

**Csengele Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete**

**Csengele Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Csengele Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Élelmiszer-biztonsági Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Útügyi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály Repülésfelügyeleti Osztály, Csongrád Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint Csengele Község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Csongrád Megyei Önkormányzat, továbbá a Partnerségi rend megállapításáról szóló 81/2016. (VII.15.) önkormányzati határozat szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek véleményének kikérésével, az állami főépítész jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozó ... ügyiratszámú engedélyre alapján, a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Általános előírások

##### 1. §

Csengele Község (továbbiakban: a község) közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet védelméről és alakításáról szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Kormányrendelet előírásai szerint, továbbá e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező SZ-1 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv)
- b) 2. mellékletét képező SZ-2 jelű, az SZ-1 terven „SZ-2 terv hatályos területe”-ként a 7.1 jelkulcsi elemmel lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv)
- c) 3. mellékletét képező, a szabályozási tervek jelmagyarázata (továbbiakban: a jelmagyarázat) ábráján
- d) 4. mellékletét képező, az építési övezetek előírásait tartalmazó táblázatban
- e) 5. mellékletét képező, az övezetek előírásait tartalmazó táblázatban
- f) 6. mellékletét képező, az állattartó melléképületek védőtávolságai táblázatban
- g) 7. mellékletét képező, a vízminőség-védelmi területet tartalmazó térképen foglaltak szerint megengedett.

## II. Fejezet

### RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

#### 2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

##### 2. §

(1) A közterület kiterjedését a szabályozási tervek ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:

- a) A terület szélességi méretének kótázott értéke (jelmagyarázat 1. pont) megmutatja, hogy milyen minimális közlekedési és közműsávot kell kialakítani.
- b) A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy magánutat kell kialakítani.
- c) Amely közterületre a tervlap nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű terület sáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Tervezett közterületként szabályozott telekrészen

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető,
- c) közterület felől kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
- d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.

(3) Közterületen épület (pl. árusító-, szolgáltató-pavilon) érvényes közterület alakítási terv alapján helyezhető el.

(4) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és fejlesztése során

- a) a szabályozási tervekben szereplő Helyi jelentőségű védett természeti érték (jelmagyarázat 4.3.3 pont) megtartandó, szükség szerint kézi földmunka alkalmazásával,
- b) érvényes közterület alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,
- c) a szabályozási tervben előírt Kötelező közterületi fásítás (jelmagyarázat 2.3. pont), Kerékpárút (társági jelentőségű, helyi jelentőségű) (jelmagyarázat 2.5 pont), Sétaút, kerékpáros tanösvény (jelmagyarázat 2.9 pont), Lovastúra útvonal (jelmagyarázat 2.10 pont) keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő,
- d) nyomvonalas létesítményhez oszlopsor csak érvényes közterület alakítási terv alapján létesíthető,
- e) utcai zöldsáv biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

### **3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

#### **3. §**

Az épületek külső megjelenésében kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek és színek. Homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazandók, melyek a hagyományos építőanyagokra (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) és vakolatokra jellemzők.

### **4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **4. §**

(1) Háztartási méretű kiserőműnek számító napelem-csoport bármely területen, ilyen szélkerék a Tájképvédelmi terület (jelmagyarázat 4.2.9 pont) kivételével

- a) az SZ-2 terv hatályos területén legfeljebb 15 m teljes magassággal,
- b) az SZ-2 terv hatályos területén kívül legfeljebb 25 m teljes magassággal

elhelyezhető, ha egyéb előírásoknak megfelel.

(2) Az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítés kivételével nem helyezhető el mikrohullámú telefontorony lakó- és vegyes övezetekben.

(3) Kmű jelű mezőgazdasági üzemi terület határa mentén telken belüli fasor- és cserjesor kialakítása és fenntartása kötelező.

### **5. Környezetvédelmi előírások**

#### **5. §**

(1) Az övezetekben és építési övezetekben az *üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből* származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással.

(2) Hulladékudvar csak mezőgazdasági övezetben, gazdasági építési övezetben, hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben, szennyvíztisztítómű különleges építési övezetben és mezőgazdasági üzemi építési övezetben helyezhető el.

- (3) A szabályozási terven a szennyvíztisztító mű Ksz jelű építési övezete körül kijelölt 150 m-es védőövezeten belül új lakóépület nem létesíthető.
- (4) Állattartó építmények a 6. melléklet szerinti telepítési feltételekkel helyezendők el.
- (5) Trágyatároló nem helyezhető el településközpont vegyes övezetben.
- (6) Az előkerteket díszkertként kell kialakítani és fenntartani. Előkertben parkolóhelyek csak megfelelő növényzet (fa, cserje, lugas) telepítésével alakíthatók ki, parkolóhelyenként legalább 1 db előnevelt fa ültetése kötelező.

