

Császár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról

[1] Császár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magasabb rendű jogszabályok előírásainak eleget téve megalkotja településtervét.

[2] Császár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdése 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: az 1:10 000 méretarányú SZT rajzszámú Szabályozási terv,
- b) 2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások,
- c) 3. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás,
- d) 4. melléklet: Településképi szempontból meghatározó terület (Ófalu),
- e) 5. melléklet: Formanyomtatvány a településképi eljárásokhoz,
- f) 6. melléklet: Telepítésre ajánlott növényfajok.

2. A szabályozás elemei

2. §

(1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség, méretvonal,
- c) övezet/építési övezet határa,
- d) beépítési oldal,
- e) telken belüli kötelező fásítás,
- f) biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) műemlék,
- b) műemléki környezet,
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely,
- d) Natura 2000 SCI terület,
- e) ökológiai hálózat magterülete,

- f) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
- g) tájképvédelmi terület,
- h) natúrpark,
- i) kerékpáros infrastruktúra,
- j) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet,
- k) felszíni vizek parti sávja.

(4) Tájékoztató egyéb elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntető jel,
- c) víztározó (pl. víztorony, medence),
- d) szennyvíz és csapadékvíz átemelő,
- e) villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség-szinttel, föld felett),
- f) villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség-szinttel, föld alatt),
- g) villamosenergia transzformátor állomás,
- h) nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar),
- i) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
- j) híd és felüljáró,
- k) gyalogút,
- l) övezeti jel.

3. Területfelhasználás

3. §

(1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) falusias lakóterület (Lf),
- b) településközponti vegyes (Vt),
- c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- d) egyéb ipari gazdasági terület (Gipe),
- e) különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű),
- f) különleges pince terület (K-P),

(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési terület:
 - aa) közúti közlekedési terület – főhálózat (KÖu),
 - ab) közúti közlekedési terület - kiszolgáló út (KÖu-k),
 - ac) egyéb közlekedési terület (KÖe),
- b) közműelhelyezési terület (Közm),
- c) zöldterület közpark (Zkp),
- d) erdőterület:
 - da) védelmi célú erdő (Ev),
 - db) egyéb erdő (Ee),
- e) mezőgazdasági terület:
 - ea) általános mezőgazdasági (Má),
 - eb) kertes mezőgazdasági (Mk),
 - ec) tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt),
- f) vízgazdálkodási terület (Vg),
- g) különleges temető terület (Kb-T).

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. §

A kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb már kialakult telkek is beépíthetők.

5. Beépítési mód, építési hely

5. §

(1) A település területén az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítés módja:

- a) SZ szabadonálló,
- b) O oldalhatáron álló,
- c) KP kialakult pincés beépítés.

(2) A beépített területeken új épület építésénél a szomszédos két-két épület előkertjét kell alapul venni. A beépítetlen területeken az előkert legalább 5 m legyen.

(3) A beépítetlen területeken saroktelkek esetében, a telek hosszabb oldalhatárával párhuzmos előkert mérete 2m-ig lecsökkenthető.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalhatártól legfeljebb 1 m hagyható el.

(5) A szabadonálló és az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete legalább 4 m, a hátsókert mérete legalább 6 m.

(6) A kialakult pincés beépítési módnál az előkert mérete kialakult, az oldalkert mérete legalább 1 m. A kialakult előkert azt jelenti, hogy új épület építésénél a szomszédos két-két épület előkertjét kell alapul venni.

6. Az építés általános szabályai

6. §

(1) A még beépítetlen építési övezetekben (római katolikus templom mögötti falusias lakóterület, Ady Endre utcai pincesorútól nyugatra fekvő falusias lakóterület, Ady Endre utcai-Homokhegyi úti falusias lakóterület, Erdősor úti falusias lakóterület), ha melléképítmény kerül a telekre a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt, akkor a melléképítményt nem lehet az építési vonalra vagy a kialakult főépületek vonalára helyezni, hanem onnan legalább 20 m távolság betartása kötelező.

(2) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

(3) A kerítés magassága legfeljebb 2 m és legalább 50%-ban áttört kialakítású legyen.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

7. Lakóterületek építési övezetei

7. §

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat 2. melléklet tartalmazza.

(3) Falusias lakóterületen a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el, kivéve a munkásszállást.

8. Vegyes területek építési övezetei

8. §

(1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület (Vt) lehet.

(2) A településközponti vegyes területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Településközponti vegyes területen a TÉKA szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el, kivéve a munkásszállást.

(4) Településközponti vegyes területen építési telkenként a kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma legfeljebb 2 lehet.

9. Gazdasági területek építési övezetei

9. §

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) lehet.

