

II.

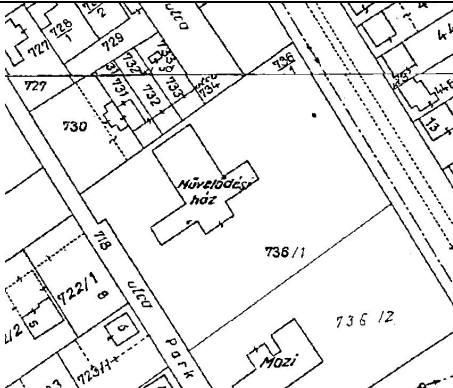
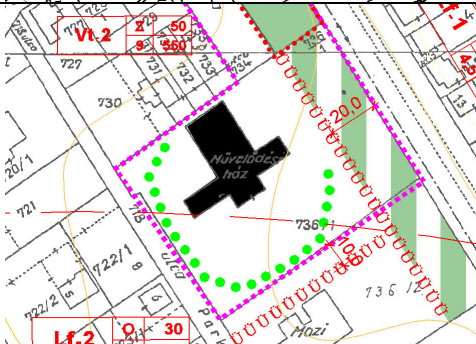

M e g a l a p o z ó m u n k a r é s z e k

Értékvizsgálat

Hatályos helyi építési szabályzat (településkép védelmi rendelet jóváhagyásával hatályon kívül kerülők jelölésével)

Kisszállás

Művelődési ház (egykori kúria)

védett érték helye	Kisszállás Fő (Felszabadulás) utca 10. 736/1 hrsz
helyszínrajz	
alaptérkép	
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	Uradalom igazgatói kúriája korábban Illek ház
használati mód (felvételtkor)	Művelődési ház
védettségi kategória (egyedi)	környezetével együtt feltétlenül megtartandó
védelem rövid indoklása	Központ meghatározó klasszicáló stílusú épülete
történeti leírás	<p><i>Eredetileg a major iparosai számára építették a 1800-as évek közepén, zsindeletűs, szabadkéményes épület volt szép gyümölcsöskerttel körülvéve.</i></p> <p><i>Nevét a XIX.-XX. századforduló után kapta egyik lakosáról Illek Raimond nevű kovácsmesterről. 1925 után, a Hajdú és Korondi Rt idejében a Hajdú család számára alakították át. oszlopos terasszal, oldalszárnnyal bővítették. Mellé konyhát és szolgálai lakásokat építettek a belső cselédek számára. Környezetét parkosították. 1945 . után szakszervezeti székház volt 1950 -ig, majd azóta községi művelődési ház. Mai formáját az 1972. évi felújítással nyerte el.¹</i></p>  <p>1960-as években</p>
építési idő	1800-as évek közepe

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

Fotó

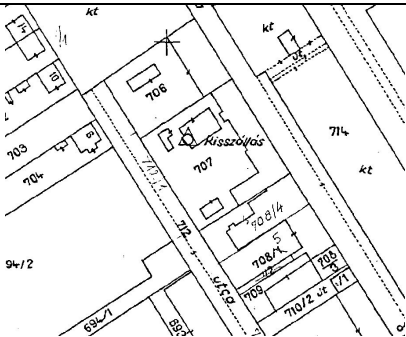
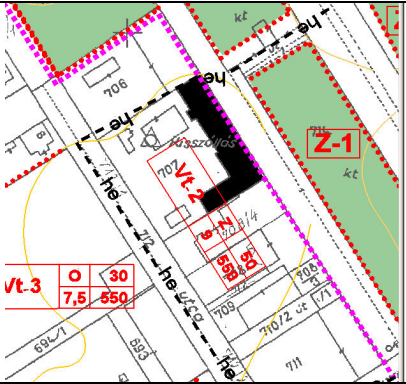



Javaslatok
(Önkormányzati rendeleti előírás)

Felvevő

Folyamatos karbantartás,
1972-ben lecsupaszított timpanon visszaállítása.
Épület előtti park faállományának védelme
Szilberhorn Erzsébet okl. építész
2016.

Kisszállás
Egykori gőzmalom

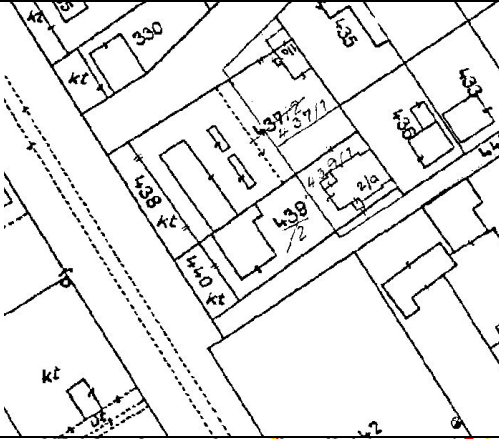
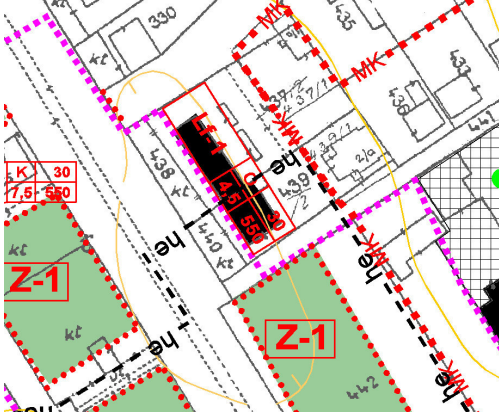
védett érték helye	Kisszállás Fő (Felszabadulás) utca 26. 707 hrsz
helyszínrajz	
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	Gőzmalom
használati mód (felvételtkor)	Használaton kívül
védettségi kategória (egyedi)	Feltétlenül megtartandó
védelem rövid indoka	Megtartandó ipartörténeti emlék, eredeti homlokzattal
történeti leírás	<p><i>A háromszintes épület az iparteleppel egyidőben 1856-57-ben épült. A messze környék egyetlen gőzmalma volt, egész Bács-Bodrog vármegyében pedig egyike az akkor létező háromnak. Hat hengerrel működött 1976-ig szinte megállás nélkül. Elsősorban az uradalom által termelt gabonát őrülték meg benne, de a Szeged -környéki parasztok is szívesen hozták a kiváló minőséget produkáló üzembe termésüket. A gőzgépeket az 1950-es években leszerelték, mivel avultnak és felújításra alkalmatlannak minősítették. A magyarországi gyapottermelési korszakban, ami Kisszállást sem kerülte el, a gyenge termés tárolására, tépésére, majd ennek az éghajlatidegen, sikertelen vállalkozásnak a feladása után egy ideig hagymaválogatásra használták. 1960-ban a Vetőmagtisztító Vállalat rendezkedett be magtisztításra a szükséges belső átalakítások után. Külsőleg azonban szinte semmit sem változott az elmúlt 150 év alatt.¹</i></p>  <p>1912. évi képeslapon</p>

