

## Csáfordjánosfa község Önkormányzata Képviselő-testületének

### 8/2009. (X. 1.) rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló, módosított 10/2005. (XI. 02.) rendelet módosításáról

Csáfordjánosfa község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

Jelen rendeletével módosítja a 10/2005. (XI. 02.) rendeletét. Jelen rendelet hatályba lépésével a helyi építési szabályzatról szóló 10/2005. (XI. 02.) rendelet

- az SZ-J2 jelű, Rp.I.190-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című mellékletén a jelen rendelet mellékletét képező
- az SZ-JM jelű, Rp.I.244-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz („cséri tavak”) című terven módosítással érintett területként lehatárolt területre vonatkozó szabályozást át kell vezetni, egyúttal ezen melléklet munkaszámát Rp.I.244-1-re kell változtatni.

#### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 10/2005. (XI. 02.) rendelet (továbbiakban: R.) 1. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„A rendelet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.190-1,
- az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.244-1, munkaszámú tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó.”

#### 2. §

Az R. 9.§ (4) bekezdése helyébe a következő lép:

„(4) Régészeti értékek

- a) Régészeti lelőhely területe által érintett helyrajzi számok listáját a HÉSZ 3. számú *függeléke* tartalmazza.
- b) Az SZ-J terven régészeti lelőhely jellel megjelölt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.
- c) Az SZ-J terven régészeti érdekű terület jellel megjelölt területeken beruházás, építkezés, 30 cm-t meghaladó talajmozgatás esetén biztosítani kell a régészeti megfigyelést.
- d) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály<sup>1</sup> szerint kell eljárni.”

---

<sup>1</sup> 2001. évi LXIV. törvény

### 3. §

(1) Az R. 16.§ (1) bekezdése kiegészül a következő *b)* ponttal:

„*b)* üdülőházas terület „cséri tavak területén” Üü<sub>1</sub>”

(2) Az R. 16.§-a kiegészül a következő (5) bekezdéssel:

„(5) Az Üü<sub>1</sub> jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

*Beépítés, létesítmények elhelyezése:*

- a)* Az Üü<sub>1</sub> jelű építési övezetben a vízfelületekhez kapcsolódó üdülőházak, valamint apartmanházak helyezhetők el.
- b)* Építési övezetre vonatkozó előírások:
- |  |  |
|--|--|
| - megengedett legnagyobb beépítettség:         | 25%  |
| - legkisebb zöldfelület:                       | 65%  |
|  | a tavak vízfelülete a zöldfelület mértékébe beszámítható |
| - beépítési mód:                               | szabadonálló   |
| - megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: | 1,0  |
- c)* Az épületeket a 8617 jelű országos mellékút, valamint a települési mellékút tengelyétől számított 15,0 m távolságon túl lehet elhelyezni. A vízfelületek parti sávjától számított legalább 5,0 m-en túl helyezhetők el az épületek.
- d)* Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog, fa, nád), kerüendő a beton és a műanyag alkalmazása.  
A vízfelületek parti sávjától számított 50,0 m-en belül, a vízfelületekre néző homlokzaton legfeljebb 4,0 m<sup>2</sup> egybefüggő üvegfelület alakítható ki, ezen üvegfelületeket el kell látni madársziluettekkel.
- e)* A vízpartokon horgászállások alakíthatók ki. A horgászállások kialakítása faépítményekkel lehetséges a meglévő vízfelület csökkentése nélkül, a partmenti növényzet lehetőség szerinti megtartása mellett. A horgászállások egymástól legalább 15,0 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2,0 m-re benyúlóan építhetők.

*Táj- és természetvédelem, zöldfelületek:*

- f)* A tájképvédelem szempontjából az építési övezetben megvalósuló építmények építési engedélyezési eljárása előtt a beépítés környezetbe illesztésének követelményeit a külön jogszabály<sup>2</sup> szerinti elvi engedélyezési eljárásban kell tisztázni.
- g)* A tereprendezés, beépítés előtt a meglévő fa és cserjefajokat fel kell mérni és lehetőség szerint meg kell őrizni azokat. Az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a lehető legkevesebb fát, cserjét kelljen kivágni. A 30 cm törzsátmérőt meghaladó fák – kivéve Akác (*Robina pseudo-acacia*), Bálványfa (*Ailanthus altissima*), Zöld juhar (*Acer negundo*) – élet- és balesetveszély esetén csak erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vágathatók ki. Kivágás esetén pótlásukról gondoskodni. A pótlásként elültetett fa/fák együttes, 1,0 m magasan mért törzsátmérője ugyanakkora legyen, mint a kivágott fa, ugyancsak 1,0 m magasságban mért törzsátmérője. Pótlás csak őshonos, tájra jellemző fa- és cserjefaj<sup>3</sup> alkalmazásával lehet.

<sup>2</sup> 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet II./2.

<sup>3</sup> 4. sz. függelék

- h) Az építési övezetben az SZ-J terven jelölt helyeken és szélességben kötelező a tájra jellemző, őshonos<sup>4</sup>, háromszintű növény-állomány telepítése. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosa kötelezettsége.

