

Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelete

Kunszállás Község Helyi Építési Szabályzatáról

[1] Kunszállás Község Közigazgatási területén az emberi életminőség és az értékeink védelme a helyi önkormányzat, az építészeti szakma, a gazdálkodó szervezetek és a természetes személyek összehangolt felelőssége, valamint az építészeti örökség védelme, a fenntartható településfejlesztés, továbbá a területek használatában települési közérdek és a jogos magánérdek összehangolása céljából,

[2] Kunszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 65. §-ában foglaltak szerint a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel egyeztetve, és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Kunszállás Község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat, valamint Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.*

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

Kunszállás Község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban: Étv.) szerinti építési tevékenységet folytatni és telket alakítani a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 2024. december 31-én hatályos kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.), előírásai, továbbá a településkép védelméről szóló helyi rendelet (továbbiakban: TKR) szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező szabályozási tervben (továbbiakban: szabályozási terv),
- b) 2. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek adatait tartalmazó táblázatokban,
- e) 5. mellékletét képező, az alkalmazott sajátos jogintézményeket tartalmazó táblázatban,
- f) 6. mellékletét képező, az állattartó építmények védőtávolságait tartalmazó táblázatban,
- g) 7. mellékletében szereplő tervezett útmintakeresztmetszelvényekben foglaltak szerint szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) E rendelet alkalmazásában

1. Állatkifutó: a telek más részétől állattartás céljára bármilyen, az állatok átjutását megakadályozó megoldással leválasztott terület.
2. Főépület: épületnek minősülő főépítmény.
3. Kialakult állapot: a telekhatároknak és beépítésnek az az állapota, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint fel van tüntetve.
4. Nagytestű állat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, strucc.
5. Telken belüli csapadékvíz-tárolás: közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása hiányában a beépített telekterület minden megkezdett 10 m²-ére számítva 0,3 m³ hasznos térfogatú zárt csapadékvíz-tároló (ciszterna, záportó, vagy mobil tároló), vagy szikkasztó tározó (kulé kavicssal kitöltött, gyeppel takart, vagy építőelemes, burkolat alá beépített tározó mező) létesítése, biztosítása; a hasznos térfogat kialakítása 5,0 m³-ig kötelezően előírt, 5,0 m³ számított érték felett ajánlott.

(2) A szabályozási terv alábbi területi elemeinek színikitöltéssel ábrázolt határa, amely nem minősül közterület és nem közterület közötti kialakult határvonalnak, továbbá nincs szabályozási vonallal megjelölve, övezethatárnak tekintendő:

1. Köu-1, Köu-2, Köu-3 jelű Közúti közlekedési terület;
2. Köu-k jelű Kiszolgáló út;
3. Zkp jelű Közpark zöldterület;
4. V jelű Vízgazdálkodási terület.

3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) Közterületen új épület a szabályozási terven bejegyzett építési helyen, vagy érvényes közterület-alakítási terv alapján helyezhető el. Az épületmagasság, ha szabályozási terv másként nem rendeli, nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

- (2) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és fejlesztése során
- a) érvényes közterület-alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,
 - b) a szabályozási tervben előírt kerékpáros infrastruktúra keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő.

4. A táj és a természeti környezet védelmére és katonai repülőtér működésének biztosítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Kunszállás Község közigazgatási területén szélerőmű nem létesíthető, szélkerék nem helyezhető el.

(2) Nem helyezhető el mikrohullámú telefon adótorony lakó építési övezetben (Lke, Lf) és vegyes építési övezetben (Vt, Vi), kivéve azt az esetet, ha az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához elengedhetetlen az infrastruktúra kiépítése.

5. Környezetvédelmi előírások

5. §

(1) Az egyes 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. A különleges övezetek és különleges építési övezetek a gazdasági területtel megegyező kategóriába tartoznak.

(2) Az igazgatási területen véglegesen nem helyezhető el veszélyes hulladék.

(3) Állattartó építmények telepítési feltételeit a 6. melléklet szabályozza.

(4) Belterületen állattartó épületeknek a szomszédos telek felől létesített határoló szerkezete nyílászárót, szellőzőt nem tartalmazhat.

6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

6. §

(1) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó csatorna partvonalától számított 30 m-en belül a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos.

(2) A védőterület, védőtávolság, védősáv jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások, előírások érvényesek.

