv és az OTÉK -ban előírtak alapján kell biztosítani.<sup>3</sup>

övezet jele	közlekedési terület jellege	min. szabályozási szélesség	
KÖu <sub>1</sub>	Országos közút	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	szabályozási terv szerint
KÖu	Mezőgazdasági kiszolgáló út	meglévő	-
		tervezett	szabályozási terv szerint
KÖu <sub>2</sub>	mezőgazdasági út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	8 m
KÖu <sub>3</sub>	kiszolgáló út	meglévő	kialakult állapot szerint
		tervezett	12 m
KÖu <sub>4</sub>	kerékpárút	1,5 m	

<sup>1</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Az OTÉK előírásaitól való eltérés hozzájárulásának száma 100-4/2006

<sup>3</sup> Módosította a 14/2015.(XI.09.) önk. rendelet 3.§ hatályos 2015. november 10.-től

	elválasztás nélküli gyalog- és kerék-pársáv	2,5 m
KÖu5	gyalogút, sétány	3 m

(3) Kerékpárút a közút, illetve a járda szabályozási szélességében vezethető. Vegyes forgalom esetén a járda minimális burkolata 1,5 m, a közúté 2x4,5 m széles kell legyen.

(4)<sup>1</sup>

(5)<sup>2</sup>

(6) A közlekedési, és a közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK-ban a közlekedési és közműterületeken megengedett építmények helyezhetők el.

(7) Az utcai fásításnál telepített fák a lakóépületek síkjától minimum 6,0 m-re ültethetők

(8)<sup>3</sup>

(9) Közműterületeken (KÖ) legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek építhetők.<sup>4</sup>

## **Erdőterületek**

### **12.§**

(1) A község közigazgatási területén meglévő és tervezett gazdasági erdők (Eg), turisztikai erdők (Et), valamint védelmi erdők (Ev) kerültek kijelölésre.

(2)<sup>5</sup>

(3) A meglévő és a tervezett gazdasági erdők területén (Eg), - a 10 ha-nál nagyobb területen,- legfeljebb 0,5 % beépítettséggel lehet építeni, az erdő műveléséhez szükséges gazdasági épületeket, szolgálati lakást és vadászházat.

(4) A védelmi erdők területén a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott, kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti érdeket szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(5)<sup>6</sup>

(6) A 10 ha-t meghaladó turisztikai erdők területén 5%-os beépítéssel az erdő és a horgászto rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximálisan 4 m-es építménymagassággal.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>7</sup>Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

- (7) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak közbiztonsági, természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdasági célból szabad.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **13.§.**

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, az állattenyésztés és a kertgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
- Általános mezőgazdasági területek (Má)
  - Be nem építhető általános mezőgazdasági területek (Má0)
  - Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
  - Be nem építhető kertes mezőgazdasági területek (Mk0)

### **Általános mezőgazdasági területek**

#### **14.§.**

- (1) Az általános mezőgazdasági területek a szabályozási terven (Má)-val jelöltek.
- (2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m<sup>2</sup>, amelynek megközelítését közhasználatú vagy magán úttal kell biztosítani.
- (3) 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, valamint a tárolás építményei helyezhetők el, maximálisan 3%-os beépítettséggel. Lakóépület csak a 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó teleknagyság esetén építhető, úgy, hogy a megengedhető maximálisan 3%-os beépíthetőség felét-, a különálló lakóépület homlokzatmagassága az 5 m-t,- nem haladhatja meg.
- (4) A területen kerítés, a lakóépülettel és gazdasági épülettel beépített birtoktest kivételével nem építhető.

