

Csetény Község Helyi Építési Szabályzatáról

Csetény Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6/A § (3) bekezdésében és 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 RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen Szabályzatban részletes szabályozás készül a beépítésre szánt területekre. A nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű előírások érvényesek.

(2) A község közigazgatási területe a területegységek elhelyezkedése, jellemző használata és a szabályozás szempontjából az alábbi részekre tagolódik:

- a) Beépítésre szánt területre és
- b) Beépítésre nem szánt területre.

(3) A HÉSZ az OTÉK helyi kiegészítése. A község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telkeket, építési területeket kialakítani, az építésre szolgáló földrészekre építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka), valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni - az országos érvényű rendelkezések (OTÉK) megtartása mellett - csak a jelen Szabályzat rendelkezései, továbbá a Szabályozási Terv együttes figyelembevételével szabad.

(4) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező egyező előírásokat tartalmaz.

(5) Azok az engedély nélkül épített épületek, melyek visszavonásig érvényes fennmaradási engedéllyel rendelkeznek, - állagmegóvási munkát kivéve - csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, továbbá csak akkor végezhetnek rajtuk építési tevékenységet, ha jelen Szabályzatnak megfelelnek, ill. ha azokra egyébként az érvényes rendelkezések szerint építési engedély adható lenne.

(6) Építési engedélyhez kötött munkákat az építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló rendelet tartalmazza.

A szabályozás elemei

2. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek és határai
- b) Beépítési mód
- c) Telek legkisebb mérete
- d) Max. beépítettség
- e) Max. építmény-magasság
- f) Terület felhasználás módja
- g) Szabályozási vonal és szélességek
- h) Építési övezetek határa és jele
- i) Építési helyek, építési vonalak
- j) Védőtávolságok
- k) Zöldfelületi arány, beültetési kötelezettség
- l) Közművesítettség mértéke
- m) Környezetvédelmi határértékek

(1a) Fentieket csak a Szabályozási Tervvel és a Helyi Építési Szabályzattal együtt lehet módosítani.

(2) Irányadó szabályozási elemek:

- a) Út, gyalogút, kerékpárút közművezetékek nyomvonala.
- b) Lakótelkeknél telekhatárok azzal, hogy a telektömb telkeinek száma úgy változhat, hogy 3 telek vonható össze, vagy max. 3.000 m²méretű telkek alakulhatnak ki. Ebben az esetben a max. beépítettség csökkentendő 2.000 m²-ig 20 %-ra, 3.000 m²-ig 15 %-ra.

(3) Övezeti jelek: A, B, C, D, E, F, ahol A: terület-felhasználás módja, B: beépítési mód, C: beépítési %, D: építménymagasság, E: Min. telek méret, F: Min. Zöldfelületi arány.

II. Fejezet RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK.

Telekalakítás, az építés engedélyezése

3. §

(1) Telekalakítás:

- a) Az új beépítésre szánt területeket a HÉSZ. elfogadása után legalább telek-tömbönként építési telekké, ill. telekké kell alakítani.
- b) Ófaluban a telekstruktúra megtartandó.
- c) Beépítésre nem szánt területen 3.000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki. (kivéve út-terület és az Mk övezetet.)
- d) Lakótelken egy épület beépített alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezetben kialakítható legkisebb telekméret és a megengedett legnagyobb beépítési % szorzatának másfélszerese.
- e) Gksz övezetben a 2500m² fölötti telekrész nem vehető figyelembe a beépítettség számításánál.
- f)
- g) A magánutak minimális szélessége 6 m lehet.
- h) ¹Telekcsoport újraosztás a szabályozási tervlapon „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömbre egyidejűleg történhet.

1 A 3. § (1) bekezdés h) pontját a Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2024. (I. 10.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

- i) ²A 451-460, 461/4, 462/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekcsoporthoz újraosztás feltétele a tervezett belterületi határ módosítása és a tervezett külterületi fekvésű telekrészeknek a szomszédos ingatlanokhoz csatolása. Előzőek hiányában a tervezett telekcsoporthoz újraosztás nem valósítható meg.

(1a) Az épületek elhelyezése:

- a) Az épületeket a Szabályozási Terven jelölt helyen kell elhelyezni amennyiben a korábban épült épület a szabályozásnak nem megfelelő helyen áll, az a szabályos építési helyen –az egyéb előírások betartása mellett – bővíthető.
- b) ³Az Ófaluban, és a kialakult területeknél az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. Ófalu a terven „he”-vel jelölve. Beépítésre nem szánt területen az előkert mérete min.10 m. Oldalkert min 6 m. Hátsókert 6 m.
- c) Az oldalhatáros építési hely esetén az építési vonal a telekhatártól 0,6-1,0 m-re van, (csurgó) ill. sarokteleknél 3,00m.
- d) A min. 6 m-es hátsó kertben csak kerti építmények, lugasok, pihenőhelyek helyezhetők el a telekhatáron 3 m. építménymagassággal a szomszéd felé nyílás nélküli fallal.
- e) A lakótelekeknél a helyi állattartási rendelet szerinti állattartási épület és egyéb épület az oldalhatáron álló beépítés esetén a telek azon oldalán helyezendő el, ahol a lakóépület áll. Szabadon álló beépítésnél az épület takarásában.
- f) A védőtávolságokat a terv tartalmazza. Részletes előírások:
- fa) Temetőnél 50.00 m-en belül zajos, bűzös és kegyeletsértő tevékenység nem folytatható. Kerítésen belül 30 m széles fásított sáv létesítendő.
- fb) A 8216. sz. útnál külterületen 50-50 m, belterületen 30 m biztosítandó.
- fc) Vízfolyásoknál 6,0-6,0 m kezelési sáv biztosítandó. A vízfolyás külterületi szakaszán 50 m-en belül új épület, építmény nem helyezhető el. Az állami utak védőterületén belül a közlekedéssel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el. Az építés lehetőségeit a közút kezelője határozza meg a szakhatósági véleményeket is figyelembe véve.
- fd) Vezetékek tengelyétől a betartandó védőtávolság: a 20 kV elektromos légvezetéktől 5 m, a 120 kV elektromos légvezetéktől 16 m, a 6 bár nyomású gázvezetéktől 9 m, a 64 bár nyomású gázvezetéktől 28 m, egyéb földalatti vezetéktől 2 m.
- g) A megújuló energiaforrások műtárgyai valamennyi építési övezetben, ill. övezetben elhelyezhetők a külön jogszabályok keretei között.