(3) Az alábbiakban felsorolt közművek és bányaiipari létesítmények korlátozásai a mindenkori vonatkozó jogszabályok, megállapító hatósági határozatok szerint veendő figyelembe:

- a) Vízbázis hidrogeológiai „A” védőidom felszíni vetülete (nincs felszíni metszete)
- b) Vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetülete (nincs felszíni metszete)
- c) Villamosenergia transzformátor állomás védőterület
- d) Nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték védősáv
- e) Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védősáv

(4) A Félegyházi-csatornával szomszédos ingatlanokon építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7. §

(1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben elővásárlási joggal érintett terület jellel lehatárolt, az 5. mellékletben helyrajzi számmal felsorolt fejlesztési célokhoz kapcsolódó telkekre vonatkozóan. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

(2) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezettek az épületek a következő esetekben:

- a) homlokzati falazat 50 %-nál nagyobb vakolat-, vagy burkolathiánya,
- b) bádogos szerkezetek 50 %-bál nagyobb rozsdásodottsága,
- c) nyílászárók 50 %-nál nagyobb felületkezelési hiánya,
- d) ereszcatornák a csatornaelemek csatlakozásánál nem zárnak, így a közterületre folytatják a vizet,
- e) tetőfedések, kémények anyaga 50 %-nál nagyobb mértékben károsodott.

(3) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven beültetési kötelezettséggel érintett terület jellel ábrázolt telekrészekre, a beültetést cserjével, vagy fásszerű növényvel kell megvalósítani.

8. Közművek előírásai

8. §

(1) Teljes közműellátottságot kell biztosítani a településközponti vegyes (Vt) és az intézményi vegyes (Vi) építési övezetben.

(2) Részleges közműellátottságot kell biztosítani a kertvárosias lakó (Lke), Lf-1 jelű falusias lakó, különleges piac terület (K-Kp), különleges vízmű terület (K-Vm) építési övezetben és a különleges, beépítésre nem szánt nagykiterjedésű sportolási célú övezetben (Kb-Sp).

(3) Hiányos közműellátottságot kell biztosítani az Lf-2 jelű falusias lakó, a kereskedelmi szolgáltató (Gksz), általános gazdasági (Gá) építési övezetekben, valamint a közpark (Zkp) és különleges temető (Kb-T) övezetekben.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő esetekben a közműellátásra az OTÉK általános, a telek beépítésének feltételeire vonatkozó előírásaiban szereplő követelmények érvényesek, de építési övezet telkén és a beépítésre nem szánt övezet lakóépületet is tartalmazó telkén a 2. § (1) bekezdés 5. pont szerinti telken belüli csapadékvíz-tárolás is biztosítandó.

(5) A közműellátás módját tekintve bármely építési övezetben egyaránt figyelembe vehető közüzemi ellátás, vagy - az OTÉK 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett - egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazása.

9. Építés, telekalakítás, telekhasználat általános szabályai

9. §

(1) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Szabályozási vonallal vagy övezethatárral metszett telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, ha a telken jogszerűen álló épület elő-, oldal- és hátsókert mérete, a telek beépítettségének mértéke, vagy a telekméretnek nem felelnek meg az övezeti előírásoknak.

(3) Nyúlványos telek a vonatkozó egyéb jogszabálynak megfelelően bármely építési övezetben létesíthető, nyúlványának minimális szélességi mérete 4,0 m.

(4) Terepszint alatti építmény helyi védettségű épület telkén és a településközponti vegyes (Vt) építési övezetekben korlátozás nélkül elhelyezhető, egyéb építési telkeken – a közművek és építményeik kivételével – az építési helyen belül, annak egész területén megengedett. Beépítésre nem szánt övezet telkén a megengedett beépítettségi mérték és építési hely érvényes a terepszint alatt építményekre is.

(5) Az előírt épületmagassági határértéket meghaladó, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület épületmagassága nem növelhető, de az épület az építési helyen belül bővíthető az e rendeletben meghatározott építési szabályok betartásával.

(6) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezésre vonatkozó előírások:

- a) az OTÉK előírásainak keretein belül az előírt mennyiség a felére csökkenthető vegyes (Vt, Vi) építési övezetben a nem lakáscélú rendeltetési egységekre vonatkozóan,
- b) egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden önálló lakás rendeltetési egység után.

