

**Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelete**

**Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. ((VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 32. § (28) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) ha a sarokteleknek az a telekhatára, amelyre az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely illeszkedne egyben közterületi telekhatár is, és a telek szélessége nem éri el a 25 métert, akkor azon az oldalon az előkert mérete 0 m.”

**2. §**

A HÉSZ 39. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A **K-I/1** jelű építési övezetben:

az elhelyezhető építmény kizárólag hitéleti, valamint az ezt kiszolgáló és kiegészítő oktatási és szociális rendeltetést tartalmazhat,

a) lakás nem létesíthető,

b) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 7,5 m,

c) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>,

d) a beépítési mód: szabadon álló,

e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %,

f) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m,

g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 65 %, továbbá

h) a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 15 %.

„(2b) A **K-I/2** jelű építési övezetben

a) kulturális, valamint az ezt kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű építmények, helyezhetők el.

b) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó, vagy a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 db szolgálati lakás kialakítható,

c) az elhelyezhető építmény raktározási rendeltetést is tartalmazhat,

d) a természeti oltalom alatt álló területen belül az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet,

e) a 38. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:

ea) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- eb) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető,
- f) az elő-, oldal- és hátsókert mérete a kialakult állapot szerinti,
- g) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m<sup>2</sup>,
- h) a beépítési mód: szabadon álló,
- i) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %,
- j) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,0 m,
- k) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %, továbbá
- l) a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 30 %.”

### 3. §

A HÉSZ 48. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(2) A Szabályozási Terv a település mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:

- a) Má-1 jelű hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek övezete,
- b) Má-2 jelű gyepgazdálkodási általános mezőgazdasági területek övezete,
- c) Má-3 jelű gyepgazdálkodási általános mezőgazdasági területek övezete,
- d) Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek övezete,
- e) Mko-1 jelű korlátos mezőgazdasági területek övezete
- f) Mk jelű kertés mezőgazdasági területek övezete.”

### 4. §

A HÉSZ 50. §-a következő (4)-(7) bekezdéssel egészül ki

„(4) Az **Mko-1** jelű övezetben a meglévő épületek, építmények:

- a) fenntarthatók a meglévő kubatúrájukon belül felújíthatók, átalakíthatóak,
- b) a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos ismeretterjesztési rendeltetést tartalmazhatnak (tájház, néprajzi gyűjtemény).

(5) Az **Mko-1** jelű övezetben:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 15000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítési mód: szabadon álló,
- c) a beépíthető legkisebb telekterület: 15000 m<sup>2</sup>
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2,0 %, továbbá
- e) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m.

(6) Az **Mko-1** jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetőek el:

- a) a gyepgazdálkodást szolgáló építmények (szénatároló),
- b) szabadtéri néprajzi bemutató és gyűjtemény,
- c) turisztikai, továbbá a pihenést, rekreációt, szabadidő eltöltést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tanösvény, játszótér, esőbeálló)
- d) legfeljebb 1,8 méter magas kerítés.

(7) Az **Mko-1** jelű övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetőek el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,

e) zászlótartó oszlop.

(8) Az **Mko-1** jelű övezetben nem létesíthető:

- a) lakóépület,
- b) birtokközpont, kiegészítőközpont,
- c) fóliasátor, üvegház.”

#### 5. §

A HÉSZ 54. §-a következő g) ponttal egészül ki:

„g) Turisztikai területek övezete: Kb-Tur”

#### 6. §

A HÉSZ X. fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„60/A. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai területek övezetének előírásai**

#### 60/A. §

(1) A **Kb-Tur** jelű övezetben csak ideiglenes jellegű, legfeljebb 180 napig fennálló, egy tömegben legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű építmények helyezhetők el az értékes növényállomány figyelembevételével.

(2) A **Kb-Tur** jelű övezetben

- a) szállás jellegű, szolgáltatás, vendéglátás építményei,
  - b) pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,
  - c) testedzés építményei,
  - d) kemping építményei
- helyezhetők el.

(3) A **Kb-Tur** jelű övezetben

- a) a beépítési mód: szabadon álló,
- b) a beépíthető legkisebb telekterület: 3000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2,0 %, továbbá
- d) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5 m, továbbá
- e) a zöldfelület legkisebb mértéke: 90 %.”

#### 7. §

A HÉSZ 19. § ában a „2. melléklet” szövegrész helyébe a „3. melléklet” szöveg lép.

#### 8. §

A HÉSZ 57. §-a (4) (1) (2) bekezdéseinek számozás helyébe (1) (2) (3) számozás lép.

#### 9. §

A HÉSZ 4. melléklet Fúrt kúttól oszlopában az „5” szövegrész helyébe „10” szövegrész lép.

#### 10. §

A HÉSZ 3. függelék HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK táblázatának 2. sora Hrsz oszlopában a „605/1, 605/2” szövegrész helyébe a „605/1, 605/2, 551” szöveg lép.

**11. §**

A HÉSZ 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

**12. §**

A HÉSZ 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

**13. §**

A HÉSZ 3. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

**14. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

  
Völgyes József  
polgármester



  
Dr. Imre Gábor  
jegyző

1. melléklet a 16/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6 HÉSZ mód rendelet 1. mell\_SZT belterület\_jav.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



2. melléklet a 16/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7 HÉSZ mód rendelet 2. mell\_SZT külterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)





## **ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK**

1. Településüzemeltetési funkciók céljára tartalékolt ingatlanok:

016/3, 058/1

2. Településközponti funkciók, gyalog- és kerékpárút fejlesztés céljára tartalékolt ingatlanok:

551, 593, 605/1, 605/2, 608/1, 609, 619/1, 620/1, 769/1, 769/2, 770, 771/1, 772, 829, 830, 831

3. Tömegközlekedés és parkolás-fejlesztés céljára tartalékolt ingatlan:

150/2, 4

4. Közintézmény-fejlesztés céljára tartalékolt ingatlanok:

387/2, 387/3, 392/2, 393/1, 394/3

5. Zöldterület fejlesztés céljára tartalékolt ingatlan:

961/2