### **Kertes mezőgazdasági területek**

#### **15.§.**

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven Mk-ként jelöltek.
- (2) A területeken kialakítható legkisebb földterület 1.500 m<sup>2</sup>, melynek legkisebb szélessége 12 m.
- (3) A már korábban kialakított :
- 720 m<sup>2</sup> - nél kisebb földrészleten földalatti pince, kivételével építmény nem helyezhető el,
  - 720 - 1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken a nádas, gyep és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével –max. 3 %-os beépítettséggel egytömegű, elsősorban a tárolás céljait szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken max. 3 %-os beépítettséggel egytömegű, elsősorban a tárolás céljait szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

- (4) A meglévő épületek a 720 m<sup>2</sup>-1500 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó nagyságú telkek esetén a telkek 3 %-os beépítettségéig bővíthetők. A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken a meglévő épületek felújíthatók, de a beépítettség a bővítéssel nem növelhető.
- (5) A kertterületek tájképvédelmi területek, ahol a tájkarakter megőrzése érdekében az alábbi építési előírásokat kell érvényesíteni:
- gazdasági épület művelt telekre, legfeljebb 4,0 m-es építmény magassággal építhető, oly módon, hogy a legmagasabb homlokzat magasság sem haladhatja meg az 5,0 m-t,
  - a területen egytömegű, szabadon-álló, vagy a kialakult beépítési módszerinti, magas tetős, 35°-45° közötti tető hajlásszögű építmények létesíthetők, cserép vagy egyéb hagyományos tetőfedő anyag használatával,
  - az épületek falazata csak hagyományos építőanyagokból (tégla, fa, kő, vályog és vertfal) építhető,
  - a homlokzatok sima vakolattal, fehér-, tört fehér-, halvány szürke-, színben készíthetők,
  - a nyílászárók sötét színre pácolt, vagy mázolt fa nyílászárók lehetnek, zsalus, vagy deszkázott külső szárnyakkal,
  - az oromfalon terasz, loggia, erkély nem építhető,
  - különálló pince kizárólag földterítéssel, füvesítve létesíthető,
  - különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (6) Lakókonténer, lakókocsi a területen nem helyezhető el.
- (7) A területen már meglévő lakóépületek megtarthatók, felújíthatók és legfeljebb egy alkalommal, 25 m<sup>2</sup>-el bővíthetők, e rendelet hatálybalépését követően. A gazdasági és lakóépületek együttesen sem haladhatják meg a 3 %-os beépítettséget.

### **Be nem építhető általános mezőgazdasági területek**

#### **16.§.**

- (1) A be nem építhető általános mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven M40-val jelöltek.
- (2) A területen csak köztárgyak, közutak, ~~köztérek~~, nyomvonalas létesítmények; vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.
- (3) A területen már meglévő építmény a 3%-os beépítettség határáig, legfeljebb egy alkalommal, 25 m<sup>2</sup>-el bővíthető, e rendelet hatálybalépését követően.
- (4)<sup>1</sup>

### **Be nem építhető kertés mezőgazdasági területek**

#### **17.§.**

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

- (1) A be nem építhető kertés mezőgazdasági területek a belterületen helyezkednek el, a szabályozási terven Mk0-val jelöltek.
- (2) Az Mk0 területen kialakítható legkisebb földrészlet 1.500 m<sup>2</sup>
- (3) A területen csak köztárgyak, közutak, ~~közterek~~, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével) helyezhetők el.

### **Vízgazdálkodási területek**

#### **18.§.**

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv „V” –vel jelöli.
- (2) A vízgazdálkodási területeken és a szomszédos földterületeken a vízkár elhárítási, a sporthorgászati, és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.
- (3) A vízfolyások mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es szabad parti sáv biztosítandó.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5)<sup>1</sup>

### **III. FEJEZET**

#### **A környezet-, természet-, táj- és a kulturális örökség védelem**

#### **19 .§.**

A környezet-, a műemlék- és a helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolást, a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

#### **Környezetvédelem**

#### **20.§.**

- (1) A helyi környezetvédelemről szóló külön rendeletben a rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
  - a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b./ megelőzze a környezetszennyezést,
  - c./ kizárja a környezetkárosítást.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