(2) Az épületek, építmények építészeti kialakításának szabályozása:

- a) Az épületek főtömegének gerinciránya az L övezetben utcavonalra merőleges legyen.
- b) Az épületek 40-45° -os hajlású magas tetővel készüljenek a lakóépületeknél, ill. 30- 45 fok között a közösségi épületeknél a fő-tetőre vonatkoztatva. Tört metszetű manzárdtető nem építhető, de a meglévő felújítható.
- c) A tetőfedés cserép, cserép-rendszerű megjelenéshez hasonló kiselemes lemez, piros vagy barna sík pala, ill. nád, ill. palafedések ideiglenes javítása bitumenes zsindellyel.
- d) A tetőtér beépíthető. A tetőtéri ablakfelületek összmérete a tetőfelület max.15 %-a lehet.
- e) Elsősorban hagyományos építőanyagok alkalmazandók (kő, fa, világos színű (elsősorban fehér) vakolat. Az ófalu kivételével kivételesen előgyártott faszerkezetű épület is építhető
- f) A telken elhelyezendő épületek építészeti kialakítása egymással összhangban legyen.
- g) Az utcai kerítés max.2,0 m magassággal készüljön. Anyaga lehet fa, tömör kő, világos színű vakolt tégl. Drótfonat tüskésdróttal nem építhető. A Petőfi S. utcánál zajvédő kivitelű kerítés építhető (kerítés mögé telepített zárt növényzet)

2 A 3. § (1) bekezdés i) pontját a Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2024. (I. 10.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

3 A 3. § (1a) bekezdés b) pontja a Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- h) Szerelt kémény csak falazott burkolattal építhető.
- i) A terven körülhatárolt Ófalu területén nem építhető
 - ia) erkély, loggia,
 - ib) látszó fafelületű faház.
 - ic) föld feletti gáztartály.(kivéve az épület takarásában)
 - id) utcai oldalon parabola antenna
 - ie) klímaberendezés kültéri egysége az utcai homlokzaton és tetőn.
- j) Közintézményeknél az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.
- k) A potenciónalisán felszínmozgásra veszélyes területen való építés esetén előzetes talajmechanikai vizsgálat készítenő.
- l) Utcái oldalon az épület-szélesség max. 7 m lehet az ófaluban.

(3) Legnagyobb szintterület-sűrűsége.

- a) Lakóövezetekben 0.4
- b) Gazdasági övezetekben 1,0.

(4) A belterület alakulása:

- a) A belterületi határ módosításáról a Szabályozási Terv és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell gondoskodni.
- b) A tervezett belterületi határt annak jóváhagyásáig, ill. földhivatali átvezetésig irányadónak kell tekinteni és a területet az eredeti művelési ágból hasznosítani.
- c) Belterületbe kell vonni a 8. sz. függelék szerinti területeket.
- d) A település közigazgatási területén a bel-és külterületeket a belterületi határvonal választja el. A belterületi határ tényleges vonala a belterület szükséges bővítésének megfelelően az Önkormányzat kérésére az illetékes földhivatal folytatja le az eljárást.

III. Fejezet ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSOK

A./ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A terület felhasználása

4. §

(1) A Szabályozási Tervvel érintett területeken az alábbi beépítésre szánt övezetek vannak:

- a) Lakóterületek **Lke, Lf,**
- b) Gazdasági, területek **Gks, Gp,**
- c) Különleges területek **K.**

(2) A besorolás használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint történt.

Beépítésre szánt területek részletes szabályozása

5. §

(1) Általános előírások:

- a) A szabályozásban szereplő „K” megjelölés a kialakult méreteket és módokat jelenti. Itt az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- b) Az övezeti előírások a meglévő létesítményeknél az utólagos telek-alakításokra, épület-átalakításokra, bővítésekre vonatkoznak.

- c) Az előírt zöldfelületei arány a használatba vételtől számított 1 éven belüli beültetési kötelezettséget jelent. Építési övezeteknél zöldfelületnek számít a füvesítés, házi kertes művelés, gyümölcsös, cserje, dísfák.
- d) Lakóövezetben a nem lakás célját szolgáló létesítményeket is a lakóépületek övezeti előírásainak és építészeti kialakításának megfelelően kell megtervezni.
- g) Valamennyi építési övezetben, ill. övezetben –ha a HÉSZ és a szabályozási terv nem tiltja – elhelyezhetők az országos előírások szerinti létesítmények.
- e) Mellékrendeltetésű épületekre csak abban az esetben adható ki használatba-vételi engedély, ha a főépület már felépült.
- f) Terepszint alatti létesítmény az építési helyen belül létesíthető, legfeljebb a megadott beépítettség kétszerese mértékében.

(2) Övezeti előírások:

1/ Kertvárosias lakóterületek Lke:

- a) Az övezetekben elhelyezhető:
 - aa) Legfeljebb 1 db 2 lakásos lakóépületek.
 - ab) A telkeken legfeljebb 3 rendeltetési egység helyezhető el 2 épület-tömegben.
 - ac) A helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, épületrészek.
 - ad) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
 - ae) A rendeltetésszerű használat során nem zavaró hatású kézműipari épületek
- b) Egyéb előírások:
 - ba) Telek min. mélysége 30.00 m.
 - bb) ⁴Előkert min. mérete 5,00 m. ill. a kialakult átlagos méret. Saroktelkek esetén a hosszoldali előkert 0-1 közötti
 - bc) A megadott épület-szélesség az utcai homlokvonalra vonatkozik. Az utcai homlokvonaltól legalább 6,0 m.-el hátrább lévő épületrész szélessége 1,5.-el növelhető, amennyiben az épületávolságokra és oldaltávolságokra vonatkozó előírások ezt lehetővé teszik.
 - bd) Közművesítettség: Legalább részleges.
 - be) A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

2/ Falusias lakóterületek. (kialakult és új területeken) Lf:

- a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) Legfeljebb 1 db 2 lakásos lakóépületek, ill.3 rendeltetési egység.
 - ab) Mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmény
 - ac) Környezetre nem káros mezőgazdasági építmény.
 - ad) A lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.
 - ae) Szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épületek.
 - af) Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - ag) Állattartási épületek az állattartásra vonatkozó Önkormányzati Rendelet szerint.
- b) Egyéb előírások:
 - ba) Max. beépítettség: beépített területnél: (K) az engedéllyel épített nagyobb beépítési arány megtartható, de tovább nem növelhető
 - bb) Közművesítettség foka: Legalább részleges.
 - bc) A telek legkisebb mélysége: 40.00 m. ill. kialakult méret

4 Az 5. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja a Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

bd) A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

3/ Gazdasági területek:

A/ Kereskedelmi, szolgáltató területek Gksz

a) Elhelyezhető létesítmények:

aa) Környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek,

ab) A tulajdonos (használó) 1 db. lakás a gazdasági épületen belül.

ac) Kereskedelmi-szolgáltató, idegenforgalmi, vendéglátó létesítmények.

ad) Igazgatási jellegű tevékenység.

b). Egyéb:

ba) A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

bb) A Gksz5 övezetben (lakóterületbe beágyazott övezet) csak az igazolt és az illetékes hatóság által elfogadott lakóterületi kibocsájtási normáknak eleget tenni képes tevékenységek engedélyezhetők

bc) Közművesítettség foka: Legalább részleges.

B/ Ipari területek Gipe

a). Elhelyezhető létesítmények.

aa) A jogszabályokban meghatározott esetekben a környezetvédelmi hatástanulmány alapján a környezetet nem károsító épületek.

ab) A tulajdonos (használó) lakása.

ac) Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények.

ad) Egészségügyi, szociális, igazgatási épületek.

b) Egyéb.

ba) A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

bb) Közművesítettség foka: Legalább részleges.

4/ Különleges terület:

A/ Kastély területe és 8/1 hrsz-ú terület K1

a) A területen elhelyezhető: (a műemléki szempontok figyelembe vételével)

aa) Igazgatási épület.

ab) Oktatási, nevelési, művelődési célú épületek.

ac) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület kizárólag

ad) a meglévő létesítmény kiegészítésére.

b). Övezeti jele: **K1 Sz 15, K (6.0)K 60**

c) Egyéb:

ca) Közművesítettség foka: Legalább részleges

cb) A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti területrészeket zöldfelülettel kell fedni.