## **6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **6. §**

- (1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízjárta területen (jelmagyarázat 5.9 pont) a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, épületrész földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. Terepszint alatti épületszint nem építhető, a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.
- (2) A 7. mellékletben lehatárolt vízminőség-védelmi területen belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

## **7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések)**

### **7. §**

- (1) Szabályozási vonallal leszabályozott építési telek kialakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknek nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.
- (2) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg azon ingatlanokon, melyeket a szabályozási terv a közlekedési nyomvonalak biztosítására, közterület bővítésre jelöl, közintézmény bővítésére, közérdekű közműellátási létesítmény elhelyezésére, új lakóterület kialakítására vagy gazdasági terület bővítésére szán. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.
- (3) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezhetők az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek.
- (4) A bontás miatt kialakult utcaképi beépítési hiány pótlása céljából beépítésre kötelezhetők a Vt jelű településközpont vegyes vagy az Lf jelű falusias lakóövezetben megüresedett építési telkek tulajdonosai.

## **8. Közművek előírásai**

### **8. §**

- (1) Legalább részleges közműellátottság szükséges a Vt jelű építési övezetek építési telkein létesülő épülethez, kivéve a közel nulla energiaigényű épületet, melyhez energia közműellátás nem kötelező, a következők szerint:
  - a) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,
  - b) ivóvíz közüzemi biztosítása,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 50 m-

en belül adott, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,

d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása.

(2) Legalább hiányos közműellátottság szükséges a gazdasági (Gksz, Gip és Gá jelű) övezetekben a következők szerint:

a) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,

b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása, ha a funkcióhoz szükséges,

c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 50 m-en belül adott, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,

d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása, ha az kiépített, vagy 50 m-en belül rá lehet csatlakozni, egyébként a telek 10 %-ot meghaladó beépítettsége esetén a beépített terület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> zárt csapadékvíz-tárolót (ciszternát, záportavat, vagy mobil tárolót) kell biztosítani.

(3) Legalább hiányos közműellátottság szükséges az Lf jelű Falusias lakóterületen, a Ks jelű Nagy kiterjedésű sportolási célú különleges területen és a Kk jelű Ifjúsági táborozóhely különleges területen létesülő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épülethez a következők szerint:

a) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,

b) az építési telek 10 %-ot meghaladó mértékű beépítettsége esetén ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása,

c) az építési telek 10 %-ot meg nem haladó mértékű beépítettsége esetén ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 méteren belül adott, egyébként elegendő, ha a telken vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 300 m-es távolságon belül ivóvíz minőségű vizet szolgáltató közcélú kút van,

d) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 m-en belül adott, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,

e) az építési telek 10 %-ot meghaladó mértékű beépítettsége esetén a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása,

f) az építési telek 10 %-ot meg nem haladó mértékű beépítettsége esetén a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 méteren belül adott, egyébként a beépített terület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> csapadékvíz-tárolót (, záportavat, ciszternát vagy mobil tárolót) kell biztosítani.

(4) Mezőgazdasági területen nem gazdasági épület építése vagy meglévő épület nem gazdasági célra történő átalakítása csak a népegészségügyi hatóság által vegyi és biológiai komponensekre is kiterjedő ivóvíz-vizsgálati jegyzőkönyv alapján elfogadott ivóvíz-ellátás és szakszerű szennyvízelhelyezés megléte esetén megengedett.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben nem szereplő esetekben az építési övezet telkén létesülő épület közműellátására csak az OTÉK előírásaiban szereplő követelmények érvényesek.

(6) Egyedi szennyvízelhelyezés nem megengedett azokon a területeken, ahol a teleknagyság kisebb 600 m<sup>2</sup>-nél, a talajvíz évi maximális szintje a terepszint alatt 1,5 m-nél magasabb, vagy az elszivárogtatásra igénybe venni kívánt talaj elszivárogtatásra alkalmatlan.

(7) Az egyenkénti 0,5 MW teljesítményt meg nem haladó napelem-csoport, egyéb jogszabály szerinti létesítési engedély birtokában, elhelyezhető gazdasági építési

övezetben, mezőgazdasági övezetben és a Hull, Kmü, Ko, Ksz jelű különleges övezetekben.