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

építési idő	1856-57
Fotó	
Javaslatok (Önkormányzati rendeleti előírás)	Ipartörténeti érték megtartása mellett közösségi funkcióra való alkalmassá tétel a belsőben, külső megjelenés változatlanságának megtartása

Kisszállás

Idősek napközije (egykori orvoslakás)

védett érték helye	Kisszállás Iskola utca 20. 439/2 hrsz
helyszínrajz	alaptérkép 
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	Orvoslakás
használati mód (felvételtkor)	Idősek napközije
védettségi kategória (egyedi) védelem rövid indokolása	Feltétlenül megtartandó Az alacsonyabb szárny alapvetően csak történeti értékkel bír, a magasabb szárny az uradalmi épületek stílusának jellegzetes épülete, a műemlék kiskastéllyal rokonságot mutató téglarchitektúrával.
történeti leírás	<i>Az alacsonyabb szárny az öregebb. boltíves, tornácos ház volt, amely már a XVIII. századi térképen is szerepel. Valószínűsíthető, hogy az Orczyak idején a bérlők vagy az intéző háza lehetett. A századforduló utáni építkezések idején a déli feléhez hozzátoldtak egy magasabb valamelyik uradalmi vezető vagy talán az orvos számára. Tény, hogy a két világháború között a mindenkori orvos család lakása volt. Az alacsonyabb épületben alakították ki a rendelőt és itt lakott az orvos cselédje is.¹</i>
építési idő	1700-1920

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

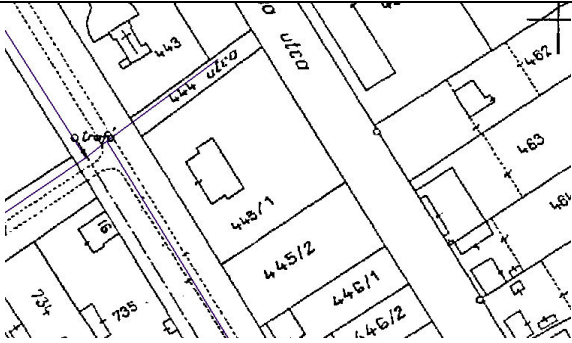
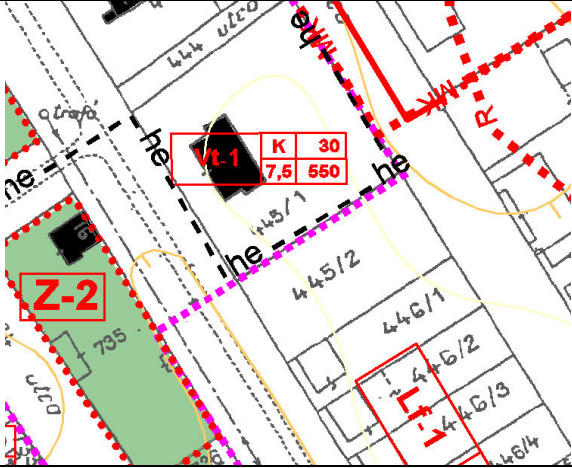
Fotó



Javaslatok
(Önkormányzati rendeleti
előírás)

Folyamatos karbantartás

Kisszállás
Plébánia

védett érték helye	Kisszállás Fő (Felszabadulás) utca 23. 445/1 hrsz
helyszínrajz	
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	Plébánia
használati mód (felvételtkor)	Plébánia
védettségi kategória (egyedi) védelem rövid indokolása	Feltétlenül megtartandó Az uradalmi épületegyüttesrel szoros kapcsolatban lévő településképi jelentőségű téglarchitektúrájú épület.
történeti leírás	<i>Az egykor nyitott teraszát utólag beüvegezték, más változtatás nem történt az építményen. A környékét szépen parkosították. A hozzá tartozó konyhakert egy részét az egyház eladta.¹</i>
építési idő	1910-es évek

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

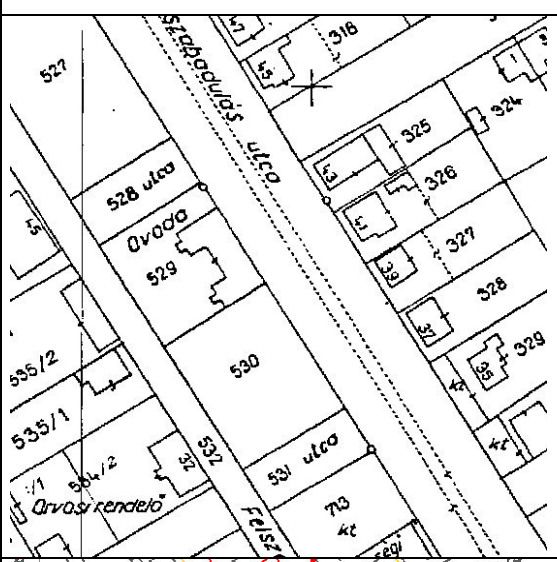
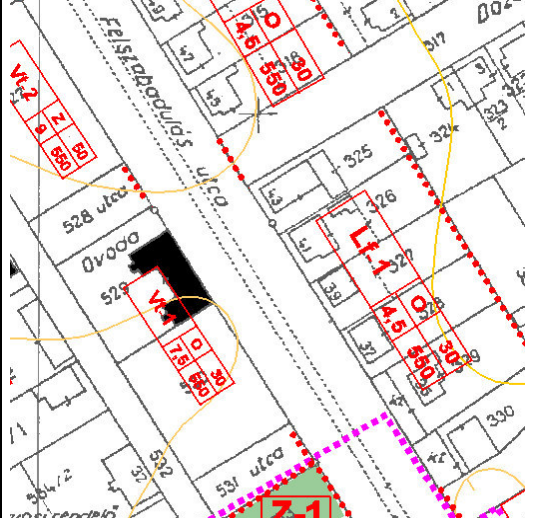
Fotó