B/ Mezőgazdasági üzemek Kmg

a) Meglévő és új mezőgazdasági üzemek.

b). Elhelyezhető létesítmények.

ba) Környezeti vizsgálat alapján a környezetet nem károsító mező- gazdasági üzemek és állattartó létesítmények.

b) A tulajdonos (használó) lakása.

bc) Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények.

bd) Egészségügyi, szociális, igazgatási épületek.

be) A Kmg₄ övezetben a meglévő lakóépületek továbbra is megmaradhatnak az 1 db. lakáson felül. Az övezet K-i részén 10 m széles 3 szintű zöldsáv létesítendő. Itt a lakóövezet

hatásától 50 m.-en belül állattartó, ill. zavaró hatású zajkibocsátású létesítmény nem helyezhető el

c). Övezeti jelek:

Kmg₁ Sz 30

5,0 2000(K) 40

Kmg₂ Sz 25

5,0 3000(K) 40

Kmg₃ Sz 15

4,5 6000 40

Kmg₄ Sz 25

4,5 4000 40

d) Egyéb.

da) A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

db) Közművesítettség foka: Legalább részleges.

5/ Beépítésre szánt területek övezeti előírásainak összefoglalása:

Övezeti jel	Beépítési mód.	Beépítés	Építm. mag	Épület szél	Min. telekm.	Telek szél.	Zöldfelület
		max.%	max. m	max. m	m ²	min.m	min._%
Lke-k₁	O	K(30)	5,0	7,5 K).0	K(650)	K(18)	50
Lke-k₂	Sz(o)	K(40)	7,5	7,5(K)0	K(650)	K(20)	40
Lf-k₁	O	K(30)	4,0	7,5(K)0	K(900)	18	50(K)
Lf-k₂	O	K(30)	4,0	7,5(K)0	900	18	50(K)
Lf-k₃	O(sz)	K(30)	6,5	7,5(K)0	K(650)	K(20)	40(K)
Lf₁	O	30	4,5	7,5(K)0	900	18	50
Lf₂	O	25	4,5	7,5(K)0	1200	20	50
Gksz₁	Sz	30	5,0	9,0	1000	20	50
Gksz₂	Sz	40	5,0	8,0	K	K	40
Gksz₃	Sz	30	5,0	9,0	K(1000)	K	40
Gksz₄	Sz	30	4,5	9,0	1500	20	50
Gksz₅	O	40	4,5	9,0	K(1000)	20	40
Gipe₁	Sz	30	5,5	9,0	2000	K	40
Gipe₂	Sz	30	5,0	9,0	1000	20	50
Gipe₃	Sz	30	12	nincs korlátozás	1000	20	40
K1	Sz	15	6,0(K)	9,0	K	K	60
Kmg₁	Sz	30	5,0	9,0	K(2000)	K(20)	40
Kmg₂	Sz	25	5,0	10,0	K(3000)	K(20)	40
Kmg₃	Sz	15	5,0	9,0	10.000	30	40
Kmg₄	Sz	24	4,5	9,0	4,000	80	40

^x Kivéve a templomtorony

Max. homlokzatmagasság a számított építménymagassággal megegyezik.

B./ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A területek felhasználása

6. §

(1) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi övezetek találhatók:

- Zöldterületek **Z**
- Közlekedési és közműterületek **KÖ**
- Erdőterületek **E**
- Általános mezőgazdasági területek **Má**
- Kertes mezőgazdasági területek **Mk**

- f) Vízgazdálkodási területek **V**
g) Különleges területek **K**.

Beépítésre nem szánt területek részletes szabályozása

7. §

1/ Közlekedési területek (Osztályba sorolás a 10. sz. függelék)

(1) Közlekedési területnek minősülnek:

- a) a település meglévő, és a szabályozási tervlapon megtartandó lakott területen belüli és kívüli út területek.
b) parkoló területek.
c) a közlekedés kiszolgáló létesítményeinek területe.

(2) Közlekedési területen elhelyezhető:

- a) közlekedési pálya
b) közlekedési építmény
c) közlekedési jelzőtábla
d) csapadékvíz elvezető rendszer
e) térszín alatti közmű
f) közvilágítás
g) növényzet
h) igazgatási épület
j) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely

(2a) Az utak, járdák, parkolók és azok létesítményei és zöldfelületei által elfoglalt területek.

- a) A figyelembe veendő szabályozási szélességeket a szabályozási terv tartalmazza.
b) A meglévő utak szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad, ahol új szabályozási vonalat nem jelöl a terv.
c) Új épület építése esetén az esővizet a járda alatt kell a vízelvezető árokba vezetni.
d) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén építményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.
e) Az építmények, önálló rendeltetési egységek részére a parkolóhelyeket saját területen kell biztosítani. (jelenleg OTÉK 42. §.)
(ea) Közterületen biztosítandó parkolóhely a temető, Önkormányzati Hivatal és Templom részére.
f) Az útkereszteződéseknél legalább 5,0 m-es lesarkítással kell kialakítani a telkeket a rálátás biztosítása céljából. A kereszteződés tengelyétől 10 m távolságban az út mellett 60 cm-nél magasabb növény nem telepíthető és tömör kerítés nem építhető
g) Külterületei mezőgazdasági területek megközelítésére min. 6m. széles utakat kell építeni.

(3) A település közúthálózatának osztályba sorolása, méretek:

Út típusa	Külterület	Belterület	Szab.sz.	Burk.sz.	Parkolás	Vízelvezetés
8216 sz. összekötőút	K.V.B.	B.V.c.C.	Vált./30 m	6 m	-	Nyíltárok, csatorna
Gyűjtő utak	K.VIII.A.(C).	B.V.b.B.	18-22 m	(4) 6 m	megengedett	Nyíltárok, csatorna
Kiszolgáló utak	K.VIII.C.	B.VI.c(d).B	10-16 m	(4) 6 m	megengedett	Nyíltárok, csatorna
Kerékpár út	K.IX.	B.IX.	3 m	1,6 m	-	Nyílt árok
Gyalogút	K.X.	B.X.	3 m	1,5 m	-	Nyílt árok

(4) Szabályozási szélességek:

- a) Lakott területen kívül:

Közterület megnevezése:	Funkció:	min. szab. szél.	védősáv
-------------------------	----------	------------------	---------

8216 sz. összekötőút	Összekötő út	30 m.	50 m.
Gyűjtő utak	Gyűjtő út	18-22 m.	
Egyéb utak	Kiszolgáló út	10-16 m.	
Mezőgazdasági út csapadékvíz elvezetéssel	Gyűjtő út	12-18 m.	
Mezőgazdasági út csapadékvíz elvezetés nélkül	kiszolgáló út	6-12 m.	
Erdőgazdasági út	kiszolgáló út	6-12 m.	
Dűlő utak*	kiszolgáló út	*6 m.	
Gyalog utak és kerékpár utak	gyalog út	3 m.	

*a kialakult állapot szerint, de minimális szélesség

(b) Lakott területen belül: A védősáv olyan területeken van, ahol a közút még lakott területen kívüli, de a szomszédos terület már lakott területen belül van.

Közterület megnevezése:	Funkció:	min. szab. szél.	védősáv
8216 sz. út	összekötő út	12-30 m *	50 m
Új utcák	kiszolgáló út	12 m	
Gyalog utak	gyalog út	3 m.	

* 12 m csak meglévő, védett beépítés esetén

Legkisebb útburkolat szélesség: forgalmi sáv x 3 m, egy irányú utcában szegély nélkül 5 m.

Gyalogjárda: 1 sáv x 0,75 m + 2 x 0,5 m biztonsági sáv, minimális szélessége 1,5 m. Fa, oszlop 2,0 m vagy annál szélesebb járdaterületbe helyezhető, 1,5 m szabad hely megtartásával.