## **9. Építés, telekhasználat általános szabályai**

### **9. §**

(1) Terepszint alatti építmény országos, vagy helyi védettségű épület telkén és a Vt jelű vegyes övezetekben korlátozás nélkül elhelyezhető, egyéb építési telkeken – a közművek és építményeik kivételével – az építési helyen belül, annak egész területén megengedett. Beépítésre nem szánt területen a megengedett beépítettség erejéig helyezhető el terepszint alatt építmény.

(2) Fát, 3,0 méternél magasabbra növe fászszerű bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra, épülettől legalább 3,0 méterre kell ültetni.

(3) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.

(4) Építési telek kötelezően előírt zöldfelületének növénytelepítésénél

- a) kerülni kell a tájkaraktertől idegen merev, zárt, soros, monokultúrás telepítési módokat, helyette vegyes növényfajokból tájba illő, természetszerű, csoportos növénytelepítést kell alkalmazni;
- b) gyors növekedésű pionír fajokot és lassúbb növekedésű, de hosszú életű fajokot kell olyan módon eltelepíteni, hogy az előfutár fajok eltávolításakor egységes, tájba illő növényállomány alakulhasson ki;
- c) a 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó zöldfelületet táj- és kertépítészeti terv alapján kell kialakítani;
- d) a zöldfelületek gondozásához elégséges módon biztosítani kell a szükséges öntözési lehetőséget.

(5) Gépjárműelhelyezésre vonatkozó előírások:

- a) Telken belül kell biztosítani
  - aa) a beépítésre nem szánt területek gépjárműelhelyezését;
  - ab) az Lf, Gksz, Gip, Gá, Hull, és Ksz jelű területek létesítményeinek gépjárműelhelyezési igényét
  - ac) a lakásokra előírt gépjárműelhelyezést, kivéve a helyi védettségű épületekben kialakított lakásokat, amelyekhez az OTÉK szerinti egyéb elhelyezés is megengedett.
- b) Helyi védettségű épület gépjárműelhelyezési igénye a sajátos értékvédelmi szempontok biztosítása érdekében az OTÉK előírásainak keretein belül az előírt mennyiség felére csökkenthető.
- c) Közterületen működő vendéglátóegység, vagy fogyasztótérrel a közterületre időszakosan kitelepülő vendéglátóegység közterületi parkolóhely-biztosítása egyéb jogszabályok keretei között a helyi parkolási rendelet szerinti időszakos parkolóhely-biztosítással történjen.

## **10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **10. §**

Csengele Község a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) *Riasztás*: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében a elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel,

- elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hírvivővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer:* a kockázatbecslésben megállapított alábbi veszélyeztető tényezőknek megfelelően elsősorban *elzárkóztatás, szükség esetén kitelepítés:*
- ba) belvíz
  - bb) rendkívüli időjárás
  - bc) más létesítmény (ipari, mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba kerülésének kockázata
  - bd) veszélyes áruk szállítása
  - be) jelentős forgalom
  - bf) nagy kiterjedésű tűz
- c) *Felkészítés:*
- ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
  - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
  - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) *Védekezés:*
- da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
  - db) járási mentőcsoport bevonása,
  - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet:* teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

### III. Fejezet

## RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 11. *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

#### 11. §

- (1) Építési övezetek előírásait a szabályozási tervek állapítják meg a 3. mellékletben szereplő jelmagyarázatnak megfelelően. Az építési övezetek kötelező paramétereit a 4. mellékletben szereplő táblázat adja meg.
- (2) Az építési helyen, az építési határvonalakon belül több épület is elhelyezhető. Lakó-, és településközpont övezetben
- a) a fő rendeltetést tartalmazó második és további épület elhelyezésének feltétele, hogy mindegyikhez biztosítva legyen a legkisebb kialakítható telekterületnek legalább a 75 %-a,
  - b) fő rendeltetést tartalmazó épület elsőként a közút, vagy – ennek hiányában – a magánút felőli építési határvonalon létesüljön.
- (3) Beépítési módra vonatkozó helyi szabályok:
- a) *„Kialakult” beépítési mód szabályai:*
    - aa) A fő- és melléképületek, építmények elhelyezési módja ikres, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a telektömbben kialakult beépítési módok valamelyikével, vagy az adott telken kialakult módozattal megegyezően.
    - ab) Szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 14,0 méter átlagszélességű telken megengedett.