- (3)<sup>1</sup> Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyező anyagkibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást.
- (4) A közigazgatási területen lévő illegális hulladék-lerakóhelyeket az ingatlan tulajdonosának kell megszüntetnie. A tulajdonos, a kezelő, a bérlő köteles a tulajdonában, használatában, bérleményében lévő ingatlan műveléséről, tisztántartásáról gondoskodni.
- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7)<sup>2</sup>
- (8) A szippantott szennyvizek csak hatóságilag kijelölt szennyvízürítő helyre szállíthatók.
- (9) A település, a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása szerint „érzékeny” területnek minősül.
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (11)<sup>3</sup>
- (12) Vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a vízfolyás kezelője köteles gondoskodni.
- (13) Állattartó-telepek építményei, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítmények, egészségügyi intézmény telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
- (14) A döggkonténertől 500 m, a hígrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (15) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén, a tengelytől számított 50 méter távolságon belül, autópálya esetén 100 m távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, egyetértésével létesíthetők.
- (16) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

---

<sup>1</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

- (17) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (18) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények,- a szelektív gyűjtésre kialakított gyűjtő-szigetek kivételével,- közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

### **Természetvédelem**

#### **21.§.**

- (1) A táj szerkezetét, állapotát és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (2) Az erdők telepítésénél, az utcák fásításánál és az egyéb növényzet telepítésénél elsősorban a tájra jellemző, a települési ökológiai viszonyoknak ellenálló, nagyobb díszítőértékű nem allergizáló fajok és növények telepítése indokolt. A növényzet telepítésére vonatkozó helyi előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A területen ismert élőhelyeket meg kell óvni, beruházások helyének kijelölésekor ezeket a területeket kerülni kell.

### **Tájvédelem**

#### **22.§.**

- (1) Nem létesíthető közmű-, energia-, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (2) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (3) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galéria növényzet védelméről gondoskodni kell.
- (4) Mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.<sup>1</sup>
- (5) <sup>2</sup>

### **Kulturális örökség védelme**

#### **23.§.**

- (1)<sup>3</sup> A település örökségvédelmi értékei:

---

<sup>1</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

- a) műemléki és régészeti védelem-,
- b) helyi védelem alatt állnak. Az a) pont alattiakat e rendelet 1. számú függeléke, a b) pont alattiakat 1. számú melléklete tartalmazza. A helyi művi értékeket a Képviselőtestület helyi védetté nyilvánítja.

(2)<sup>1</sup>

(3)<sup>1</sup>

(4)<sup>1</sup>

(5) <sup>2</sup>A nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti érdekű területet érintő munkálatok esetén az örökség védelméért felelős hatóság előzetes véleményét be kell szerezni.

(6) Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

a) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzat és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

b) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztszárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztszárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

c) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

d) <sup>3</sup>Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

(7)<sup>4</sup> A helyi védettség alá helyezésről, illetve törlésről, okleveles építészmérnök által készített szakvélemény alapján e rendelet módosításával dönt.

(8)<sup>5</sup>

## IV.FEJEZET

### Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

#### Építésjogi követelmények

##### 24.§.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Módosította a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

## **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

**25.§<sup>2</sup>**

**26.§<sup>3</sup>**

## **Településrendezési kötelezések**

**27.§<sup>4</sup>**

### **Mellékletek**

**27./A §<sup>5</sup>**

- |              |   |
|--------------|---|
| 1.melléklet: | Helyi védelem alatt álló épületek és egyéb objektumok |
| 2.melléklet: | A növényzet telepítésére vonatkozó előírások          |
| 3.melléklet: | SZK külterületi szabályozási terv                     |
| 4.melléklet: | SZ-1 belterületi szabályozási terv                    |
| 5.melléklet: | SZ-2 belterületi szabályozási terv                    |

## **Településképi kötelezések**

**27./B §<sup>6</sup>**

A településképi kötelezésekkel kapcsolatos kötelezések körét és szabályait a a településképi védelméről szóló törvény szabályozza.

## **VI. FEJEZET Záró rendelkezések.**

**28.§.**

(1)<sup>7</sup>

(2) E rendelet 2006. április 20.-tól lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon (az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) a körjegyző gondoskodik.