(4a) . A közlekedési területen betartandó méretek, közlekedési funkciók:

Megnevezés:	Funkció	min. szab. szél.	védősáv
Állami összekötő út,	gyűjtő út	30 m.	50 m
Önkormányzati	gyűjtő út	18-22 m.	
Önkormányzati	kiszolgáló út	10-14 m.	
Mezőgazdasági	gyűjtő út	18-22 m.	
Mezőgazdasági	kiszolgáló út	6-12 m	
Erdőgazdasági	kiszolgáló út	6-12 m.	
Gyalog utak és kerékpár utak	gyalog út	3 m.	

(5) . Építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken (dB):

Területi funkció	Határérték L_{TH} az L_{AM} megítélési szintre ha az építési munka időtartama					
	1 hónapnál rövidebb		1 hónap - 1 év		1 évnél hosszabb	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	Éjjel
üdülő, kórház, védett terület	60	45	55	40	50	35
lakóterület, intézmény, laza beépítés.	65	50	60	45	60	45
lakóterület, intézmény, zárt beépítés.	70	55	65	50	60	45
ipar terület-különleges terület	70	55	70	55	65	50

2. Közműlétesítmények területe

(1) A közművek elhelyezéséhez és üzemeltetéséhez biztosított területek:

- A közművek elhelyezése a közmű-létesítményekre vonatkozó szabályok, ágazati előírások, ill. az üzemeltetői előírásoknak megfelelően történhet.
- Víz-és szennyvíz csatlakozási lehetőségeket ingatlanonként kell biztosítani.
- A létesítmények tervezésénél alkalmazni kell a Tűzvédelmi szabályzat tűzoltásra vonatkozó előírásait. Az oltóvizet földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- Épületet, építményt közműbe, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, ill. tárolása, elszállításával, vagy beépítésre nem szánt területen, külterületen környezetvédelmi hatóság által elfogadott zártrendszerű és szigetelt szennyvíz-tározóval megoldott és az ürítésre jogosult szervezet, valamint megfelelő szennyvíz-ürítőhely biztosított.

- e) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését követően a vízbekötési lehetőséggel rendelkező ingatlanok tulajdonosai kötelesek a szennyvizet közcsatornába bevezetni 60 napon belül.
- f) Az ivóvíz kezelésére, tárolására, továbbítására és elosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- g) A felszíni vizek elvezetését a nyílt árokhalózat vagy zárt csatorna tovább-építésével kell megoldani. Amennyiben a közüzemi csapadékcatornába vagy nyílt árokba a telek csapadékvize nem vezethető be, saját telken is elszivárogtatható a környező épületek állagának biztonsága mellett.
- h) A vízelvezető árkok lefedése csak az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges. Megszüntetni pedig a Környezetvédelmi Hatóság hozzájárulásával lehet.
- i) Új vezetékek-rendszer a védett területen földkábelként építendő ki.
- j) Gázfogadó állomás részére R= 10 m-es kör-védőtávolságot szabadon kell hagyni.
- k) Az elektromos hírközlés létesítményeit az elektromos hírközlésről szóló tv. előírásai szerint kell kiépíteni.

3. Zöldterületek

- a) Zöldterület a Szabályozási Terveken „Z” jellel szabályozott, nagyrészt növényzettel fedett közterület.
- b) A zöldterület területén a közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők.
- c) Zöldterületeken általában pihenést, szabadidő eltöltést, testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, sport és kulturális célú épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el legfeljebb 2 %-os beépítéssel.
- d) A tájkarakter megőrzése érdekében a zöldterületek kialakítása, felújítása során honos növényfajok telepítése javasolt.
- e) A település zöldfelületének védelme érdekében zöldterületen fák kivágása, növényzet károsítása csak közérdekből, abban az esetben engedélyezhető, ha azt
 - ea) a fák egészségi állapota,
 - eb) balesetveszély elhárítása,
 - ec) közegészségügyi szempontok
 indokolják és az eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodnak.
- f) A meglévő és tervezett zöldterületek fenntartásáról és felújításáról folyamatosan gondoskodni kell.
- g) Csetény területén lévő természeti értékeket (források, erdők, vizek, kialakult felszíni formák, történetileg kialakult tájkép, tájjelleg) az értékükkel összhangban kiemelt védelemben kell részesíteni.
- h) A természeti és építészeti értékek védelme érdekében Csetény külterületi részein tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a természeti értékeket, a táj jellegét, a védett növény- és állatvilágot és az adott terület rendeltetését zavarja.
- i) Zöldterületen vízellátás csak közcsatornára való rákötés esetén lehetséges.
- j) Burkolt felület legfeljebb 20 % lehet.
- k) A csapadékvíz elvezetéséről- esetleg helyi elszikkasztásáról –gondoskodni kell.

A. KÖZPARKOK. Zkp

Általános előírások.

- a) Állandóan legalább 60 %-ban növényzettel fedett területek
- b) A területet közútról, közterületről kerekesszékekkel is meg kell tudni közelíteni.
- c) A zöldfelületek aránya nem csökkenthető.
- d) Elhelyezhető létesítmények:
 - da) Zkp1-területen (kastélykert) a sport és pihenés és az ezeket kiszolgáló létesítmények. Öv. jele: **Zkp₁ Sz 2**

4.0 1.000 80

db) Zkp2 –területen (Arany J. u. végén) csak kerti létesítmények, gép-kocsiparkolók, fedett beállók, kiskertek létesítményei építhetők.

B. KÖZKERTEK. Zkk

- a) A közterületek útburkolattal, úttartozékkal, járdával, közművel el nem foglalt része, valamint a beépítésre szánt területek kötelező zöldfelületi részei is a település zöldfelületi rendszerét képezik.
- b) Ezeken a területeken a pihenést szolgáló létesítmények (játszóterek, pihenőhelyek, stb.) helyezhetők el. Épületek nem építhetők.

C. EGYÉB.

- a) A település zöldfelületeit védeni kell, zöldfelületi arány nem csökkenthető.
- b) Ahol a szabályozás zöldfelületek létesítését írja elő, ott a létesítmény használatba vételétől számított 1 éven belül a telepítést el kell végezni.
- c) Az ipari és szolgáltató területeket a lakóterületektől saját területen telepített többszintes zöldsávval kell elválasztani.
- d) A régi és új utcáknál legalább egyoldali fásítás biztosítandó, ahol a szélesség rendelkezésre áll. Külön gondot kell fordítani a szabálytalan út-és téralakulatok közlekedésre igénybe nem vett felületeire.
- e) A zöldfelületeket a Nemzeti Park által összeállított lista szerinti őshonos fafajokkal kell betelepíteni. (7. sz. függelék)

4. Erdőterület

- a) Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel szabályozott, erdőművelési ágú, illetve a településrendezési terv által erdőnek javasolt fásodott területek.
- b) A szabályozási terv Csetény területén védett rendeltetésű „Ev” - védelmi, „Eg” - gazdasági, ill. „Ee” - egészségügyi, turisztikai rendeltetésű erdőt jelöl.
- c) A védett erdőterületeken banya nem nyitható, az erdőkben természetyszerű, az erdők rendeltetését (természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció stb.) messzemenően figyelembevevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni.
- d) Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1 ha-t nem haladhatja meg.
- e) Az erdősítésre javasolt területen épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magas építmény, adótorony nem létesíthető.
- f) A turisztikai rendeltetésű területen épület nem építhető, csak a pihenést szolgáló építmények helyezhetők el.
- g) Az „Eg” jelű, gazdasági rendeltetésű erdő területén 10 ha-t meghaladó telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

5. Mezőgazdasági területek

- a) A mezőgazdasági terület a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a Szabályozási Terv Csetény külterületét az alábbi terület-felhasználási egységekbe osztja:
 - aa) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - ab) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- b) A mezőgazdasági területeken építményigénnyel nem járó, sportolási célú gyeperdő létesíthető.
- c) A mezőgazdasági területeken az egyes övezeti előírásoknak megfelelő épületek építhetők.
- d) Az új épületeket takarófásítással kell körbevenni.
- e) A mezőgazdasági területen birtokközpont alakítható ki az egyéb jogszabály szerinti feltételekkel.