- b) „*Oldalhatáron álló*” építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha egyéb építési előírásoknak megfelel. További előírások:
- ba) az épület(ek) a telekhatáron vagy attól legalább 1,5 méterre helyezendő(k) el,
  - bb) előkertes beépítésű telektömb 18,0 m szélességi méretet elérő saroktelken mindkét közterületi telekhatártól előkert tartandó.
- (4) *Elő-, oldal- és hátsókert helyi előírásai:*
- a) Lakó-, és településközponti övezetben, ha szabályozási terv másként nem rendel, az elsőként létesülő fő rendeltetésű épületnek a homlokzati hossz legalább 1/3-án az előkert vonalán kell elhelyezkednie, más építési övezetekben az előkert-méret az építési helynek a közterület vagy magánút felőli minimális távolságát jelöli. Utcavonalra nem merőleges oldalhatáron történő épületelhelyezés esetében legalább az épület sarokpontjának kell az előkertvonalon állnia.
  - b) Az *előkert* mérete lakó- és vegyes építési övezetben – ha a szabályozási terv másként nem rendel – túlnyomórészt beépített telektömb esetén az adott utca mentén jellemzően kialakult mérethez igazodó, a túlnyomórészt beépítetlen telektömbben 5,0-6,0 méter közötti érték. Létesíthető 5,0-6,0 méter közötti méretű előkert abban az esetben is, ha a funkció megköveteli. Gazdasági és különleges építési övezetben – ha szabályozási terv másként nem rendel – a területhasználat sajátosságainak megfelelő előkert alakítható ki.
  - c) Megengedett az előkert méret növelése a telken, vagy a telek előtti közterületen meglévő értékes fa megmaradása érdekében, a törzstől számított 5 méter mértékig.
  - d) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „*Kialakult*” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett.
  - e) A *hátsókert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli –
    - ea) a 35,0 méternél hosszabb méretű (közterületre merőlegesen felvett hosszúságú) telken az országos előírások szerint állapítandó meg;
    - eb) a 35,0 méternél nem hosszabb méretű (közterületre merőlegesen felvett hosszúságú) telken az épület tűzfalal a hátsó telekhatárhoz csatlakoztatható, vagy attól legalább 3,0 méterre építendő, 4,5 m-en belüli elhelyezés esetén tűzfalas kialakítással;
    - ec) „*Kialakult*” beépítési módú övezetben az ea)-eb) pont szerinti méret, vagy a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett;
  - f) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (5) *Telekalkalítás helyi előírásai*
- a) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalkalítás során kötelező, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb építési szabályok teljesülnek.
  - b) Úszótelek, nyúlványos telek a vonatkozó egyéb jogszabálynak megfelelően, a szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetekben létesíthető.
- (6) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület helyi előírásai:*
- d) Az építési telken az országos jogszabály szerinti legkisebb zöldfelület biztosítandó.
  - e) A lakást is tartalmazó épületek esetében a telek zöldfelülete nem lehet kisebb a 30 m<sup>2</sup>/lakás értéknél.
  - f) A zöldfelületbe nem számítható be a gyephezagos burkolat.
- (7) *Megengedett épületmagasság helyi előírásai:*



- a) A falusias lakóövezet telkén megvalósuló, fő rendeltetést tartalmazó második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.
- b) Az előírt épületmagassági határértékeket nem teljesítő, a korábbi jogszabályok szerint létesített meglévő épület épületmagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változtatható.

## **12. Falusias lakóövezet (Lf) részletes előírásai**

### **12. §**

- (1) Az övezetben telkenként legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
- (2) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.
- (3) A melléképület épületmagassága legfeljebb 4,0 m, nem lehet nagyobb a fő rendeltetést tartalmazó épületénél.
- (4) A mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységek technológiai közül – a létesítmény fűtési célú technológiájának kivételével – csak azok telepíthetők az övezetben, amelyeknél a tervezett légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.

## **13. Településközpont övezet (Vt) részletes előírásai**

### **13. §**

Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

## **14. Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) részletes előírásai**

### **14. §**

- (1) Az övezetre az országos előírások érvényesek, de gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint
  - a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;
  - b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.
- (2) Az előkertben elhelyezett parkoló fásítandó: minden megkezdett 3 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, amely 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.
- (3) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.

## **15. Ipari övezet (Gip) részletes előírásai**

### **15. §**

- (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendőek, hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán.
- (2) Az övezetekben nem helyezhetők el bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek építményei.

- (3) Szennyvíztisztító telep az övezetben elhelyezhető.
- (4) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.

## **16. Általános gazdasági övezet (Gá) részletes előírásai**

### **16. §**

(1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkorai jogszabály szerint

- g) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;
- h) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezetben nem helyezhető el bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

(3) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.