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen és egyéb ipari gazdasági területen a TÉKA szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el, kivéve a munkásszállást.

(4) A gazdasági övezetekben az épület megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét meghaladó magasságú technológiai célú építmény építhető. Az ilyen technológiai célú építmények összes bruttó alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át.

10. Különleges területek építési övezetei

10. §

(1) A beépítésre szánt különleges terület (K) sajátos használata szerint mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) és pince terület (K-P) lehet.

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A különleges mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü) a növénytermesztéssel, állattenyésztéssel kapcsolatos épületek helyezhetők el.

(4) A különleges pince területen (K-P) a növénytermesztéssel, növényfeldolgozással, borászattal kapcsolatos épületek helyezhetők el.

III. Fejezet *Beépítésre nem szánt övezetek részletes övezeti előírásai*

11. Közlekedési területek

11. §

- (1) Közlekedési terület sajátos használata szerint közúti közlekedési terület – főhálózat (KÖu), közúti közlekedési terület - kiszolgáló út (KÖu-k) és egyéb közlekedési terület (KÖe) lehet.
- (2) A közlekedési területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A közlekedési területeken a TÉKA szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (4) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

12. Közműelhelyezési területek

12. §

- (1) A közműterület rendeltetése szerint lehet közműelhelyezési terület (Közm).
- (2) A közműelhelyezési területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Közműelhelyezési területen a TÉKA szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

13. Zöldterületek övezetei

13. §

- (1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek zöldterület közpark (Zkp) övezetbe tartoznak.
- (2) A zöldterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Zöldterületen a TÉKA szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

14. Erdőterületek

14. §

- (1) Az erdőterület rendeltetése szerint lehet védelmi célú erdő (Ev) és egyéb erdő (Ee).
- (2) Az erdőterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Erdőterületen a TÉKA szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

15. Mezőgazdasági területek

15. §

(1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik; általános mezőgazdasági terület (Má), kertes mezőgazdasági terület (Mk) és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).

(2) A mezőgazdasági területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat 2. melléklet tartalmazza.

(3) Mezőgazdasági területen lakóépület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(4) Az Mt-2 övezetben épület nem helyezhető el.

(5) Mk övezetben, az épületek maximális bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 90 m² lehet az övezetben meghatározott legnagyobb beépítettség értékén belül.

(6) Má övezetben birtokközpont létesíthető, lakóépület TÉKA előírásai szerint helyezhető el.

16. Vízgazdálkodási területek

16. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (Vg) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

(3) A vízfolyások mentén a szabályozási tervben feljelölt 3-6 m széles parti sávok területén belül épület nem helyezhető el és a parti sávok területét szabadon kell hagyni.

17. Különleges területek

17. §

(1) Beépítésre nem szánt különleges terület sajátos használata szerint temető terület (Kb-T) lehet.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv, a beépítési szabályokat a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A beépítésre nem szánt különleges temető területen hitéleti, településgazdálkodási, településüzemeltetési épületek helyezhetők el.

IV. Fejezet *Helyi értékvédelem*

18. A helyi védelem fajtái

18. §

A településen helyi egyedi és területi emlék nem található.

19. A helyi védelem alá helyezés szabályai

19. §

(1) A helyi védelem alá helyezésre bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján vagy hivatalból kerülhet sor. A helyi építészeti örökség feltárása és számbavétele szakmai igények alapján történik, konkrétan meghatározott területre vonatkozóan. Az egyedi védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére vonatkozik a védettség függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem. A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

(2) A helyi védettség alá helyezésről a Képviselő-testület jelen rendelet módosításával dönt. A védetté nyilvánítás a település tervek tartamáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) szerinti értékvizsgálaton alapul.

(3) A helyi védettség alá helyezést bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti, mely kezdeményezésnek tartalmaznia kell

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén a körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (ha lehetséges, dokumentálását, fotók);
- d) a kezdeményezés indoklását.

(4) A helyi védettség alá helyezésre irányuló eljárás megindításáról 8 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát és hasznélvezőjét,
- b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
- c) a kezdeményezőt.

A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.

(5) A helyi védettség elrendelésétől értesíteni kell:

- a) az ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét,
- b) a kezdeményezőt.

V. Fejezet *Településképvédelem*

20. A településre vonatkozó általános követelmények

20. §

(1) A településképi szempontból meghatározó terület (a továbbiakban: Ófalu) lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza.

(2) A község közigazgatási területén két vagy többszintes tetőterű épület nem létesíthető.

(3) Az újonnan kialakított közterületi parkolókat csak szilárd (aszfalt, kő vagy beton) burkolattal lehet megépíteni.