A. Általános mezőgazdasági terület (Má)

- a) Az általános mezőgazdasági területbe Csetényben az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek, illetve az elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepek, nádas területek tartoznak.
 - b) Az „Má1”-jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szántó, illetve gyepek művelési ág javasolt. Az „Má1”-jelű övezetben épület nem építhető.
 - c) Az „Má2”/gyep-jelű mezőgazdasági területen elsősorban gyepek művelési ág javasolható, esetenként az erdő, illetve nádas művelési ág indokolt. Építeni kizárólag állattartás és az ottlakást szolgáló istálló jellegű épületet legkevesebb 5 ha -nál nagyobb, gondozott gyepterület esetén lehetséges.
 - ca) A beépítettség mértéke max. 2%.
 - cb) A beépített alapterület max. 1200 m² lehet.
 - cc) Csak hagyományos, földszintes, nyeregtetős, tájba illő épületek építhetők.
 - d) Az „Má3”-jelű mezőgazdasági területen szántó, szőlő, gyümölcs, esetleg gyepek művelés ajánlott. Építeni legalább 1 ha szőlő, 3 ha gyümölcsös, 5 ha gyepek, 10 ha szántó esetén lehetséges a mezőgazdasági termelést, feldolgozást és tárolást, gyepek esetén állattartást, illetve szőlőművelés esetén a borturizmust szolgáló épületet.
 - da) Az épületet kizárólag hagyományos, tájba illő módon lehet kialakítani.
 - db) A beépítettség mértéke:
 - min. 1 ha szőlő esetén max. 1%, illetve max. 400 m² alapterület,
 - min. 3 ha gyümölcs esetén max. 3%, illetve max. 1.000 m² alapterület,
 - min. 5 ha Gyepek esetén max. 2%, illetve max. 1.200 m² alapterület,
 - min. 10 ha szántó esetén max. 0,5%, illetve max. 1.500 m² alapterület.
 - e) Az „Má4”/gyep-jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen nádas (gyepek) művelési ág javasolt. Az „Má4”-jelű övezetben épület nem építhető.
 - f) Az általános mezőgazdasági területen
 - fa) a tájképi adottságokat és a népi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő és gazdagító épületek létesíthetők. A sajátos technológiából következő új formájú, megjelenésű építményeket tájba illesztve kell elhelyezni.
 - fb) Az építménymagasság – az előbb kiemelt technológiából fakadó igényeket, illetve a szélerőmű-park szélkerekeit kivéve – az 5,0 méter építménymagasságot, ill. a homlokzatmagasság a 6,0 métert nem haladhatja meg.
 - fc) Az épületek a telekhatártól legalább 10 méterre helyezhetők el.
 - fd) A terepszint alatti pinceszint, amely nem számít bele a beépítettségbe, legfeljebb 5% lehet.
 - g) Az „Má5”-jelű mezőgazdasági területen szántó, szőlő, gyümölcs, esetleg gyepek művelés ajánlott. Építeni legalább: az 1 ha-t meghaladó nagyságú ingatlan esetén lehetséges a mezőgazdasági termelést, feldolgozást és tárolást, gyepek esetén állattartást, illetve szőlőművelés esetén a borturizmust szolgáló épületet.
 - ga) Az épületet kizárólag hagyományos, tájba illő módon lehet kialakítani.
 - gb) A beépítettség mértéke: 3%, de az elhelyezhető építmény max. 1500 m² nettó alapterületű
- B/. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)*
- a) Csetényben a kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színtere.
 - b) A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
 - c) Az övezetben a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen – a szőlőművelést, feldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló – épület építhető.
 - ca) Az építés feltétele legalább 1500 m² nagyságú telek.

- cb) A beépíthető telek legkisebb szélessége 15 m.
cc) Az övezetben legalább 80%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet építeni.
cd) Az épületek a telek legfeljebb 3%-os beépítettségével alakíthatók ki,
ce) Az épület alapterülete legfeljebb 150 m² lehet, a terepszint alatt legfeljebb 5% építhető be.
cf) A meglévő épületek felújíthatók, ám bővítésük csak az övezeti előírásoknak való megfelelés esetén engedélyezhető.
- d) A kertes mezőgazdasági területen a tájképi és helyi építészeti hagyományokat figyelembevévő, a szőlőhegyi táj jellegét erősítő, gazdagító épületek létesíthetők. Az építménymagasság a 4,0 métert, a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 3,0 méter távolságban helyezhetők el.

Erdő-és mezőgazdasági területek jellemző adatainak összefoglalása

vezeti jel	Műv. ág	Beép.	Min. telek	Max. ép	Telek szél	Ép. szél	Ép. mag	Homl. mag
		%	ha/m ²	m	m	m	m	m
Má-1	Szántó	Nem építhető						
	Gyep	„						
Má-2	Gyep	2	5 ha	1200	20	9	4	6
	Erdő	Nem beépíthető.						
	Nádas	Nem beépíthető						
Má-3	Szántó	0,5	10 ha	1500	20	9	4	6
	gyümölcs	3	3 ha	1000	20	9	4	6
	Szőlő	1	1 ha	400	20	9	4	6
	Gyep	2	5 ha	1200	20	9	4	6
Má-4	Nádas	Nem beépíthető						
Má-5		3%	1 ha	1500	20	12	4,5	8
	(gyep)							
Mk	Szőlő	3 ^x	1500 m ²	150	15	6	3,6	5,5
	gyümölcs	3 ^x	1500 m ²	150	20	6	3,6	5,5
Ev	Véderdő	Nem beépíthető						
Ee	Eü. erdő	pihenést szolgáló létesítmények építhetők						
Eg	Gazd. erdő	0,5	10 ha	150	0	8	4,0	6,0

^x 80 %-os szőlő, ill. gyümölcs betelepítés esetén

6. Beépítésre nem szánt különleges területek

(1) A temető területe. K2

a) Elhelyezhető: a működéshez szükséges létesítmények (Ravatalozó, kápolna, sírok, kripták, kolumbáriumok, emlékművek, fészületek)

b) **Övezeti jele: K2 Sz 10**

3,5^{xx} K 70^x

^xA zöldfelületbe a nem fedett sírhelyek is beszámítanak

^{xx}Kivéve a kápolna-torony magassága.

(2) Bezárt temető-részek. K3

a) Kegyeleti parkként kezelendő. Épület nem építhető.

b) Elhelyezhetők:

ba) Pihenőpadok.

bb) Emléktáblák.

bc) Sétautak.

^xA zöldfelületbe a nem fedett sírhelyek is beszámítanak

^{xx}Kivéve a kápolna-torony magassága.