## **17. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Ks, Hull, Kmü, Kk, Ko, Kv, Szt) részletes előírásai**

### **17. §**

(1) A „Ks” jelű *különleges nagy kiterjedésű sportolási célú* övezetben sportlétesítmények és kiszolgáló, valamint üzemviteli épületek, öltözőépületek, vendéglátóegység, klubépület és egy lakásegység helyezhető el. A klubépület a szintterület legfeljebb 50 %-áig szálláshelyet is tartalmazhat.

(2) A „Hull” jelű *különleges hulladékkezelő, -lerakó* övezetben az egyéb engedélyekben rögzített rendeltetéshez szükséges, valamint a rekultivációt szolgáló építmények és napelempark helyezhető el.

(3) A „Kmü” jelű *különleges mezőgazdasági üzemi* övezetben a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, gépjávitás építményei, valamint

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység építményei,
- b) lovasturizmus építményei,
- c) vendéglátóegység,
- d) szálláshely,
- e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 10 db lakásegység
- f) napelempark

helyezhető el.

(4) A „Kk” jelű *különleges ifjúsági táborozóhely* övezetben a sajátos funkció betöltéséhez szükséges építmények helyezhető el.

(5) A „Ko” jelű *különleges olajkút vagy termálvíz kút* övezetben a sajátos rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el.

(6) A „Kv” jelű *különleges vízmű* övezetben a sajátos rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el.

(7) A „Szt” jelű *különleges szennyvíztisztómű* övezetben technológiai és kiszolgáló tevékenység építményei, iroda- és szociális épület helyezhető el.

## **18. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

### **18. §**

- (1) A beépítésre nem szánt övezetek előírásait a szabályozási tervek állapítják meg a 3. mellékletben szereplő jelmagyarázatnak megfelelően, az övezetek kötelező paramétereit az 5. mellékletben szereplő táblázat adja meg.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület – ha a szabályozási terv másként nem rendeli –
  - a) közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre,
  - b) közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre,
  - c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
  - d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre helyezendő el.
- (3) Az előírt épületmagassági határértéket túllépő, a korábban érvényes előírások szerint kialakult épület épületmagassága tovább nem növelhető.

## **19. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)**

### **19. §**

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési övezet alövezetei:
  - a) „KÖu-1” jelű gyorsforgalmi út alövezet (M5 autópálya),
  - b) „KÖu-2” jelű országos mellékút, települési forgalmi út alövezet (4 és 5-számjegyű utak),
  - c) „KÖu-3” jelű települési gyűjtőút alövezet,
- (3) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett utak kiszolgáló utak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.
- (4) Az ingatlan-nyilvántartásban útként bejegyzett telek használati módja és közterületi státusza nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.
- (5) Közút szabályozásával érintett építési telken építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (6) Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.
- (7) Egy építési telek megközelítése céljából csak egy magánút létesíthető, kizárólag abban az esetben, ha a telek közúti kapcsolata nem biztosított.
- (8) Magánút létesítésekor építési területének szélességét és keresztmetszét az út által kiszolgált területre előírt közműellátás nyomvonal-igényeit figyelembe véve, a csapadékvíz-elhelyezés tekintetében a vízgyűjtő területre méretezett árokkal vagy csatornával tervezve kell megállapítani. Méretezés hiányában legalább a következő szélességi méretek biztosítandók:
  - a) SZ-1 terv hatályos területén egyetlen telek feltárása esetén 4 m, 2-5 db telek feltárásakor 6 m, 6-9 db telek megközelítése esetén 8 m, 9-nél több telek feltárásakor 10 m minimális szélességű útterület hozandó létre.
  - b) SZ-2 terv hatályos területén egyetlen telek feltárása esetén 8 m, 2-5 db telek feltárásakor 12 m, 6-9 db telek megközelítése esetén 16 m, 9-nél több telek feltárásakor 20 m minimális szélességű útterület hozandó létre.

- c) Zsákutca kialakítása esetén kistehergépjárművek minimum 7 m belső ívsugarú fordulóját (kör-, delta-, vagy Y-forduló) biztosítani kell.
- (9) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.
- (10) A kerékpárút (jelmagyarázat 2.5 pont), Sétaút, kerékpáros tanösvény (jelmagyarázat 2.9 pont), Lovastúra útvonal ((jelmagyarázat 2.10 pont) szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala pontosítását az érintett telkek részletesebb terműveleteiben (közlekedési tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) el kell végezni. A közút mentén kijelölt kerékpárút annak bármelyik oldalán vezethető, egyéb szakaszokon az előírt nyomvonal 50-50 méteres kísérő sávján belül alakítandó ki.
- (11) A „KÖK” jelű kötőpályás közlekedési és közműövezetre a vasúti közlekedési terület országos előírásai érvényesek. Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.

