

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

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, épületegyüttest 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:

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

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 ELEMELK

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, 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 rendeltetésváltással.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK

Építésügyi engedéllyezéssel 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 mindenkori telekhatárral megegyezik. A természetvédelmi nyilvántartásban 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 (élősvény) 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 (élősvény) esetében 5,00 m éter

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 kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznyefa 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 (élősvény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősvény) esetében 1,2 méter,
- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősvény) 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

4. Különleges terület

(Ksp) Sportterület

(Ksz) Szabadidős terület

(Kt) Temető

(Kk) Kegyeleti park

((Kh) Lezárt hulladéklerakó

- (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.
- (9) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan¹ az alábbiakat táblázat tartalmazza:

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

¹ rendelet szövegében a szélső határértékek vannak, az egyes területre vonatkozó határértékeket a terven lévő táblázat rögzíti.

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 helyezhető 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) hátsóker: 35 m-nél mélyebb teleknél: 6m

35 m-nél rövidebb teleknél: 0, a szomszédos telek felé tűzfal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával.

c) Beépítettség: max. 30%,

d) Építménymagasság: max 4,5 m

e) Zöldfelület min 60%

- (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) községeközponti 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: zártsorú
 - 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) községeközponti 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 %

Gazdasági területek

- 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, üzemanyagöltő
 - (3)** A kereskedelmi, szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - (Gksz-1) általános építési övezet**
 - (Gksz-2) lakóterülettel határos építési vezet**
 - (4) (Gksz-1) általános építési övezet**
 - a) Kialakítható telek: min 30 m széles, min 30,0 m hosszú, min 900 m²
 - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság² szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
 - c) Beépítettség max 40%.
 - d) Építménymagasság: min 3,0m, max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.
 - e) Zöldfelület: min 20%
 - (5) (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés építési övezete**
 - a) Kialakítható telek: min 30 m széles, min 30,0 m hosszú, min 900m²

² Ld fogalommagyarázat

- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság³ szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel
- c) Beépítettség max 50%.
- d) Építménymagasság min 3,0 m, 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 szükségszerűségekből változhat.
- f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.
- g) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén kötelező a fásítással
- 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

- d) Beépítettség: max 20%
- e) Építménymagasság max 4,5m, ami technológiai szükségszerűségekből változhat.
- g) Zöldfelület: min 40%

Különleges területek

10.§ (1) Különleges területek övezetei az alábbiak:

- (Ksp) Sportterületek**
- (Kt) Temető**
- (Kk) Kegyeleti parkok**
- (Kh) Hulladéklerakó**
- (Ksz) Szabadidős terület**

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

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) Telekhatáruktól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.
- (5) Kripta és 2,5 m-nél magasabb síremlék engedélyköteles
- (6) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
- (7) Zöldfelület: min 60%
- (8) Beépítettség: max 20%

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.

³ Ld fogalommagyarázat

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%

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 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 terv⁴ alapján történhet.

- d) Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell alkalmazni.

- e) Öntözőhálózat kiépítése szükséges.

- f) Utcabútorok, köztéri berendezések, hirdetőberendezések csak a 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 épületek⁵ 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.

Erdőterület

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

- (2) Az (Eg) gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.

⁴ Ld fogalommagyarázat

⁵ OTÉK 27.§ szerint

- a) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.
- b) A területen az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- c) (Eg*) övezetben építési munka csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel 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.
- c) (Ev*) övezetben b) pont szerintiék csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel engedélyezhetők.

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

Mezőgazdasági terület

⁶20.§(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 gyep 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:

⁷21.§ (1) (Má-1) általános övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
 - aa) mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági jellegű építmények
 - különböző szolgáltatások

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

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

- 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) szerintiék az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:

ba) telkek. min 1500 m²

bb) beépítettség: max 3%

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

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.

b) Az övezetben a mezőgazdasági területre vonatkozó általános OTÉK előírások szerint max 100 m²-es gazdasági épület építhető közlekedési szakhatósági közreműködési kötelezettséggel, amennyiben a telkek legalább 10,0 ha.

Kertes mezőgazdasági terület előírásai

22.§ (1) (Mk) kertövezetben növénytermesztés építményei az OTÉK vonatkozó előírásai 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:

Kápolna-dűlő, 53-as út Nyugat (M9-17. lh.)(0357/1 hrsz)
Belmajor, Északkelet I. (M9-18. lh. (0209/14-15 hrsz)
Almajor, Északkelet II. (M9-19. lh.)(0358/1 hrsz)
Vitéz-földek (0674/1 hrsz)

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 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) a) Régészeti lelőhelyek** a szabályozási terven lehatároltak, amelyen belül építési munka csak a kulturális örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.
- b) A település teljes közigazgatási területén a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökségvédelmről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva „ex lege” védettek.
- c) Nyilvántartott lelőhelyeket az alábbiak:

ca) Belterületi lelőhelyek

Petőfi S. u. 15. (414, 415, 416, 424, 449/2-3 hrsz)
Csap u. 6. (783-785 hrsz)
Iskola környéke (442, 447, 448 hrsz)
Templomdomb (792/9 hrsz)

cb) Külterületi lelőhelyek

Lyukas-halom (0487/18, 0482/19)
Kenyérvágó/váró-halom/hegy (0134/2 hrsz)
61,0 km-szelvénytől délre (M9-37. lh.) (0101 hrsz)
(M9-38. lh.) (083, 084/1, 085/8-9 hrsz)
Ivánka-major, Dél (M9-39. lh.) (085/5-6 hrsz)
Ivánka-major, Délkelet (M9-40. lh.) (0200/7 hrsz)
Kisszállási út Észak, Katona földek, Agócs-tanya (M9-13. lh.)
(0101, 0123, 0133/4-6 hrsz)
Tüskés I. (Belterülettől ÉK-re) (M9-14. lh.) (0214/1 hrsz)
Tüskés II. (Belterülettől K-re) (M9-15. lh.) (0212 hrsz)
Kápolna-dűlő, 53. út (M9-16. lh.) (0357/1 hrsz)

- d) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű területek.
- e) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok Kisszállás Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

Országos jelentőségű települési értékvédelem

- 26.§** Országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értékeit és területét e rendelet függeléke tartalmazza.
- a) műemlék és telke (szabályozási terven ábrázolt)
b) községközpont helyi védettségű műemléki környezete (szabályozási terven ábrázolt), amelyen belül építési munka örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.

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 kerülendőek.
- (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
mezőgazdasági terület: (Má-2) övezete

- erdőgazdasági terület Ev övezete
- b) átlagos érzékenyséű 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, épüleategyüttesek 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 |
- vízműkutak - hatósági előírások szerint

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 31.§(1)** Jelen rendeletben foglaltak megvalósítása érdekében Kisszállás Község Képviselő-testülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
-Közútlejegyvezések
-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) **környezetredezési 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
- e) **műterem:** művészeti tevékenységgel kapcsolatos kiegészítő épület
- f) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, 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