(3) A vízimalmok területe a 067 hrsz-ú patak kijelölt részei. **K4**

- a) Különleges terület, turisztikai területek a szabályozási terven K4 jellel szabályozott egységek, melyek elsősorban az ökoturizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- b) Az övezet területén 2 %-os beépítettséggel elhelyezhetők:
 - ba) az egykori vízimalmok építhetők újjá, állíthatók helyre,
 - bb) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények,
 - bc) az ökoturizmust és a szelíd turizmust kiszolgáló létesítmények (tárolók, bemutató, tárgyaló, tanácskozó épületek), szabadtéri sportépítmények,
- c) A különleges terület, turisztikai terület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási, beépítési és üzemeltetési előírásokat a következők szerint kell meghatározni:
 - ca) Az övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, ill. egyedi közmű megoldásokkal is (megújuló energia, egyedi szennyvíztisztító kis-berendezés (lásd fogalommagyarázat) beépíthető.
 - cb) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
 - cd) A területen épület elhelyezésénél figyelembe kell venni, hogy az a meglévő értékes fák kivágásával ne járjon.

cd)

7. **Vízgazdálkodási terület**

- a) Vízgazdálkodással összefüggő terület a patakok, felszíni vizek medre és parti sávja, valamint a VÍZMŰ területe.
- b) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, valamint a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el az érintett hatóságok előírásai szerint.
- c) Az épületek távolsága élővizektől a beépítésre nem szánt területeknél min. 50 m.

8. **Építészeti követelmények a külterületek beépítésre nem szánt övezeteiben**

- a) Beépítésre nem szánt területen új épületet építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak az Étv. és a HÉSZ szerint lehet.
- b) A külterületi övezeti előírásoknak meg nem felelő meglévő épületek eredeti formában, ill. jelen építészeti előírások betartásával, tájba illő módon újíthatók fel, ill. építhetők újjá.
- c) A területen csak hagyományos épületszerkezetű, tájba illő, oromfalas 9 m szélességig 40-45⁰-os hajlású, 9-12 m szélesség esetén 25-40⁰ nyeregtetős épületek építhetők. Anyaga lehet: kő, tégl, fa, égetett cserép, nád, világos (lehetőleg fehér) vakolat.
- d) Az épületek méreteire vonatkozó előírások.

	Má övezetben	Mk övezetben
Épület-szélesség	max. 12,00 m	max. 6,00 m
Építménymagasság	max. 4,50 m	max. 3,60 m
Épület legnagyobb magassága	max. 8,00 m	max. 5,0 m

A terepszint alatti építmény alapterülete – egyéb előírás híján – a telek 5 %-át nem haladhatja meg.

- e) Az épületeket a területen úgy kell elhelyezni, hogy legmagasabb pontjuk ne érje el a környező terepalakulatok legmagasabb pontját.
- f) A külterületen lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény, erkély, loggia, nyitott vízmedence nem helyezhető el (oltóvízmedence kivételével).
- g) A beépítésre nem szánt területeken kerítés csak élő sövényből létesíthető, kivéve az erdővel, gyepvel határos területeken a vadvédelmi célú kerítést. (növényzettel kísért vadvédelmi háló)

- h) Az utak, patakok, árkok mentén az élővilágot és a táj esztétikai megjelenését gazdagító erdősávok, fasorok telepítendőek. A fásításokra táj-és településszociológiai tanulmányterv készítendő a tájra jellemző lombhullató fafajok fegyelembé vételével.
- j) Fenti előírások az épületek átalakítása esetére is vonatkoznak.

IV. Fejezet.

VÉDELMI JELLEGŰ RENDELKEZÉSEK

A közterületek arculatának védelme, alakítása, használata.

8. §

(1) A közterületeket megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterületek rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges. Építési tevékenység esetén építési engedély szükséges.

a) Eltérő használat az alábbi lehet:

- aa) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése. Ófalu területén óriás hirdetőtábla nem helyezhető el.
- ab) mozgó árusítóhely létesítése,
- ac) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
- ad) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- ae) szobor, díszkút elhelyezése,
- af) távbeszélő fülke elhelyezése,
- ag) építési munkákkal kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,
- ah) építőanyag tárolás.

(3) A védett területen elhelyezhető építmények esetén az építmény kialakításához csak hagyományos építőanyagok használhatók fel.

(4) A burkolt felületek mennyiségét a lehető legkisebbre kell csökkenteni. Közterületet érintő tervezés során (utak, parkolók, parkok, stb.) helyet kell biztosítani a szemétkézelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.

(5) Hirdetőtábla közúti jelzést nem takarhat, ívbelsőn nem helyezhetők el, káprázást nem okozhat.

(6) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az ÚT2.1.140-1998 sz. „Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése c. műszaki előírás alapján.

(7) A magas építmények, tornyok a belterületen nem helyezhetők el.

(8) A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrésznél legyen funkciója (Pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, emlékművek-és táblák, utcaberendezések elhelyezése) a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.

Tájvédelmi előírások

9. §

- a) A külterület beépítésre nem szánt részein 8.00 m-nél kisebb-kertgazdasági területnél 6.00 m-nél kisebb- szabályozási szélességű utak nem alakíthatók ki. A kialakult méretek megtarthatók.
- b) Az övezettől eltérő terület-felhasználás tovább folytatható, de a tevékenység nem bővíthető. A tovább-hasznosítás feltétele, hogy annak káros környezeti, tájképi hatása nincs.
- c) A kertes övezetben lévő vízárkok partjait és oldalait védő növényzet védendő. Ki-vágása csak indokolt esetben a talajvédelem biztosításával engedélyezhető. A vízmosás további mélyülését meg kell akadályozni.
- d) Az utak, patakok, árkok mentén az élővilágot és a táj esztétikai megjelenését gazdagító erdősávok, fasorok telepítendőek. A fásításokra táj-és településesztétikai tanulmányterv készítendő a tájra jellemző lombhullató fafajok fegyelembé vételével.
- e) A meglévő fasorok védelméről, kiöregedésük előtt új egyedek telepítéséről és neveléséről a terület tulajdonosának gondoskodnia kell
- f) Hirdetőtáblák, reklámfeliratok elhelyezése engedéllyel lehetséges az alábbiak szerint:
 - fa) Óriásplakátok nem helyezhetők el.
 - fb) Hirdetőtáblák, reklámfeliratok max. mérete 1 m² lehet.
- g) Növény-telepítésnél felhasználandó a „Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke (7. sz. függelék)

A környezet védelmére vonatkozó előírások

10. §

(1) A környezet védelmére vonatkozó előírásokat együtt kell kezelni más szakági előírásokkal és a Zöld Pont Környezetvédelmi Szolgáltatás ZP 2008/6 Tsz-ú Környezeti értékelési dokumentációjával

(2) A levegő védelme.

- a) A település levegőtisztaság-védelmét a környezetvédelmi és egészségügyi rendeletek előírásai, valamint a légszennyezettségi ökológiai határértékeket a mindenkor érvényes rendelet szerint kell biztosítani.
- b) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, ami légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
 - ba) Veszélyes és kommunális hulladék megsemmisítése a tervezési területen tilos.
 - bb) Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő járművel szabad szállítani.
- c) A hulladékok nyílt téri illetőleg házi tüzelőberendezésben történő égetése, lábon álló növényzet, tarló, illetve növénytermesztéssel összefüggésben keletkező hulladék égetése a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló rendelet alapján tilos, ezért ezt a szabályozást a településen is érvényesíteni kell.

(3) A vizek védelme.