Javaslatok
(Önkormányzati rendeleti
előírás)

Folyamatos karbantartás

Kisszállás
Óvoda (egykori csendőrlaktanya)

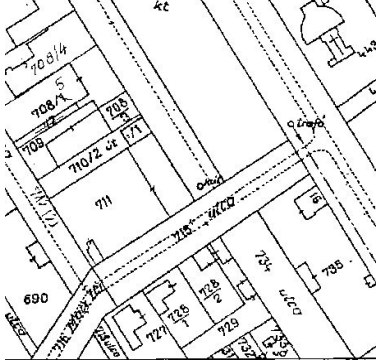
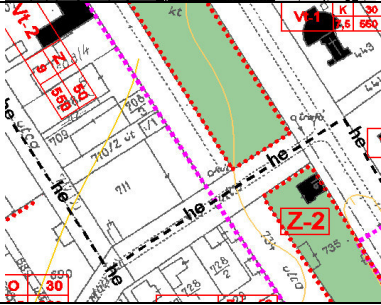

védett érték helye	Kisszállás Fő (Felszabadulás) utca 34. 529 hrsz
helyszínrajz	 <p>alaptérkép</p>
rendezési terv	 <p>rendezési terv</p>
eredeti rendeltetés	csendőrlaktanya
használati mód (felvételtkor)	óvoda
védettségi kategória (egyedi) védelem rövid indokolása	Feltétlenül megtartandó Az uradalmi épületegyüttesrel szoros kapcsolatban lévő településképi jelentőségű téglarchitektúrájú épület.
történeti leírás	<i>Terveit az uradalom 1920-ban készítette el. A nagy gazdaságban a rend fenntartása és vagyonvédelem érdekében 6-10 csendőrt foglalkoztattak. Ebben az épületben volt az őrsparancsnok lakása. 1938-ban, általunk nem ismert okok miatt megszüntették a csendőrséget. Vélhetően az uradalom tovább nem vállalta a költségeket. Ekkor alakították át az épületet iskolának és a tanító lakása is itt volt. 1948-ban az iskola a kastélyba költözött át, és helyét a községi óvoda foglalta el. szerint.</i> ¹
építési idő	1921.

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

<p>Fotó</p>	
<p>Javaslatok (Önkormányzati rendeleti előírás)</p>	<p>Folyamatos karbantartás</p>

Kisszállás

Posta

védett érték helye	Kisszállás Fő (Felszabadulás) utca 18. 536 hrsz
helyszínrajz	
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	posta
használati mód (felvételkor)	posta
védettségi kategória: (egyedi) védelem rövid indokolása	Megtartandó Az uradalmi épületegyüttessel szoros kapcsolatban lévő településképi jelentőségű épület.
történeti leírás	<p>A községben a XIX. század 60-as éveitől kezdve működik önálló postahivatal. első helye az uradalmi központ un. Nagyudvar északi szárnyában volt. A napi postát kezdetben lovas küldönc hozta Bácsalmásról Mélykúton át. A postamester osztályozta és csoportosította a küldeményeket, és a környező településekre innen vitték tovább. A vasúti pálya kiépülése után már csak a helyi postaforgalmat bonyolították le. A vonathoz egyszer járt ki postakocsi.¹</p>  <p>1865. évi fénykép után rajz</p>
építési idő	XX. század közepe

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

Fotó



Javaslatok
(Önkormányzati rendeleti előírás)

Folyamatos karbantartás,

Kisszállás

Vadásztársaság épülete

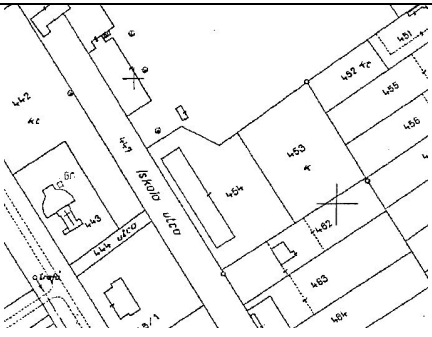
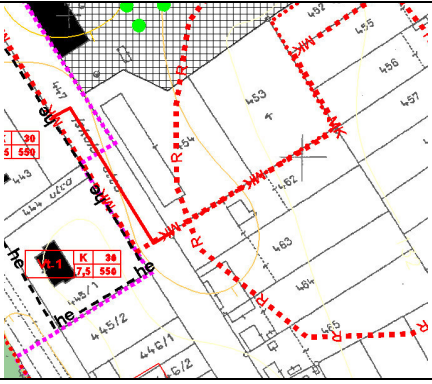
védett érték helye	Kisszállás Fő utca 536 hrsz
helyszínrajz	
alaptérkép	
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	lakóház
használati mód (felvételtől)	vadásztársaság háza
védettségi kategória: egyedi védelem rövid indokolása	Az uradalmi épületegyüttessel szoros kapcsolatban lévő településképi jelentőségű épület.
építési idő	XX. század közepe
Fotó	
Javaslatok (Önkormányzati rendeleti előírás)	Folyamatos karbantartás,