(7) Telekhatároktól mért legkisebb növényültetési távolságok:

- a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok: 1,0 m;
- b) 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok: 1,5 m;
- c) 3 m-nél magasabbra növényültetési távolságok: 3,0 m;
- d) erdei fafaj egyedei: 5,0 m.

(8) A szabályozási terven bejegyzett javasolt telekhatár és javasolt megszüntetőjel figyelembevétele javasolt a telekalakítások során, a konkrét építetési igények és részletesebb tervműveletek alapján el lehet térni tőlük.

(9) A telekhatáron létesíthető kerítés legnagyobb megengedett magassága külterületen 3,5 m, belterületen, a terület határvonalát is beleértve, 2,5 m.

(10) A korábbi jogszabályok alapján jogszerűen megvalósított, vagy be nem fejezett épület, épületrész által elfoglalt terület építési helynek tekintendő akkor is, ha a hatályos szabályozás szerint az építési helyen kívül esik, feltéve, hogy közvetlen területi kapcsolata van az általános építési hellyel.

10. Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények

10. §

(1) Fasorok rekonstrukciója és telepítése, növénypótlás végzendő el a következő közterületeket érintő építési munka kapcsán:

1. Ady Endre utca (Kölcsey és Rákóczi utca között);
2. Honfoglalás utca;
3. István király utca;
4. Kölcsey utca (Kossuth utca és Ady Endre utca között);
5. Petőfi utca (Táncsics és Rákóczi utca között);
6. Rákóczi utca;
7. Táncsics utca (István király utca és Petőfi utca között);

(2) Közút telkét érintő építési munkák során biztosítandó, hogy a felületek minősége alapján a vonatkozó országos jogszabály szerint számított biológiai aktivitásérték megmaradjon.

(3) A közterületen létesülő térburkolat felületeknek legalább a 80%-a vízáteresztő módon alakítandó ki.

(4) A szabályozási terven jelölt, az időbeli ütemezés miatt még nem szabályozott fejlesztési akcióterületeken az általános mezőgazdasági övezet szabályai érvényesek. A területek távlatban a mezőgazdasági és a rekreációs fejlesztési célok összehangolt akcióinak befogadására szolgálnak.

11. Katasztrófavédelmi veszélyeztető hatásokkal szembeni használati korlátozások

11. §

A területek felhasználásának alakítása és az építési tevékenység során a vízviSSzatartás feltételei nem romolhatnak, a csapadék beszivárgásának növelése és a lefolyás csökkentése biztosítandó.

II. Fejezet

Részletes övezeti előírások

12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12. §

(1) Az építési övezetet a szabályozási terv állapítja meg az építési övezet jelének bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az építési övezeti jelekhez tartozó előírások a 2. mellékletben szerepelnek. Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a 3. melléklet rendelkezik.

(2) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, ha a TKR nem korlátozza.

(3) A településközponti vegyes (Vt) építési övezetben a beépítési módja kialakult. Az építmények oldalhatáron álló építési helyen belül helyezendők el, azonban az adott telken korábban fennállott beépítési szerinti, vagy az adott építési övezeten belüli szomszédos telkeken kialakult állapot szerinti ikres, vagy zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, ha a telepítésre vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki.

(4) Az elő-, oldal- és hátsó kert méretére a következő szabályok érvényesek:

- a) az intézményi vegyes (Vi) építési övezetben, valamint a különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezetben (Kb-Sp) a telekhatártól legalább 1,5 m-re lévő telekrész építési helynek minősül,

amely kibővíthető a meglévő épület által elfoglalt telekrésszel, ha a telepítésre vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki;

- b) az előkert mérete kertvárosias lakó (Lke) építési övezetben legalább 5,0 m, falusias lakó (Lf) és településközpont vegyes (Vt) építési övezetekben az telkek 50 %-át meghaladó mértékben beépített telektömb esetén az adott utca mentén kialakult jellemző méret, minden más esetben legalább 5,0 m; a telken elsőként elhelyezett főépületnek legalább 3 m hosszú határolófalával, az utcavonalra nem merőleges oldalhatár esetén legalább egy sarokpontjával az előkert vonalon kell állnia;
- c) az előkert a gazdasági és különleges építési övezetekben a szabályozási terven bejegyzett méretű, ennek hiányában legalább 5,0 m;
- d) a hátsókert az összes építési övezetben legalább 6 méter, de a 35 méternél kisebb mélységű telken hátsókertet nem kötelező tartani;

(5) Az építési telken két vagy több lakásegység elhelyezése csak a legalább 720 m² teleknagyság esetén megengedett.

13. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke) részletes előírásai

13. §

- (1) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a helyi lakosság ellátását szolgálják.
- (2) Gazdasági, raktár, tárolás, településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetésű építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.
- (3) Állatól, állatkifutó, trágyatároló a nagytestű állatok számára nem helyezhetők el az övezetekben.
- (4) Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop közül csak azok helyezhetők el, amelyek létesítése építési engedélyhez nem kötött.

14. Falusias lakó építési övezet (Lf) részletes előírásai

14. §

- (1) Gazdasági, raktár, tárolás, mező- és erdőgazdasági üzemi, állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási, településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetésű építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.
- (2) Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop közül csak azok helyezhetők el, amelyek létesítése építési engedélyhez nem kötött.

15. Településközponti vegyes építési övezet (Vt) részletes előírásai

15. §

- (1) A raktár, tárolás rendeltetésű építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a település működését biztosítják, és a lakórendeltetést nem zavarják.
- (2) Állatól, állatkifutó, trágyatároló a nagytestű állatok számára nem helyezhetők el az övezetben.

16. Intézményi vegyes építési övezet (Vi) részletes előírásai

16. §

- (1) Lakás a telken nem helyezhető el, szolgálati és tulajdonosi lakás 1-1 db létesíthető.
- (2) A raktár, tárolás rendeltetésű építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a telken lévő intézmény működését biztosítják, és rendeltetésszerű használatát nem zavarják.

17. Kereskedelmi szolgáltató építési övezet (Gksz) részletes előírásai

17. §

- (1) 1db szolgálati lakás, vagy 1 db tulajdonosi lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki, hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 50 %-át.
- (2) Gazdasági, hulladékkezelési építmények csak azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint a tevékenység
 - a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;
 - b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy nincs jelentős környezeti hatása.

18. Általános gazdasági építési övezet (Gá) részletes előírásai

18. §

- (1) Gazdasági tevékenységi célú épületen belül 1 db szolgálati lakás alakítható ki, hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 50 %-át.
- (2) Egészségügyi rendeltetés, óvoda, bölcsőde azzal a feltétellel helyezhetők el az övezetben, ha a területen dolgozók ellátását szolgálják.
- (3) Oktatási célú építmény azzal a feltétellel helyezhető el az övezetben, ha a gazdasági területhez kapcsolódóan szakmai képzést biztosít.
- (4) Diákszállás, munkásszállás azzal a feltétellel helyezhetők el, ha az övezetben működő üzemhez kapcsolódnak.
- (5) Hulladékkezelési építmények csak azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint a tevékenység nem környezeti hatásvizsgálat köteles.

19. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Mü, K-Kp, K-Vm) részletes előírásai

19. §

- (1) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására, a mezőgazdasági gépek tárolására és javítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetre a 17. § (2) bekezdés előírásai érvényesek. Oktatási célú építmény

azzal a feltétellel helyezhető el az övezetben, ha az üzemi tevékenységhez kapcsolódóan szakmai képzést biztosít.

(2) A K-Kp jelű piac terület különleges építési övezetben elsősorban helyi termék piac, valamint kereskedelmi és szolgáltató üzletek és közösségi ellátást biztosító építmények helyezhetők el.

(3) A K-Vm jelű vízmű különleges építési övezetben a vízmű és a rendeltetésének betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

20. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

20. §

(1) A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit a 2. mellékletben szereplő táblázat adja meg.

(2) A beépítésre nem szánt övezetekben az oldalkert és a hátsókert mérete legalább a telepítési távolság fele.

21. Közúti közlekedési övezetek (Köu-1, Köu-2, Köu-3) és kiszolgáló utak övezete (Köu-k)

21. §

(1) Az átmenő forgalmat bonyolító M5 gyorsforgalmi út területe Köu-1 jelű közúti közlekedési övezetnek minősül.