*Közlekedés, járműtárolás:*

- i) Az építési övezetben megvalósuló építmények megközelítéséhez szükséges burkolatokat a megkülönböztető jelzést használó járművek számára alkalmas paraméterekkel, megerősített burkolattal kell kialakítani.
- j) A burkolatok gyalogos elsőbbségűek (vegyeshasználatúak).
- k) Burkolatok kialakítására vonatkozó előírások:
- 2. és a 3. zónában: szélessége min. 3,0 m és max. 4,5 m lehet, nem használható aszfalt rendszerű és monolit beton burkolat.
- l) A vízfelület bővítésére kijelölt területen burkolat nem építhető.
- m) A 2. és a 3. zónában csak az üdülőegységekhez kapcsolódó, üdülőegységként egy járműtárolási egység elhelyezése megengedett.

*Közművek:*

- n) Az építési övezetet érintő légvezetékek kiváltását meg kell oldani:
- a 20kV-os légvezeték kiváltása földkábelben,
  - a 35kV-os légvezeték kiváltása közterületre való áthelyezéssel, vagy földkábelben történhet.
- Amennyiben a vezeték kiváltása nem történik meg, addig a vezeték védőtávolságán belül épület, valamint emberi tartózkodásra alkalmas létesítmény nem alakítható ki.
- o) Az építési övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építményeket el kell látni:
- villamos energiával,
  - ivóvezetékkel,
  - egyedi szennyvíztisztítóval, vagy közüzemi szennyvízcsatornával.

*Üü<sub>1</sub> jelű építési övezet zónáira vonatkozó előírások:*

*2. zóna:*

A zónában üdülőházak helyezhetők el.

- zóna terület: 17194 m<sup>2</sup>
- megengedett legnagyobb beépítettség: zóna területének a 30%-a
- legkisebb zöldfelület: zóna területének az 55%-a
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
- épületek megengedett legnagyobb alapterülete: 80 m<sup>2</sup>
- Az üdülőegységeket csoportosan, max. 6 db üdülőegység telepszerű elhelyezésével lehet kialakítani. Az egy csoportban lévő üdülőegységek között legalább 7,0 m kell hogy legyen.
- Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájbaillő módon történjen meg. Kerülni kell a műanyag, pala használatát.
- Az épületek tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- Az csoportok között kerítés nem építhető, térelhatárolásra csak sövény létesíthető.

---

<sup>4</sup> 4. sz. függelék

### 3. zóna:

A zónában a vízfelülethez kapcsolódó üdülöházak helyezhetők el.

- zóna terület: 10826 m<sup>2</sup>
- megengedett legnagyobb beépítettség: zóna területének a 40%-a
- legkisebb zöldfelület: zóna területének az 55%-a
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
- épületek megengedett legnagyobb alapterülete: 80 m<sup>2</sup>
- Az vízparton az épületek 6,0 m széles fenntartósáv elhagyásával építhetők.
- Az épületek egymástól legalább 10,0 m-re kerüljenek elhelyezésre.
- Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájbaillő módon történjen meg. Kerülni kell műanyag, pala használatát.
- Az épületek tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- Az épületek között kerítés nem építhető, térelhatárolásra csak sövény létesíthető.
- A zónában az épületeket megközelítő úton, az épületek bejáratáig vezető gyalogos burkolaton, egy parkolóálláson, valamint a szomszédos zónákkal összekötő burkolaton kívül más burkolt felület nem alakítható ki.”

## 4. §

(1) Az R. a következő 3. sz. függeléssel egészül ki:

### „3. sz. függelék

Régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok:

- 097/2
- 09/5-10
- 79-88, 90-101, 033/1, 035/3-5”

(2) Az R. a következő 4. sz. függeléssel egészül ki:

### „4. sz. függelék

Ültethető fajok:

- Cser tölgy (*Quercus cerris*)
- Csöregefűz (*Salix fragilis*)
- Egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- Fehér fűz (*Salix alba*)
- Fehér nyár (*Populus alba*)
- Fekete nyár (*Populus nigra*)
- Hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*)
- Jegenyenyár (*Populus nigra 'Italica'*)
- Kányabangita (*Viburnum opulus*)
- Kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- Kőkény (*Prunus spinosa*)
- Kutwabenge (*Frangula alnus*)
- Magaskőrös (*Fraxinus excelsior*)
- Piramistölgy (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Szomorúfűz (*Salix alba hibridfaj*)
- Szürkenyár (*Populus canescens*)

– Veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)

Nem ültethető fajok:

- Akác (*Robina pseudo-acacia*)
- Amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Bálványfa (*Ailanthus altissima*)
- Ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*)
- Fenyőfajok (*Pinus species, Picea species*)
- Gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
- Zöld juhar (*Acer negundo*)”

## 5. § Hatályba léptetés

Ezen rendelet 2009. .... lép hatályba.

**Titkovics Pál**  
polgármester

**Dr. Dénes Lajos**  
körjegyző

### **Z á r a d é k:**

A képviselő-testület ezen rendeletét 2009. szeptember 21-én tartott ülésen fogadta el, s a rendelet 2009. .... kihirdetésre került.

Csáfordjánosfa, 2009. ....

**Dr. Dénes Lajos**  
körjegyző