Kisszállás
Templom


védett érték helye	Kisszállás Fő (Felszabadulás) utca 23. 443 hrsz
helyszínrajz	
alaptérkép	
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	kápolna
használati mód (felvételtkor)	templom
védettségi kategória: (egyedi)	Megtartandó
védelem rövid indokolása	Településközpont meghatározó épülete A történeti értékű kápolna elé épített centrális templomtér az 1970-es évek kisszámú templom-bővítéseinek egy építészetileg igényes példánya, amely az elmúlt évtizedben harangtoronnyal is kiegészült. (Harangtorony tervezője: Babud László okl. építész)
történeti leírás	<i>1873-ban épület a kápolna, hogy az itt tartózkodó uraság és a tisztségviselők a katolikus vallásukat gyakorolhassák. E század második évtizedében megengedték, hogy a cselédség is részt vehessen az istentiszteleteken. Később a vasárnapi miselátogatásokat kötelezővé tették. A kápolnát 1974-ben bővítették, eredeti bejárata elő új épületrészt építettek. Befogadóképessége lényegesen nagyobb lett. Esti imádkozásra a kápolnarészt ma is használják,</i>
építési idő	1873-tól

<p>Fotó</p>	
<p>Javaslatok (Önkormányzati rendeleti előírás)</p>	<p>Folyamatos karbantartás,</p>

Kisszállás
Gazdasági épület (magtár)

védett érték helye	Kisszállás Iskola utca 454 hrsz
helyszínrajz	 <p>alaptérkép</p>
rendezési terv	
eredeti rendeltetés	Magtár
használati mód (felvételkor)	Részenben használt (üzlet)
védettségi kategória (egyedi)	Megtartandó
védelem rövid indokolása	Ipartörténeti emlék
történeti leírás	<p><i>A kastély vonalában attól 40m-nyire építették fel. Már a XVIII. századi térképen is szerepel, akkor nem abban a formájában állt, amiben ma is láthatjuk. Szinte biztosra vehetjük, hogy a múlt századi nagy építkezések idején átalakították. Hossza 100m, szélessége: 20m. Három emelete van, felülről csúzdákon jön lefelé, lifttel jut felfelé a termés. Egyik felét alapincézték. Itt érlelték a belmajori sajtgyár ementáli sajtjait. Maga a magtár minden mezőgazdasági termés tárolására alkalmas volt, de főképpen szemes termést raktároztak benne. Itt készítették elő a következő év vetőmagvait, tisztították, csávázták. Befogadóképessége 300 vagonnyi volt. A szállítások megkönnyítése érdekében kisvasút vezetett az épülethez. 1945 után egy ideig még gabonát tároltak benne, később a hagymabegyűjtést itt végezték. A gyapottermesztés időszakában a terméstárolást szolgálta. 1960-tól a Vetőmagtisztító üzem használatába került. Tisztítógépekkel szerelték fel. Az 1990-es évek elején bekövetkezett gazdasági átalakulások után többszöri tulajdonosváltáson ment keresztül.¹</i></p>
építési idő	1850-es évektől

¹ Bór Józsefné Kisszállás története 1996.

<p>Fotó</p>	
<p>Javaslatok (Önkormányzati rendeleti előírás)</p>	<p>Ipartörténeti érték megtartása, külső megjelenés változatlanóságának megtartása</p>

¹HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
Kisszállás Községi Önkormányzat 14/2007.(XI.30.) rendelete
a helyi építési szabályokról²

Kisszállás Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6.§ (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Kisszállás közigazgatási területére terjed ki.

(2) a) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási tervek szerint lehet:

³**aa)** Igazgatási terület 45 db szelvényből álló m=1: 6 000 méretarányú (**SZ-1**)

⁴**ab)** Belterület 2 db szelvényből álló m=1: 2 000 méretarányú (**SZ-2**)

b) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

2. § (1) Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- közterületek (utak) szabályozása

(2) Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:

- telekhatár,
- védősávok, védőterületek, telepítési távolságok meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulásával).

(3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól,

¹ Településképi rendelet jóváhagyásával egyidejűleg hatályon kívülre helyezendők sárga felületi jellel.

² Módosításokkal egységre szerkesztve, hatályba lépésének ideje 2016. május 13.

³ jelmagyarázatát , 6., 11-12.,15-20.,24-27.,30.,33-37., 39., 42-43. szelvényeket 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 6.§(1) a) pont módosította 2015. június 28-i hatállyal

⁴ északi szelvényt és déli szelvény jelmagyarázatát 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 7.§(1)b)-c) pontok módosították 2014. június 11.-i hatállyal, örökségvédelmi elemeket 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 6.§(1) b) pont módosította 2015. június 28-i hatállyal.

(Gksz-2) és (Gksz-2*) építési övezeti azonosítóját 11/2016.(V.2.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította 2016. május 13-i hatállyal.

de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

- (4) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve használatbavételi ill. fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni, amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Építésügyi engedélyezéssel kapcsolatos általános előírások

- 3.§ (1)** Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

- (2) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.

- (3) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkor telekhatárral megegyezik. A természetvédelmi nyilvántartásában lévő (ex lege és természeti terület) valamint az erdő felületi (szín) jelölésű határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

- (4) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:

a) belterületen és a kertes mezőgazdasági területen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter

b) külterületeken az általános mezőgazdasági területen:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajsza esetében 4,00 méter,
- cseresznye esetében 5,00 méter
- dió- és gesztenyefa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.

- c)** külterületnek az általános mezőgazdasági területen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,
- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

- (5) Új bányaterület a szakhatósági (természet és tájvédelem, földügy..stb) figyelembevételével (Má-1) és (Eg) területen létesíthető.
- (6) (Lf-1) és (Lf-3*) övezetek kivételével az építési helyen belül az építmények tetszőlegesen elhelyezhetők, kötelező építési vonal nincs.
- (7) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani, védőterület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

4.§(1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

a) Lakóterület

Falusias lakóterület

2. Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

3. Gazdasági terület

Kereskedelmi szolgáltató terület

Ipari terület

⁵4. Különleges terület

4.1. (Ksp) Sportterület

4.2. (Ksz) Szabadidős terület

4.3. (Kt) Temető

4.4. (Kk) Kegyeleti park

4.5. (Kh) Lezárt hulladéklerakó

4.6. (Km) Mezőgazdasági üzem

(2) A községi parkolási rendelet jóváhagyásáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:

Az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett szakhatósági állásfoglalás és a közművek nyilatkozata figyelembevételével akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon:

-ki és behajtás forgalmi okokból nem megoldható

-a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

(4) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen: a fűtő kutas ivóvízellátás-, a szennyvízhálózat kiépítéséig a szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

(5) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól a beépítettség növelésével nem járó átalakításnál.