## **20. Zöldterület (Zkk, Zkp)**

### **20. §**

- (1) *Zöldterület*nek minősülnek a „Zkk” jelű köztertek és „Zkp” jelű közparkok.
- (2) 3000 m<sup>2</sup> területet meghaladó zöldterület-alakítás kert- és tájépítész által készített kiviteli terv szerint valósítandó meg.

## **21. Erdőterület (Ev, Eg)**

### **21. §**

Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdőövezetbe vagy „Eg” jelű gazdasági erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendők.

## **22. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)**

### **22. §**

- (1) Az „Mk” jelű övezet az OTÉK szerinti „kertes”, az „Má” és „Mát” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) „Mát” jelű Természetes gyeperővel sajátos felhasználású általános mezőgazdasági övezetben az OTÉK előírásai érvényesek, de a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %.
- (3) *Birtokközpont* az OTÉK előírásaiban foglaltakon túlmenően a 2700 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az 2004. január elsején már igazolhatóan fennállott és a birtokközponttá alakítás idején is *meglévő tanyás telek*.

## **23. Vízgazdálkodási terület (V)**

### **23. §**

- (3) A *vízgazdálkodási terület* elemei a következők:
- közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja;
  - állóvizetek és víztározók medre és parti sávja.
- (4) A vízgazdálkodási övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.
- (5) Vízügyi érdekből az ATIVIZIG kezelésében lévő csatornák mentén 6-6 m, önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m széles parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, rét-legelő műveléssel vagy útként hasznosítandó.

## **24. Természetközeli terület**

### **24. §**

A „Tk” jelű természetközeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

## **25. Beépítésre nem szánt különleges terület (B, Kt, Kpk, T)**

### **25. §**

(1) „B” jelű *különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló* övezetben a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.

(2) A „Kt” jelű *különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány* övezetben a rendeltetészerű használat (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, játszóhelye) építményei helyezhetők el az OTÉK előírásai szerint.

(3) A „Kpk” *különleges beépítésre nem szánt pihenőkert* övezetben a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, lakossági szolgáltató gazdasági tevékenység építményei, lakóépület, vagy lakó-gazdasági épület, továbbá a kiskereskedelmi-, vendéglátási funkció, valamint a vallási, az oktatási és a szociális ellátás létesítményei helyezhetők el.

(8) A „T” jelű *különleges temető* övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei, valamint sírközüzem és kegyeleti szolgáltatást nyújtó tevékenység épülete helyezhető el. Övezeti előírások:

a) A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t.

b) A talapzat fölötti 2,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m<sup>3</sup> légtérfogatot és 3,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.

## **IV. Fejezet**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## **26. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések**

### **26. §**

(1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Csengele Község Önkormányzat Képviselő-testületének A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2008. (VI. 13.) önkormányzati rendelete.

Csengele, 2018. ...

**Kormányos Sándor**  
polgármester

**Dr. Tóth Tibor**  
jegyző

Kihirdetve: 2018. .... napján.

**Dr. Tóth Tibor**  
jegyző

**1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:**

**SZ-1 Szabályozási terv**

Elektronikus elérési út:

[http://ujleptekbt.hu/szelvenyek/csengele\\_foly\\_szabalyozas\\_kulterulet.pdf](http://ujleptekbt.hu/szelvenyek/csengele_foly_szabalyozas_kulterulet.pdf)

(A rendelet melléklete eredeti méretarányban megtekinthető Csengele Közös Önkormányzati Hivatalban, hivatali munkaidőben)

**2. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:**

**SZ-2 Szabályozási terv**









































Elektronikus elérési út:

[http://ujleptekbt.hu/szelvenyek/csengele\\_foly\\_szabalyozas\\_belterulet.pdf](http://ujleptekbt.hu/szelvenyek/csengele_foly_szabalyozas_belterulet.pdf)

(A rendelet melléklete eredeti méretarányban megtekinthető Csengele Közös Önkormányzati Hivatalban, hivatali munkaidőben)