Csoma, 2006 április 20.-án

Kaposvölgyiné Dr Hangyál Margit  
körjegyző sk.

Király Péter  
polgármester sk.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályba léptette a 14/2015.(XI.09.) önk. rendelet 1.§ hatályos 2015. november 10.-től

<sup>6</sup> Hatályba léptette a 14/2015.(XI.09.) önk. rendelet 1.§ hatályos 2015. november 10.-től

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet

**Helyi védelem alatt álló épületek és egyéb objektumok:**

SSZ	név	cím	hrsz
1	Kereszt	Kossuth L. u. 107. előtti közterület	157.
2	Kereszt	Kossuth L. u. 33. előtti közterület	152.
3	Kereszt	Temető, Kápolna előtere	050.
4	Vasútállomás épülete	Vasút köz nyugati kanyarulata	070.
5	Lakóház	Kossuth L. u. 89.	168.
6	Könyvtár épület	Kossuth L. u. 28.	126.
7	Kapos folyó hídja	Kapos folyó	076.

**A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.**

- 1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :
- belterületen és külterületeknek a kertterületre (Mk, Mk0) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
    - szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
    - 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
    - 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 5,0 m,
  - külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :
    - gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
    - minden egyéb gyümölcsbokor (mogoró) stb.) esetében 2,0 m,
    - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
    - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
    - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
    - cseresznyefa esetén 5,0 m
    - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
  - külterületnek, a kertterületen és a beépítésre szánt területén kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :
    - 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetén 0,80 m
    - 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs (élő sövény) esetében 1,2 m
    - 2 m-nél magasabbra növegyümölcs (élő sövény) esetében 2,0 m
    - fa esetében 8,0 m
- 2./ Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

1. számú függelék  
a 6/2006.(IV.21.) számú  
képviselő-testületi rendelethez<sup>1</sup>

**Nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

(A Forster központ 600/1713-2/2015 Ikt.számú adatszolgáltatása alapján)

Azonosító	lelőhely száma	lelőhely neve	hrsz
19459	1	Göllei út	34,39,36,37,38,35,33,31
19460	2	Göllei út II	46,47,43,42,44,45,49,50,48,51,52,92/14,84,83,85,86,87,66,67,65,64,69,68,63,70,80,88,61,092/2,092/9,092/10,092/11,092/12,092/14,58/3,89,90,60,91,92/12,92/11,92/9,92/1059,92/2,56,57,53,54,55,047,034/11,034/16,035,034/13,034/14,034/12,034/15,041/2,041/4,041/3,036/1,036/2,042,034/9,041/1,041/5,041/6,046,62
19461	3	Göllei út III	034/9,34,39,40,36,37,38,35,033,034/10,034/8,034/7,034/6,46,47,45,48,43,44
19462	4	Göllei és Attalai út sarka	80,93,58/2,58/3, 24,41/2,31,58/1
19463	5	Temető	050,049,092/14,092/13
19464	6	Nyúlházi dűlő	031/2
19465	7	Nyúlházi dűlő Észak	019/25,019/26,019/27,019/7, 019/28,019/30,019/6,027,019/29,019/8,026
19471	8	Petőfi u.1.	53,54,55,56,57,92/10,042,58/3,58/2,58/1

**Az M9 gyorsforgalmi út Kaposvár-Bonyhád közötti szakasza kialakításának Előzetes Régészeti Dokumentációja (ERD) által megállapított Nyilvántartás alatt álló régészeti lelőhelyek**

sorszám	nyilvántartási szám	lelőhely neve	hrsz
ERD_20	Új lelőhely	Gyertyánkúti-dűlő Csomától D-re, a Kapos D-i oldalán	093

2. számú függelék<sup>2</sup>  
a 6/2006.(IV.21.) számú  
képviselő-testületi rendelethez

<sup>1</sup> Hatályba léptette a 14/2015.(XI.09.) önk. rendelet 1.§ hatályos 2015. november 10.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2010.(XI. 16.) önkormányzati rendelet