(2) Az átmenő forgalmat bonyolító alábbi országos utak területe Köu-2 jelű közúti közlekedési övezetnek minősül:

- a) 5302 jelű Izsák-Kiskunfélegyháza országos összekötő út
- b) 5401 jelű Városföld-Kunszállás országos összekötő út,

(3) A településrészek közötti átmenő forgalmat bonyolító alábbi meglévő, vagy tervezett önkormányzati gyűjtőutak területe Köu-3 jelű közúti közlekedési övezetnek minősül:

- a) Árpád vezér utca
- b) Honfoglalás utca (Árpád vezér és Kossuth utca között)
- c) Hunyadi utca (Rózsa utcától D-re)
- d) Kölcsey utca (Kossuth és Rózsa utca között)
- e) Mártírok út (Móra Ferenc és Táncsics utca között)
- f) Móra Ferenc utca (Mártírok és Petőfi utca között)
- g) Petőfi utca (Móra Ferenc utca és 326/2 helyrajzi számú út között) és 326/2 helyrajzi számú út
- h) Rózsa utca (Kölcsey és Hunyadi utca között)
- i) Táncsics utca

(4) A kiszolgáló utak Köu-k jelű közúti közlekedési övezete átmenő forgalomra nem szolgál.

(5) Az ingatlan-nyilvántartásban útként, közútként, vagy kivett közterületként bejegyzett telek használati módja és közterületi státusza nem változtatható meg, kivéve, ha az általa megközelített telkek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.

(6) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét, továbbá a 7. mellékletben előírt keresztmetszeti elemek ütemezett megvalósítását biztosítani kell.

(7) A kerékpárút szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala pontosítását az érintett telkek részletesebb tervműveleteiben (közlekedési tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) el kell végezni. A közút mentén kijelölt kerékpárút annak bármelyik oldalán és mindkét oldalán is vezethető a szabályozási szélességen belül.

(8) A 3. melléklet szerint *feltétellel elhelyezhető* rendeltetések akkor megengedettek, ha a közlekedési terület fenntartását, vagy a területet igénybe vevők ellátását szolgálják.

(9) Magánút bármelyik övezetben, építési övezetben kialakítható, telkének szélessége az elhelyezendő közművekre és védőtávolságaikra méretezendő, de legfeljebb három ingatlan megközelítésére belterületen 6,0 méternél, külterületen 4,5 méternél nem lehet kevesebb; háromnál több ingatlant feltáró magánút minimális telekszélessége belterületen 9,0 méter, külterületen 6,0 méter.

(10) A szabályozási terven „Közlekedési terület céljára fenntartott terület” jelöléssel ellátott terület az 5401. jelű országos mellékút belterületet elkerülő útszakaszának kiépítési helyét biztosítja, ezért ezen belül új épület nem helyezhető el.

22. Zöldterület (Zkp)

22. §

Zöldterületnek minősülnek a Zkp jelű közparkok. Raktár, tárolás, településgazdálkodási, településüzemeltetési és közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű építmények, valamint állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a zöldterületet szolgálják, vagy annak rendeltetésszerű használatát nem zavarják.

23. Erdőterület (Ev, Er, Ee)

23. §

(1) Szabályozási terven jelölt erdőterületek Ev jelű védelmi erdőövezetbe, Er jelű rekreációs erdőövezetbe, vagy Ee jelű egyéb erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendők.

(2) A 3. melléklet szerint az erdőövezetekben *feltétellel elhelyezhető* funkciók azzal a feltétellel helyezhetők el, ha az adott erdőterület fenntartását, rendeltetésének megfelelő működését szolgálják.

24. Mezőgazdasági terület (Má, Mt)

24. §

Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben és az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben belül megengedett a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetésű építmények elhelyezése az országos jogszabályokban rögzített feltételekkel.

25. Vízgazdálkodási terület (V)

25. §

(1) A vízgazdálkodási terület V jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját foglalja magában.

(2) Vízügyi érdekből a vízügyi igazgatósági kezelésben lévő csatornák mentén 6-6 m, önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m széles parti sáv szabadon hagyandó, melyen épület nem helyezhető el, a terület gyepműveléssel, vagy útként hasznosítandó.

26. Természetközeli terület (Tk)

26. §

A Tk jelű természetközeli övezetbe a nádas és mocsár terület tartozik.

27. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Sp, Kb-T, Kb-Kt, Kb-Rt, Kb-Sz, Kb-Fu)

27. §

(1) A Kb-Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges övezet elsősorban közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményeik elhelyezésére szolgál. Raktár, tárolás rendeltetés építményei csak azzal a feltétellel helyezhetők el az építési övezetben, ha a sportolási funkcióhoz kapcsolódnak.