### 3. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:

#### 1. SZ-1 Szabályozási terv jelmagyarázata

<b>A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</b>	
	1 Szabályozási vonal (tervezett közterületi határ)
	2 Szabályozási szélesség
	3 Építési övezet, övezet határa
	4 Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
<b>B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI</b>	
<b>2 Egyéb szabályozási elemek</b>	
	2.3 Kötelező közterületi fásítás
	2.5 Kerékpárút (térégi jelentőségű)
	- kerékpárút (helyi jelentőségű)
	2.7 Kötőpályás tömegközlekedés
	2.9 Sétaut, kerékpáros tanösvény
	2.10 Lovastúra útvonal
<b>C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</b>	
<b>3 Örökségvédelem</b>	
<b>3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem</b>	
	3.1.16 Régészeti lelőhely határa
<b>3.2 Helyi művi értékvédelem</b>	
	3.2.1 Helyi jelentőségű védett érték
<b>4 Táj- és természetvédelem</b>	
<b>4.1 Nemzetközi táj- és természetvédelem</b>	
	4.1.1 Natura 2000 terület határa
	- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
	- különleges madárvédelmi terület
<b>4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem</b>	
	4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület (beleértve a "ex lege" szikes tó) határa
	4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ( "ex lege" védett kunhalom)
	4.2.6 Országos ökológiai hálózat - magtarület határa
	4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	4.2.9 Tájképvédelmi terület
	4.2.11 Természeti terület
	4.2.12.Érzékeny természeti terület (teljes igazgatási terület)
<b>4.3 Helyi táj- és természetvédelem</b>	
	4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték
<b>5 Egyéb korlátozó tényezők</b>	
	5.9 Belvízjárta terület
	5.12 Bányatelek határa
	5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	5.18 Közúti érdekelttségű területsáv határa
	5.19 Vasúti védősáv
<b>6 Közművek korlátozásai</b>	
	6.2 Szennyvíztisztítómű (tervezett)
	6.7 Villamosenergia főelosztó hálózat (középfeszültségű)
	6.8 Villamosenergia főelosztó hálózat (kisfeszültségű)
	6.11 Nagy-középnomású földgáz szállító vezeték
	6.16 Transzformátor állomás
	6.17 Olajkút (50m biztonsági sáv)
	6.18 Gáznyomáscsökkentő
<b>7 Egyes sajátos jogintézmények</b>	
	7.1 SZ-2 szabályozási terv érvényességi határa
	7.9 Belterület határa
	7.10 Tervezett belterületi határ
	7.11 Igazgatási terület határa
	7.12 Megyehatár



## 2. SZ-2 Szabályozási terv jelmagyarázata

### A A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  1 Szabályozási vonal  
(tervezett közterületi telekhatár)
-  2 Szabályozási szélesség
-  3 Építési övezet, övezet határa
-  4 Építési övezet, övezet jele  
(a helyi építési szabályzatban meghatározott  
építési övezet, övezet azonosítása)

### B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

#### 2 Egyéb szabályozási elemek

-  2.3 Kötelező közterületi fásítás
-  2.5 Kerékpárút (helyi jelentőségű)

### C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

#### 3 Örökségvédelem

##### 3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem



-  3.1.16 Régészeti lelőhely határa

##### 3.2 Helyi művi értékvédelem

-  3.2.1 Helyi jelentőségű védett érték

#### 4 Táj- és természetvédelem







##### 4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem

-  4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
-  4.2.11 Természeti terület




#### 5 Egyéb korlátozó tényezők

-  5.18 Közúti érdekeltségű területsáv határa

#### 6 Közművek korlátozásai

-  6.1 Szennyvízátemelő
-  6.7 Villamosenergia főelosztó hálózat  
(kisfeszültség szinttel)
-  6.8 Villamosenergia hálózat  
(középfeszültségű szinttel)
-  6.16 Transzformátor állomás
-  6.17 Víztorony (víztorony)
-  6.18 Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

#### 7 Egyes sajátos jogintézmények

-  7.1 Érvényes szabályozás határa
-  7.9 Belterület határa
-  9.10 Tervezett belterületi határ



**4. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:**

**Építési övezetek előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettsége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m <sup>2</sup> ]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
2.	Falusias lakó	Lf	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	1000	14	30	40	5,5
3.	Településközpont	Vt	Kialakult (illeszkedési szabályok érvényesek)	400	nincs előírás	40	30	7,5
4.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági	Gksz	Szabadon álló (technológiai vagy funkcionális indoklás esetén oldalhatárra is telepíthető építmény)	1000	18	60	20	7,5 (funkcionális és technológiai indoklás esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
5.	Ipari gazdasági	Gip	Szabadon álló (technológiai vagy funkcionális indoklás esetén oldalhatárra is telepíthető építmény)	1000	18	50	25	7,5 (funkcionális és technológiai indoklás esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
6.	Általános gazdasági	Gá	Szabadon álló (technológiai vagy funkcionális indoklás esetén oldalhatárra is telepíthető építmény)	1000	18	70	25	9,5 (funkcionális és technológiai indoklás esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
7.	Különleges nagyterjedésű sportolási célú	Ks	Szabadon álló (technológiai vagy funkcionális indoklás esetén oldalhatárra is telepíthető építmény)	1000	20	30	40	7,5