- a) A vízfolyásokba növényvédő szer, szerves és műtrágya, illetve bármilyen szennyező hulladék bejutását meg kell akadályozni.
- b) Tilos a szennyvizet elhagyott kútba, árokba, csapadékvíz csatornába, vízfolyásba bevezetni, gyűjteni vagy elhelyezni.
- c) A felhagyott korszerűtlen közműpótló szennyvízgyűjtők felmérése, megszüntetésük szükséges.
- d) A mezőgazdasági művelést korlátozott vegyszer és műtrágya használat mellett lehet környezetkímélő vagy extenzív módszerekkel folytatni, hogy a vízfolyásokba műtrágya és trágyalé ne kerülhessen.

- e) Megoldandó a csapadékvíz elvezető árkok felújítása, rendbetétele, folyamatos karbantartásának biztosítása. A parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló – mindenkor érvényes – rendeletek értelmében kell gondoskodni. A vízelvező árkok melletti parti sávnak legalább 3, 0 m szélességűnek kell lenni a közvetlen hozzáférés, tisztítás, karbantartás érdekében.
- f) A bel és külterületi vízelvezők műszaki állapotát javítani szükséges. Tervet kell készíteni a felújításukra, mederrendezésükre.
- g) A források műszaki állapotát fel kell tártani és környezetük rendbetételére tervet kell készíteni.
- h) Csetény település „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló Rendeletük szerint kiemelten érzékeny terület. A felszín alatti vizek védelme érdekében a vízminőséget az erre vonatkozó Korm. rend. alapján kell biztosítani. A tervezett területhasználatok meghatározásánál szükséges betartani a határértékeket.
- i) A felszíni vizek védelme érdekében a vonatkozó Korm. rend. előírásait szükséges betartani.
- j) A vízkészlet védelmét ugyancsak a mindenkor érvényes előírások szerint kell biztosítani.
- k) A vízi közművek elhelyezésénél az érvényes MSZ egyes előírásait, az ivóvízvezeték védősávjának kialakításánál a vonatkozó Korm. Rend. mellékletében foglaltakat kell figyelembe venni.
- l) A kiépítendő szennyvízcsatorna-hálózatba bevezetendő káros szennyvizek nemei és határértékei nem haladhatják meg a környezetvédelmi és vízügyi rendeletekben foglalt előírtakat. Állati eredetű szennyvizek és csapadékvizek közcsatornába nem vezethetők be.
- m) A vízbázis „B” zónai hidrológiai védőterületén
 - ma) a meglévő áthaladó közutat és az útárkokat vízzáró burkolattal kell ellátni.
 - mb) Az útárkot úgy kell kialakítani, hogy a vizeket a külső védőterület határán kívülre vezesse,
 - mc) új közút nem létesíthető,
 - md) a védőövezeten áthaladó szakaszokon az útfenntartáshoz használatos anyagokat tárolni tilos,
 - me) a közutakon a védőövezeten áthaladó útszakasz egészére vonatkozó-„megállni tilos” táblákat kell elhelyezni. Veszélyes vegyi anyagokat szállító teherjárművek számára a védőövezetet megfelelő táblákkal ellátott elkerülő terelő utat kell kijelölni.
 - mf) Ezeken a területeken a KDT KÖVIZ Felügyelőség a zónára vonatkozó korlátozásokat ír elő.
 - mg) Az építésre vonatkozó előírásokat Korm. rend. írja elő.

(4) A föld védelme

- a) A települési hulladékot csak az e célra rendszeresített edényzetben lehet elhelyezni.
- b) A településen a környezetet károsító ipari tevékenység nem folytatható, ill. nem engedélyezhető.
- c) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- d) A termőföldön létesítendő építményeket úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy azok a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozzák. A hasznos talajréteg megmentéséről gondoskodni kell.
- e) Önkormányzati határozatban kell intézkedni a szelektív hulladékgyűjtés bevezetéséről.
- f) Növényvédő szer, műtrágya csak fedett helyen, talajtól elszigetelten tárolható.
- g) A területek művelési ágból való kivonását önkormányzati rendelettel elfogadott ütemterv szerint kell megvalósítani.
- h) Gondoskodni kell az állati hulladék megfelelő gyűjtéséről, elszállításáról.
- i) Föld alatti üzemanyag- és olajtárolók csak duplafalú, szivárgás jelzővel ellátva létesíthetők.

(5) A zaj és rezgés elleni védelem

- a) A településen a létesítmények tervezésénél, megvalósításánál a zaj és rezgés elleni védelemnél a környezetvédelmi és egészségügyi előírások szerint kell eljárni.
- b) A zaj elleni védelemre a Rendezési Terv alábbi intézkedéseit illetve megoldásait be kell tartani.
 - ba) Szabályozási szélességek
 - bb) Védő zóldsávok és zöldterületek.
 - bc) Közlekedési intézkedések (sebességhatárok)
 - bd) Új létesítmények tervezésénél a szükséges intézkedések előírása.
- c) Gépjárművek közlekedéséből származó zaj elleni védelmet a közlekedési alátámasztó munkarész konkrét számításaiban előírt eszközökkel lehet és kell biztosítani.
- d) Telephelyen a megengedett határértéket meghaladó zajkibocsátó létesítmény üzemeltetője köteles a zaj mértékét a határértéknek megfelelően csökkenteni. E kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható.
- e) Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, az eltérő funkciójú területeket úgy kell kijelölni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesítése biztosított legyen.
- f) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, ill. üzemeltethető, hogy környezeti zajkibocsátása nem haladhatja meg a jogszabályban előírt zajterhelési határértékeket.
- g) Új lakóterületek esetén szükséges zajvédelmi létesítmény költsége nem terhelhető az út kezelőjére.

(6) A települési környezet védelme.

- a) A lakótelkek be nem épített részét kerként kell fenntartani.
- b) Az előkerteket parkosítani, az utcákat fásítani kell.
- c) Az ingatlanok használói, kezelői kötelesek az ingatlanuk határvonalától az útszelvényig tartó területek gondozását (kaszálás, gyomtalanítás) elvégezni.
- d) Növényzónák kialakítás, zöldterületek növelése a közterületeken az Önkormányzat feladata.
- e) A lakóterületbe beágyazott termelő, szolgáltató telephelyek telekhatárai mentén intenzív takaró kétszintes növényzet (cserje- és fasor szintjei, melyek teljes vizuális takaró növényfallá nőnek) telepítendő és kizárólag az illetékes hatóságok által engedélyezett, a lakóterületi kibocsátási normákat betartani képes gazdasági tevékenységek engedélyezhetők.
- f) A Deák Ferenc utcai gazdasági terület lakóövezettel határos részén 10 m széles 3 szintű zóldsáv telepítendő. A lakóövezet határától számított 50 m-en belül állattartó, továbbá a lakóövezetet zavaró zajkibocsátású létesítmény nem helyezhető el.

(7) Az élővilág, a táj és természeti értékek védelme.

- a) A természetes és a művi elemek egyensúlyának megtartása érdekében intézkedni kell:
 - aa) az erdők, rétek, legelők vízfolyások épségének és egységének a megőrzéséről,
 - ab) új erdők telepítéséről,
 - ac) a természeti és táji értékek védelmére és megőrzéséről.
- b) Fát kivágni csak a Jegyző engedélyével szabad. Fakivágás engedélyezése esetén a fa pótlását közterületen minden esetben elő kell írni háromszor iskolázott tájhosos lombhullató példányokkal.
- c) A külterületen folyó gazdálkodást és építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembe vételével, azok sérelme nélkül kell végezni.
- d) A meglévő természeti értékeket – források, erdők, kialakult felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni.