(6) Terepszint alatti önálló létesítmény az építési helyen belül a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(7) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gksz-2) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.

(8) Gazdasági terület kivételével nyúlványos telek nem alakítható.

⁵ 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2015. június 28.

- (9) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan⁶ az alábbiakat táblázat tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymag (m)	min telekterület (m ²)

Falusias lakóterület

- 5.§ (1) Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- lakóépület,
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari épület,
- mező és erdőgazdasági -a terület alaprendeltetését nem zavaró- üzemi és tároló építmény,

- (3) Az (1) bekezdés szerinti 1 épületben helyezhetők el, a lakóépületben legfeljebb 2 lakás lehet, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek önálló épületbe is.

- (4) A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Lf-1) Főutcai beépítés

(Lf-2) Középtelkes beépítés

(Lf-3) Nagytelkes beépítés

- (5) **(Lf-1) Főutcai beépítés építési övezete**

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m, max 28m
területe: min 550 m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáronálló az alábbiak figyelembevételével:
 - ba) Kötelező építési vonal az oldalhatár, amelytől 1m-es un. csurgástávolság tartható.
 - bb) Kötelező építési vonal az utcaszakaszon kialakult építési vonal.
- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 60%
- f) Az utcai épületre vonatkozó előírások:
 - fa) tetőidom utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, amely az oldalhatárok felé részben vagy egészben kontyolható.
 - fb) tetőhajlásszög: 40-45 fok

- (6) **(Lf-2) Középtelkes beépítés építési övezete**

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min 550 m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló az alábbiak figyelembevételével:
 - ba) előkert: utcaszakaszon kialakult helyzet szerint
 - bb) hátsókert: 35 m-nél mélyebb teleknél: 6m
35 m-nél rövidebb teleknél: 0, a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával.
- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 60%

⁶ rendelet szövegében a szélső határértékek vannak, az egyes területre vonatkozó határértékeket a terven lévő táblázat rögzíti.

(7) (Lf-3) Nagytelkes beépítés építési övezete

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min 1000 m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló az alábbiak figyelembevételével:
 - ba) előkert: utcaszakaszon kialakult helyzet szerint
 - bb) (Lf-3*) övezetben kötelező építési vonal az oldalhatár, amelytől 1m-es un. csurgástávolság tartható.
- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 60%

Településközpont vegyes terület

6.§ (1) A településközpont vegyes terület a község szorosan vett településközponti beépítésének területe.

(2) A településközpont vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Vt-1) intézményi építési övezet

(Vt-2) főtéri építési övezet

(Vt-3) községközponti építési övezet

(3) (Vt-1) intézményi építési övezet

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és az azokat kiszolgáló létesítmény
 - iroda, műterem
 - szolgálati lakás
 - sportépítmény elhelyezhető.
- b) Kialakítható telek területe: min 550 m²
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló, az utcaszakaszon kialakult előkerttel.
- d) Beépítettség: ágazati előírások szerint, de max 30%
- e) Építménymagasság: max 7,5m
- f) Zöldfelület: min 20%

(4) (Vt-2) főtéri építési övezet

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:
 - lakóépület
 - iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
 - kézműipari épület elhelyezhető.
- b) Kialakítható telek min 14m széles, területe: min 550m²
- c) Telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken egy további max 3,6 m-es építménymagasságú háztartással kapcsolatos épület építhető.
- d) A beépítés módja: zárt sorú
- e) Beépítettség max. 50%
- f) Építménymagasság: max 9 m, a szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága közötti max 1,5 m-es különbség figyelembevételével.
- g) Zöldfelület min 10 %

(5) (Vt-3) községközponti építési övezet

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:
- iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
 - kézműipari épület elhelyezhető.
- b) Kialakítható telek min 14m széles, területe: min 550m²
- c) A beépítés módja: oldalhatáron álló
- d) Beépítettség max. 30%
- e) Építménymagasság: max 7,5 m
- f) Zöldfelület min 10 %

G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

7.§(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

- (2) A gazdasági terület : kereskedelmi, szolgáltató terület
ipari terület
- (3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:.
- szabályozási szélesség min. 14,0 m
 - min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

Kereskedelmi, szolgáltató terület

8.§(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

- (2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
 - szolgálati lakás
 - iroda,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő

- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Gksz-1) általános építési övezet

(Gksz-2) lakóterülettel határos építési vezet

⁷(4) (Gksz-1) általános építési övezet

- a) Kialakítható telek: min 900 m²
- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság⁸ szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max 40%.
- d) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.
- e) Zöldfelület: min 20%

⁷ a) és d) pontokat 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 7.§(2) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

⁸ Ld fogalommagyarázat

⁹(5) (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés építési övezete

a) Kialakítható telek: min 900m²

¹⁰b) Beépítés zárt sorú a telepítési távolság vagy a tűzfalas csatlakozás egyidejű biztosításával

ba) előkert: nincs az alábbiak figyelembevételével: ha az adott telket tartalmazó tömoldal hosszúságú utcaszakaszt egységes beépítési vonal jellemzi, a kialakult beépítési vonal tartandó.

bb) oldalkert, hátsókert nincs

c) Beépítettség max 50%.

d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.

e) Zöldfelület min 20%.

f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

g) (Gksz-2*) övezetben telekalakítás kivételével építési munka csak környezetvédelmi szakhatósági közreműködéssel engedélyezhető

Ipari terület

9.§(1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és községgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
- gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
- az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás épületei elhelyezhetők.