21. Cégek, cég-és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezése

21. §

Cégek, cég-és üzletjelzések, valamint berendezések

- a) elhelyezése esetén rikító, kirívó színek (pl.: rózsaszín, zöld, sárga) nem alkalmazhatók,
- b) kiterjedésük egyenként nem haladhatja meg az 1,0 m²-t, és összességében nem lehet nagyobb, mint a homlokzat 5%-a.

22. Növényzet telepítése

22. §

(1) Az Ófaluban az utcák fasorainak kialakítása, pótlása, illetve az épületek, építmények környezetének rendezése, valamint a telken belüli kötelező fásítással érintett területek betelepítése a 6. mellékletben ajánlott fajtákkal lehetséges.

(2) A települési zöldinfrastruktúráról a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024.(IX.30.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt inváziós fafajták nem telepíthetők.

23. Az Ófalura vonatkozó egyedi építészeti követelmények

23. §

(1) A magastetők tetőhéjalásnál műanyag hullámlemez, hullámpala és bitumenes hullámlemez, valamint rikító, kirívó színek (pl.: meggyvörös, kék, zöld) nem alkalmazhatók. Csak magastetős, 25-45 tetőhajlásszögű épületek építhetők.

(2) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(3) Égéstermék közterületről látható homlokzaton történő kivezetése nem megengedett. Műszaki berendezés utcafronti homlokzaton csak takart módon helyezhető el.

(4) Bitumenes, vagy műanyag hullámlemez burkolat nem alkalmazható a homlokzatokon.

(5) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.

VI. Fejezet

Településkép érvényesítési eszközök

24. Településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció

24. §

(1) A településkép védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

- (2) Településképi szakmai konzultáció kérhető bármely településképet érintő esetben.
- (3) A szakmai konzultációhoz kérelmet kell benyújtani; e rendelet 5. melléklete szerinti adatlapot kitöltve, valamint a tervezett tevékenység megítéléséhez szükséges dokumentációt.
- (4) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (5) A konzultációról jegyzőkönyv készül.

25. Településképi véleményezési eljárás

25. §

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az Ófaluban:
- a) egyszerű bejelentési eljárás;
 - b) építési engedélyezési eljárás;
 - c) fennmaradási engedélyezési eljárás;
 - d) összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakasz esetén, ha a változás a településképet érinti, befolyásolja.
- (2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek a Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése szerinti építészeti-műszaki dokumentációt és a 5. melléklet szerinti kérelmet kell az önkormányzathoz benyújtani.
- (3) A polgármester a véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza és a Korm. rendelet 45. §-ban meghatározottak szerint a településképi véleményezési eljárásban meghatározott eljárási rend szerint adja ki.
- (4) A beépítés telepítési módjával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés telepítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- (5) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve átalakuló épített környezethez,
 - b) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárók kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,
 - c) a terv javaslatot ad-e az épület homlokzatán elhelyezendő, a rendeltetéssel összefüggő cégerek, cég-és üzletjelzések, valamint berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési, tartozékai elhelyezésére,
 - e) a tetőzet kialakítása tetőidom, hajlásszög és tetőfelépítmények megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.

26. Településképi bejelentési eljárás

26. §

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint.
- (2) Településképi bejelentési eljárást folytat le az Önkormányzat az Ófaluban a Korm. rendelet 13. melléklet 2., 4. és 19. pontja szerinti esetekben.
- (3) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által az önkormányzathoz benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt e rendelet 5. melléklete tartalmazza.

VII. Fejezet

A településképi követelmények megszegésének esetei és jogkövetkezményei

27. §

- (1) Az önkormányzat a településképi kötelezéssel egyidejűleg településképi-védelmi bírságot szab ki.
- (2) Az önkormányzat képviselő-testülete határozatban dönt a bírság összegéről és annak befizetési módjáról a Korm. rendelet 51.§ szerint.
- (3) A mérlegelés szempontjai: az önkormányzati településképi bírság arányos a mulasztással okozott jogsértő magatartás következményeivel, illetve a jogkövető magatartás megszegésének súlyával.
- (4) A településképi-védelmi bírság a településképi kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten kiszabható.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

28. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

29. §

Hatályát veszti Császárs Község Önkormányzat Képviselő-testületének Császárs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 8/2007. (IX.25.) számú önkormányzati rendelete és a településképi védelméről szóló 9/2019. (XI. 28.) számú önkormányzati rendelete.

Császárs, 2025. december 16.

Mentes Zsolt
polgármester



dr. Pápai Tamás
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025. december 17.



dr. Pápai Tamás
jegyző

1. melléklet a 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.melleklet-SZT.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2.melleklet-beepitesi-tablázat.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3.melleklet-bioaktiv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4.melleklet-Ofalu.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5.melleklet-nyomtatvany.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 12/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6.melleklet-novenylista.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