- e) Csetény területén az utak (közlekedési utak, dűlőutak) mentén fasorok telepítendőek. Az ültetendő fasorok csak honos fafajtákkal lehetséges. Az utak melletti fasorok, rézsűk, árkok és egyéb hulladékterületek gondozását a tulajdonosok kötelesek elvégezni.
- f) A kialakult tájsebek rendezése szükséges. A felhagyott egykori kőfejtők tájba illesztésére, feltöltésére tájrendezési tervek készítenők.

(8) Hulladékgazdálkodás.

- a) A település hulladék-gazdálkodását a törvényi előírások és az Önkormányzati Rendelet szerint kell megszervezni.
- b) A szilárd települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységet Korm. rend. szabályozza.
- c) A települési hulladékot csak az Önkormányzat által szervezett módon lehet gyűjteni.
- d) Veszélyes hulladék gyűjtése, tárolása és elszállítása a település közigazgatási területén belül az érvényes Korm. Rend. szerint történik.
- e) Önkormányzati Határozatban kell intézkedni a szelektív hulladékgyűjtés bevezetéséről.
- f) Kizárólag hulladékszegény ipari technológiák telepítését szabad engedélyezni korlátozással úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással rendelkező szolgáltató szervezet.
- g) A szerves hulladékot komposztálni kell és talajjavítási célra felhasználni.
- h) A szelektív hulladékgyűjtés körébe nem tartozó egyéb hulladékot a helyi településtisztasági rendszerben rendezett, hatóságilag kijelölt és ellenőrzött hulladéklerakón kell elhelyezni.

(9) Csapadékvíz-elvezetés.

- (a) A csapadékvíz elvezetéséről a település területéről a legközelebbi vízfolyás(ok)ig kell gondoskodni. Élő vízfolyásba, tóba csak hordalék és szennyeződés mentes csapadékvíz vezethető. Az iparterületek, parkolók, töltőállomások csapadékvízét tisztító berendezésen kell átvezetni.
- (b) Az épület tetőről lefolyó csapadékvíz saját területen szikkasztással is elvezethető.
- (c) Ingatlanról csapadékvíz csak zárt csatornán vezethető a közterületre.

A tűz elleni védelemre vonatkozó előírások

11. §

(1) Általános előírások.

- a) A község egész területén a tervezésnél és a létesítmények elhelyezésénél be kell tartani a mindenkor érvényes Országos Tűzvédelmi Szabályzatot.
- b) Csetény területén a vízvezeték-hálózat tűzvédelmi szempontból felülvizsgálandó és a szükséges rekonstrukciók végrehajtandók.

(2) Oltóvíz mennyiségének biztosítása.

- a) Jelenleg a község víz-szükséglete a vízbázisnál rendelkezésre áll.
- b) A rendelkezésre álló vízmennyiséget a vízellátó rendszerrel úgy kell elosztani, hogy a mindenkor legnagyobb tűzszakasz oltóvíz-mennyisége biztosítható legyen.
- c) További víznyerő helyként figyelembe vehetők:
 - ca) 50 m³-nél nagyobb befogadó-képességű vízmedence.
 - cb) Természetes felszíni vizek, melyek távolsága a védendő létesítménytől max. 500 m.
- d) A vízvezeték-hálózatot úgy kell méretezni, hogy a településen a kommunális átlagos, a létesítményekben pedig a technológiai víz mellett a meghatározott oltóvízmennyiség egyidejűleg biztosítsa.
- e) A település fejlesztése, ill. a létesítmények létesítése, bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatba vételével egyidejűleg kell biztosítani.

(3) Vízvezeték-hálózat kialakítása

- a) A hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a megfelelő oltóvíz-mennyiség a település minden pontján biztosítható legyen. Kivéve a 2/c pontban foglalt eseteket.
- b) a vezetéket úgy kell kialakítani, hogy a minimális átmérőjük 100 mm. legyen, kör-vezeték esetén 80 mm. ill. az alábbi teljesítményeket biztosítsa
„A” és „B” tűzveszélyességi osztálynál 400 kPa (4 bar)
„C” „ „ 300 „ (3 „)
„D” és „E” „ „ 200 „ (2 „)

(4) Tűzcsapok elhelyezése.

- a) A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és egymástól 5 m-nél kisebb nem lehet.
- b) A tűzcsapokat földfeletti kialakításban kell elhelyezni.
- c) Valamennyi tűzivíz-szerzési helyet úgy kell kialakítani, hogy az oltóvíz tűzoltó-gépjárművel mindenkor kivehető legyen
- d) A tűzcsapok elhelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell

(5) Utak méretezése.

- a) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére
- b) Az utak szélességének tervezésekor figyelembe kell venni, hogy tűzcsapoknál úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon. a tűzoltógépjárművek részére.

6) Tűzvédelmi felületek.

- a) Ahol erdő és lakó-vagy ipari épületek határosak, ott szántott tűzvédelmi felületet kell közbeiktatni.
- b) Ugyancsak szántott tűzvédelmi felületet kell létrehozni a főutak mentén is.

V. Fejezet
EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Sajátos jogintézmények

12. §

(1) Építésjogi követelmények.

- a) Építési munkát végezni az erre vonatkozó mindenkori rendeletekben foglaltak és jelen HÉSZ előírásai szerint lehet.
- b) A beépítésre szánt területen az épületeket az építésre vonatkozó tv. szerint csak építési telken lehet elhelyezni.
- c) A beépítésre nem szánt területen épületet, átalakítani, bővíteni a HÉSZ beépítésre nem szánt területeinek szabályozási előírásai szerint lehet abban az esetben, ha:
 - ca) A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - cb) Közérdeket nem sért,
 - cd) Az építmény csak a hozzátartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthető el.

(2) Kötelezések.

- a) Helyrehozatali kötelezettség terheli mindazon épületek tulajdonosait, melyeket statikus szakértő életveszélyesnek minősít, vagy amelynél a településképet súlyosan rontó hatása miatt a jegyző azt előírja.

- b) Beültetési kötelezettséget kell előírni:
ba) Valamennyi építési övezetben a szabályozásnál előírt mértékig.
bb) A Szabályozási Terven jelölt védő-zöldsávok megvalósítására
- (3) A korlátozások, tilalmak, kötelezések esetén az érdekelteket az Építési Hatóságnak Egyedi határozattal értesítenie kell.
- (4) Telekalakítási folyamat során az építési törvény és jelen HÉSZ előírásai szerint kell eljárni.
- (5) A kiszolgáló utak céljára a Szabályozási Terv szerint szükséges terület-részletek az Önkormányzat javára igénybe vehetők és lejegyezhetők az alábbiak szerint:
a) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
b) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
c) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
d). Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, ill. az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték- növekedés összegét.
- (6) Útépítési és közművesítési hozzájárulás.
a) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.

Záró rendelkezések

13. §

- (1) Településszerkezeti Tervet legalább 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.
- (2) Jelen Rendelet előírásai nem vonatkoznak a befejezett építésrendészeti ügyekre.
- (3) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.
- (4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (5) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható

1. melléklet a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez⁵

(A melléklet szövegét a(z) egységes szerkezetű Bsza-Szab bal.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁵ Az 1. melléklet a Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2024. (I. 10.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2025. (III. 6.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

2. melléklet a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. sz. melléklet Beépítésre szánt terület szabályozási terve jobb.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. sz. melléklet Kültérület szabályozási terve.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

1. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

8. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 8. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

9. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 9. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

10. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 10. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

11. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 11. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

12. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 12. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

13. függelék a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez a 15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 13. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)