(3) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Gip-1) majorsági építési övezet

(Gip-2) településgazdálkodási építési övezet

(4) (Gip-1) majorsági építési övezet előírásai

a) Elhelyezhető: -szolgálati lakás

-iroda

-üzemanyagtöltő

-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is

b) Kialakítható telek: min 900m²

c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max 30%

e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.

¹¹g) Zöldfelület: min 40%, telekhatár mentén a R 9.§(4)g) pont szerinti növénytelepítési távolságra vonatkozóak figyelembevételével kötelező fásítással.

⁹ a) és d) pontokat 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 7.§(2) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

¹⁰ 11/2016. (V.2.) önkormányzati rendelet módosította 2016. május 13-i hatállyal

¹¹ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

- h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a meglévő tanyára vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- i) **(Gip-1)*** jelű építési övezet határa az út kisajátítás határa szerint értelemszerűen módosul.

(5) (Gip-2) településgazdálkodási építési övezet előírásai

- a) Elhelyezhető: a település közműves ellátását biztosító területigényes létesítmény
- b) Kialakítható új telek: min 300m²
- c) Beépítés módja: szabadon álló
- ¹²d) Beépítettség: max 50%
- e) Építménymagasság max 4,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
- g) Zöldfelület: min 40%

Különleges területek

¹³**10.§ Különleges területek építési övezetei az alábbiak:**

1. (Ksp) Sportterületek
2. (Kt) Temető
3. (Kk) Kegyeleti parkok
4. (Kh) Hulladéklerakó
5. (Ksz) Szabadidős terület
6. (Km) Mezőgazdasági üzem

Sportterület

11.§(1) (Ksp) Sportterületek a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területek.

- (2) A területen – sportépítmény és szociális helyiségei az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (3) Beépítettség: max. 10 %
- (4) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 10,5 m
- (5) Zöldfelület: min. 40%
- (6) Beépítés módja: szabadonálló

Temető

¹⁴**12.§ (1) (Kt) Temető a szabályozási tervben lehatárolt.**

- (2) A területen ravatalozó, kápolna és síremlék valamint a temető működéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A temetők kerítéssel határolandók.
- (4) -
- (5) -
- (6) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
- (7) Zöldfelület: min 60%
- (8) Beépítettség: max 20%

¹² 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

¹³ 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. június 28.

¹⁴ (4)-(5)bekezdéseket 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte 2014. június 11.-től

Kegyeleti parkok

- 13.§ (1)** (Kk) Kegyeleti parkok a szabályozási tervben lehatároltak.
- (2)** A területek kerítéssel körbehatárolandó.
 - (3)** A területek a sírjelek megtartása mellett kertépítészeti eszközökkel rendezendő.
 - (4)** Az övezetben épület nem helyezhető el.

Hulladéklerakók

- 14.§ (Kh)** lezárt szilárd hulladéklerakó (076/1-2 hrsz) és folyékony leürítő (0878 hrsz) a környezetvédelmi felülvizsgálat szerinti hatósági engedély szerint kezelendő.

Szabadidős terület

- 15.§ (1) (Ksz)** szabadidős területen elhelyezhető: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, közösségi, szórakoztató, kulturális épület, sportépítmény, egészségügyi, szociális épület
- (2)** telek: min 600m²
 - (3)** beépítés módja: szabadonálló
 - (4)** beépítettség: max 20%
 - (5)** építménymagasság: max 7,5m
 - (6)** zöldfelület: min 20%

Mezőgazdasági üzem

- ¹⁵**15/A.§ (1)** A területen az előírások figyelembevételével
- a) szolgálati lakás,
 - b) iroda, szociális ellátás épületei,
 - c) raktározás építményei,
 - d) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - e) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezhetők.
- (2)** Telek területe: min. 1500 m²
 - (3)** Beépítés módja: szabadonálló
 - (4)** Beépítettség: max 40%
 - (5)** Építménymagasság: max 7,5m, a siló magassága max 35m.
 - (6)** Zöldfelület: min. 40%

KISSZÁLLÁS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 16.§ (1)**A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:
- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
 - b) zöldterületek
 - c) erdőterületek
 - d) mezőgazdasági területek
 - e) vízgazdálkodási területek
- (2)** A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

- 17.§ (1)** A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak

¹⁵ 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015.június 28.

mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
- (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak övezete**
 - (KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutak övezete**
 - (KÖu-3) egyéb utak övezete**
 - (KÖk) vasúti övezet**
- (4) A **(KÖu-1) országos fő-, és mellékutak övezete**
- a) övezetbe tartoznak:
 - 53.sz. Solt Tompa főút
 - 55. sz. Baja-Szeged főút
 - 5416.j. Kisszállás-Jánoshalma összekötő út (Felszabadulás u.)
 - b) gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó
 - c) belterületen kétoldali járda alakítandó
 - d) bel és külterületen forgalmi adatok alapján kerékpárút alakítandó
 - e) tervezett szabályozási szélesség: min 30 m, illetve a kialakult állapot
- (5) **(KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutcák övezete**
- a) szabályozási szélessége: min 12,0 m illetve a kialakult helyzet
- (6) **(KÖu-3) egyéb utak övezete**
- a) szabályozási szélessége: min 6,0 m
- (7) **(KÖk) vasúti övezet**
- Az övezetbe a MÁV vonal hatályos területe tartozik, ahol vasúti közlekedési létesítmények helyezhetők el.

Zöldterületek

18.§ (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak: **(Z-1) Központi park övezet**

(Z-2) Lakóterületi közpark övezet

(Z-3) Védelmi jellegű zöldterület övezet

- (2) A **(Z-1) községközponti park övezet** a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.
 - b) Nem helyezhető el sportpálya és nem a terület használatából jelentkező igények kiszolgálását biztosító egyéb építmény.
 - c) Területrendezés csak környezetrendezési terv¹⁶ alapján történhet.
 - d) Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell alkalmazni.