8.	Különleges hulladékkezelő, -lerakó	Hull	Szabadon álló	1000	18	40	40	3,5
9.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü	Szabadon álló (technológiai vagy funkcionális indokolttság esetén oldalhatárra is telepíthető építmény)	1500	20	40	40	7,5 (funkcionális és technológiai indokolttság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
10.	Különleges ifjúsági táborozóhely	Kk	Szabadon álló	1500	20	20	60	6,5
11.	Különleges olajkút vagy termálvíz kút	Ko	Szabadon álló	300	nincs előírás	40	40	6,0
12.	Különleges vízmű	Kv	Szabadon álló (technológiai vagy funkcionális indokolttság esetén oldalhatárra is telepíthető építmény)	1000	20	20	60	4,5 (funkcionális és technológiai indokolttság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
13.	Különleges szennyvíztisztító	Szt	Szabadon álló	1000	nincs előírás	40	40	7,5

**5. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:**

**Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

1.	A	B	C	Telek				H
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöld-felülete [%]	
				Legkisebb terület [m <sup>2</sup> ]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
2.	Közlekedési és közműterület 1 (M5 autópálya)	KÖu-1	Egyéb jogszabályok szerint	-	-	10 (övezet területére)	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
3.	Közlekedési és közműterület 2 (5411, 5421, 54121 és 54306 jelű országos utak)	KÖu-2	Egyéb jogszabályok szerint	-	-	10 (övezet területére)	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
4.	Közlekedési és közműterület 3 (települési gyűjtőutak)	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	-	-	10 (övezet területére)	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
5.	Kötőpályás közlekedési és közműterület	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	-	-	10 (övezet területére)	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
6.	Közpark	Zkp	Övezethatártól legalább 1,5 m	-	-	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	4,5
7.	Közkert	Zkk	Övezethatártól legalább 1,5 m	-	-	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	4,5
8.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	-	-	0 kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
9.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	-	-	0,5	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig,

								70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
10.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	-	-	5	-	7,5**
11.	Mezőgazdasági kertés	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	-	10	10	-	5,0
12.	Mezőgazdasági - Természetes gyeperővezet sajátságos felhasználású általános	Mát	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720 lakóépület elhelyezés esetén 10000	épület elhelyezés esetén 20 lakóépület elhelyezés esetén 30	3	-	6,0
13.	Mezőgazdasági általános	Má	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720 lakóépület elhelyezés esetén 6000	épület elhelyezés esetén 10 lakóépület elhelyezés esetén 20	10	-	7,5**
14.	Vízgazdálkodási (középvíznyelvíz csatornák medre és parti sávja, tározók)	V	Egyéb jogszabályok szerint	-	-	10 (övezet területére)	-	7,5**
15.	Természetközeli	Tk	-	-	-	0	-	-
16.	Különleges nyersanyagkitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	-	1	-	6,0**
17.	Különleges fásított köztér, sétány	Kt	Telekhatártól legalább 1,5 m*	-	-	5	20	4,5
18.	Különleges pihenőkert	Kpk	Csurgótávolság: min. 1,5 m Oldalkert: min 3 m Hátsókert: min. 6,0 m Előkert: minimum 6 m	720	épület elhelyezés esetén 15	20	40	5,0
19.	Különleges temető	T	Telekhatártól legalább 1,5 m	5000	80	10	60	5,0

\* részletes előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre,
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre,
- egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

\*\* a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból,
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
- kilátó esetében.

**6. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:**

**Állattartó melléképületek védőtávolságai**

1	A Építmény megnevezése	B	C	D	E	F	G
		Védőtávolság (m)					
		Lakó- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Ivóvíz- vezetéktől	Vízveze- téki kerti csaptól	Közintéz- mény- telkétől
2	Zárt trágyatároló	10	18	8	2	3	30
3	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója összesen 300 állatig	10	15	8	2	3	20
4	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója összesen 300-nál több állat esetén	15	15	8	2	3	50
5	Juh, kecske, sertés, strucc ólja, kifutója összesen 5 állatig	10	15	8	2	3	20
6	Juh, kecske, sertés, strucc ólja, kifutója összesen 5-nél több állat esetén	30	15	8	2	3	50
7	Ló, öszvér, szamár, szarvasmarha istállója, ólja és kifutója 5 állatig	15	15	8	2	3	30
8	Ló, öszvér, szamár, szarvasmarha istállója, ólja és kifutója összesen 5-nél több állat esetén	30	15	8	2	3	50

**7. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez:**

**Vízminőség-védelmi terület**