¹⁶ Ld fogalommagyarázat

- e) Öntözőhálózat kiépítése szükséges.
- f) Utcabútorok, köztéri berendezések, hirdetőberendezések csak az adott tér egészére készített komplex -a terület gyalogos járműforgalmi, kertépítészeti, zöldfelületi javaslatait tartalmazó- környezetrendezési terv alapján helyezhető el.

(3) (Z-2) Lakóterületi közpark övezet, a zöldfelületi ellátás területe, ahol önálló telekalakítás nélkül a sportolással, szabadidős tevékenységgel kapcsolatos zöldterületen megengedett épületek¹⁷ és létesítmények elhelyezhetők.

(4) (Z-3) Védelmi jellegű zöldterület övezet

- a) Az övezet fásítandó zöldterület
- b) Az övezet mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telkei kertművelésben tarthatók.

¹⁸**Mezőgazdasági és erdőterület közös előírásai**

18/A § (1) Az övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.

- (2) A telek beépíthető része a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
- (3) Ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.
- (4) A művelési ágak figyelembevételével különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.”

Erdőterület

19.§ (1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az erdőtörvény rendelkezései is alkalmazni kell.

- ¹⁹**(2) Az (Eg) gazdasági erdőövezet** elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.
 - a) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.
 - b) A területen az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az általános előírások szerint helyezhetők el.
 - c) **(Eg*)** övezetben építési munka csak 50ha-nál nagyobb telken engedélyezhető.
- (3) Az (Ev) természetvédelmi erdőövezetbe** természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak.
 - a) Az övezetbe tartozó telkek az övezeti terven irányadó jelleggel ábrázoltak, tényleges besorolásuk a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.
 - b) A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményeken kívüliek nem helyezhetők el.

¹⁷ OTÉK 27.§ szerint

¹⁸ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 3.§(1) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

¹⁹ b)-c)pontokat 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

²⁰c) (Ev*) övezetben b) pont szerintiek csak 50ha-nál nagyobb telken engedélyezhetők.

(4) Az erdőterületek által közrezárt meglévő tanyára a rendelet 21. § (1)b) bd) pontjában szereplő helyi szabályok szerinti építés engedélyezhető.

Mezőgazdasági terület

²¹20.§(1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.

(2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:
-Általános mezőgazdasági terület, amely az alábbi övezetekre tagolódik:

(Má-1) általános övezet

(Má-2) természetvédelmi övezet

(Má-3) fejlesztési övezet

-Kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetbe tartozik.

(3) Az (Má-3) övezet kivételével a kialakult beépítettség mértékéig a meglévő épületek átépíthetők.

(4) A terület gyeper és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el.

Kivételt a természeti kutatást szolgáló, építmények, nyomvonalas létesítmények- a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek .

Általános mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

²²21.§ (1) (Má-1) általános övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági jellegű építmények

- különböző szolgáltatások

- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás

-élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház,

-vágóhíd

-élelmiszeraktárak

ab) mezőgazdasági építmények

-állattartó épületek

-növénytermesztés épületei

ac) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények

b) Az övezetben e rendelet 21.§ (1) aa)-ac) szerintiek az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:

ba) telek. min 1500 m²

bb) beépítettség: max 3%

bc) építménymagasság max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből növelhető

²⁰ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 3.§(2) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

²¹ Alkalmazásához az Étv 9§.(6)szerinti szakvéleményében a dél-alföldi állami főépítész 45-8/7/07. számon hozzájárult

²² Alkalmazásához az Étv 9§.(6)szerinti szakvéleményében a dél-alföldi állami főépítész 45-8/7/07. számon hozzájárult

- bd)** 2800-6000 m² közötti meglévő tanya telkére -amennyiben az nem birtokközpont- vonatkozó külön előírás
- beépítés: kialakult beépítés szerinti építési hely szerint
 - építménymagasság: max 4m
 - beépítettség lakó-, és gazdasági építményekre együttesen: max 4%, de legfeljebb 180 m²

- c)** Az övezetben szennyvíztisztító, építési törmeléklerakó, gyepmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.

(2) (Má-2) természetvédelmi övezet

- a)** A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.
- b)** Egyéb építmény e rendelet (Má-1) övezeti előírások figyelembevételével akkor helyezhető el, ha meglévő tanyatelekre kerül.
- c)** Az övezetben légvezeték és aszfaltút nem létesíthető.
- d)** (Má-2*) övezetben a) szerintiék csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel engedélyezhetők.

(3) (Má-3) fejlesztési övezet előírásai

- a)** Az övezet a távlati útfejlesztésre-, és az azzal kapcsolatos beépítésre tartalékolt terület.
- ²³**b)** Az övezetben a mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások szerint max 100 m²-es gazdasági épület építhető, amennyiben a telek legalább 10,0 ha.

Kertes mezőgazdasági terület előírásai

- ²⁴**22.§ (1) (Mk)** kertövezetben növénytermesztés építményei az általános előírások szerint elhelyezhetők, egyéb építmény nem építhető.

Vízgazdálkodási területek

- 23§ a) (V)** jellel ábrázolt vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak.

- b)** Az Köröséri csatorna, mint állami csatorna menti 50m-es távolságon belül építési munka természetvédelmi-, vízügyi-, és környezetvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető:

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 24.§ (1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt területfelhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

- (2)** Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.

- (3)** Közterületen új létesítményt elhelyezni, meglévőt átépíteni vagy használatban tartani csak elvi építési engedély alapján a közterülethasználatra vonatkozó külön

²³ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 7.§(2) bekezdés módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

²⁴ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 4.§-a módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

önkormányzati rendelet, a jelen rendelet övezeti előírásainak együttes figyelembevételével és az igénybe vett területekért járó díjfizetés mellett lehet.

ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

Régészeti értékek védelme

- 25.§ (1)** ²⁵a) Régészeti lelőhelyekre az általános előírások érvényesek.
²⁶b) -
²⁷c) Nyilvántartott lelőhelyeket e rendelet 6. függeléke tartalmazza.
²⁸d) -
²⁹e) -

Országos jelentőségű települési értékvédelem

³⁰**26.§** Országos védettségű épített környezeti elemeket e rendelet 7. függeléke tartalmazza

Helyi települési értékvédelem szabályozási elemei

27.§(1) A helyi értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépéséig helyi értékvédelemben részesülnek a 3. számú függelék szerinti építmények:

- a) feltétlen megtartandó védelemmel rendelkező épületek: **(V1)**
- b) megtartandó védelemmel **(V2)**

(2) A feltétlen megtartandó épületekre vonatkozó előírások

- a) az épületek csak műemléki és statikai szakvéleménnyel alátámasztva bonthatók
- b) a bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei az új épületben felhasználandók.
- e) Az utcai homlokzat színezése egységesen oldandó meg. Az erős színek kerülendők.

(3) A megtartandó épületekre vonatkozó előírás:

- (2) a) kivételével a feltétlenül megtartandó épületekre vonatkozó előírások érvényesek.

Természetvédelem

28.§(1) Országos természet és tájvédelem alatt az övezeti terven jelölt „ex lege” és természeti területek tartoznak, a természeti területek védettsége a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.

Környezetvédelem

29.§ (1) A jogszabályban előírt zajvédelmi határértékek alkalmazásánál a következők szerint kell eljárni.

- a) érzékeny területbe tartozó övezetek:
különleges terület: Ksp,Kt, Kk, Ksz övezetei
zöldterületek (Z-1), (Z-2) övezetei

²⁵ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 5.§-a módosította, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

²⁶ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte 2014. június 11.-től

²⁷ 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be.

²⁸ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte 2014. június 11.-től

²⁹ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte 2014. június 11.-től

³⁰ 10/2015.(V.29.) önkormányzati rendelet 5.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2015.június 28.

- mezőgazdasági terület: (Má-2) övezete
- erdőgazdasági terület Ev övezete
- b) átlagos érzékenységű területek:**
 - lakóterület valamennyi övezete
 - településközpont vegyes terület valamennyi övezete
 - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-2) övezete
 - zöldterületek (Z-3) övezete
 - mezőgazdasági terület: (Má-), (MÁ-3) övezete
 - erdőgazdasági terület Eg övezete
- c) nem érzékeny területek:**
 - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1) övezete
 - ipari gazdasági terület övezetei
- (2) A jogszabályban előírt levegőtisztaság-védelemi határértékek alkalmazásánál a következők szerint kell eljárni:**
 - a) ökológiai határértékek biztosítandó:**
 - minden legalább 500 ha nagyságú erdőterületen
 - különleges terület Ksz övezetében
 - b) egészségügyi határérték biztosítandó a (2) bekezdés a) pontján kívüli valamennyi területen.**
- (3) A vízvédelem érdekében**
 - a) Átmeneti megoldásként a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig csak szigorúan vízzáró szennyvízgyűjtő-tároló építhető. A szennyvíz rendszeres szállítását igazolni kell. A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően az ingatlanokat be kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatba.**
 - b) A beépített területektől távol eső, a gazdaságosan nem csatornázható, laza, szétszórt beépítésű területeken, tanyák és egyedül álló épületek, épületgyűttesek szennyvízkezelési módja talajmechanikai szakvéleményre alapozva határozandó meg.**

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

30.§(1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.

- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:**
 - a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:**
 - állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,
 - társulati csatornánál partéltől: 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re,
 - b) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közútkezelői hozzájárulással lehetséges:**
 - országos főutak tengelyétől: 100-100 m
 - országos mellékút tengelyétől: 50-50m
 - vasútvonal tengelyétől : 50-50m
 - c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:**

földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar 20 -20 m

elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m

20 -35 kV 5 – 5 m

vízműutak - hatósági előírások szerint

d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
gázvezeték MSZ 7048 szerint

³¹e) szennyvíztisztító telep védőterülete: 150 m

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

31.§(1) Jelen rendeletben foglaltak megvalósítása érdekében Kisszállás Község Képviselő-testülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

-Közütlejegyzések

-Beültetési kötelezettség

(2) Helyi közút céljára a szabályozási terv szerinti telekrészek lejegyezhetők.

(3) Beültetési kötelezettség a szabályozási terv szerinti telekrészekre vonatkozik.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

32. §(1) Jelen rendelet 2008. január 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

a) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)

b) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés, amelyet az ingatlannyilvántartás hitelesít.

c) **környezetrendezési terv:** A környezeti kapcsolatok tisztázására, az épített örökség és a településkép védelme érdekében készülő műszaki terv, amelyet közlekedési és örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel az építésügyi hatóság hagy jóvá. Magassági adatokat tartalmazó legalább m=1:500 méretarányú közművekkel egyeztetett helyszínrajzot és a szükséges egyéb műszaki terveken és leírásokon tartalmazza:

-a közlekedés és a parkolás területeit, burkolatokat,

-a telekbejárókat,

-köztéri alkotásokat,

-hirdetőberendezéseket,

-utcabútorokat,

-a meglévő megtartandó és telepítendő növényzetet,

-közművek elhelyezkedését,

-köz és díszvilágítás megoldását.

-a felszín feletti és alatti műtárgyakat

d) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület

³¹ 13/2014.(V.13.) önkormányzati rendelet 6.§-a iktatta be, hatályba lépésének ideje: 2014. június 11.

- e) **műterem:** művészeti tevékenységgel kapcsolatos kiegészítő épület
- f) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
- g) **hézagosan zárt sorú beépítés:** az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítés közötti átmenetet képező, általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló beépítési mód
- h) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó
- i) **kézműipari épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény
- j) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz
- k) **meglévő tanya:** általános mezőgazdasági területen e rendelet hatálybalépésekor a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épülettel, épületcsoporttal beépített, egy helyrajzi számon nyilvántartott, 2800-6000m² területű telek.
- l) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda...stb)
- m) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.

(3) Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a község helyi építési szabályaira vonatkozó 15/2001.(XI.29.) és a 8/2002(III.8.) rendeletek hatályukat veszítik.

Kispál István sk.
polgármester

Czeglédi Zoltánné dr. sk.
jegyző