(2) A Kb-T jelű temető különleges övezetben a rendeltetéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér, sétány különleges övezetben a funkció betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-Rt jelű borászati- és rendezvényterületen a mezőgazdasági építményeken túl hitéleti-, vendéglátó- és sportépítmény, lakóépület, szállásépületek, valamint a turizmust szolgáló egyéb építmények elhelyezhetők és vízfelület kialakítható.

(5) A Kb-Sz jelű szabadidős különleges övezet a sport-, szabadidőeltöltés, pihenés és a testedzés céljára szolgáló építmények, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

(6) A Kb-Fu jelű fuvarozási különleges övezet a szállítójárművek parkoltatására, valamint saját járművek karbantartását, az áru raktározását, csomagolását szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

III. Fejezet Záró rendelkezések

28. §

E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok a kérelmező számára kedvezőbbek.

29. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 5/2005. (III.25.) önkormányzati rendelet.

30. §

Ez a rendelet 2025. március 15-én lép hatályba.

2. melléklet a 4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	építési övezet, övezet jele	a telek						az épület	a telek
		beépítési módja: K: kialakult O: oldalhatáron álló SZ: szabadonálló T: telek egésze	kialakítható legkisebb			megengedett		megengedett	közműellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	beépítettség te- repszint felett	zöldfelületi aránya	épület-magas- sága	közmuvesitetség
			m ²	m	m	%	%	m	
1	Lke	O	550	18	25	35	45	5,0	részleges
2	Lf-1	O	720	18	30	30	40	5,0	részleges
3	Lf-2	O	1500	20	40	30	40	5,0 ^F	hiányos
4	Vt	K	600	15	25	60	10	7,5	teljes
5	Vi	T	600	15	25	40	40	7,5	teljes
6	Gksz	SZ	1000	20	40	60	20	9,0	hiányos
7	Gá	SZ	1000	20	40	70	25	9,0 ^H	hiányos
8	K-Mü	SZ	1000	20	40	40	40	7,5 ^H	közművesítetlen
9	K-Kp	SZ	2500	30	50	40	40	7,5	részleges
10	K-Vm	SZ	720	18	30	30	40	7,5	részleges
11	Köu-1	SZ	100	3	10	10	10	7,5	közművesítetlen
12	Köu-2	SZ	100	3	10	10	10	7,5	közművesítetlen
13	Köu-3	SZ	100	3	10	10	10	7,5	közművesítetlen
14	Köu-k	SZ	100	3	10	10	10	5,0	közművesítetlen
15	Zkp	SZ	300	9	12	3	70	7,5	hiányos
16	Ev	SZ	5000	18	50	0,2	90	7,5 ^E	közművesítetlen
17	Er	SZ	5000	18	50	5	70	7,5 ^E	közművesítetlen
18	Ee	SZ	5000	18	50	0,5	70	7,5 ^E	közművesítetlen
19	Má	SZ	720	12	30	6	40	7,5	közművesítetlen
20	Mt	SZ	720	12	30	3	70	4,5	közművesítetlen
21	V	SZ	100	3	10	3	20	4,5	közművesítetlen
22	Tk	-	720	10	10	0	90	-	közművesítetlen
23	Kb-Sp	T	800	14	30	10	60	9,0	részleges
24	Kb-T	SZ	1500	25	30	10	40	3,5 ^F	hiányos
25	Kb-Kt	O	100	5	5	5	20	3,5	közművesítetlen
26	Kb-Rt	SZ	2500	25	40	5	60	7,5 ^E	közművesítetlen
27	Kb-Sz	SZ	3000	40	40	5	40	4,5	közművesítetlen
28	Kb-Fu	SZ	5000	50	50	5	40	4,5	közművesítetlen

F: az építési helynek a telekhatártól legalább 20,0 m-re lévő részén legfeljebb 7,5 m épületmagasságig növelhető

H: az építési helynek a telekhatártól legalább 20,0 m-re lévő részén legfeljebb 20,0 m épületmagasságig, a telekhatártól legalább 50,0 m-re lévő részén legfeljebb 40,0 m épületmagasságig növelhető

E: az építési helynek a telekhatártól legalább 50,0 m-re lévő részén legfeljebb 25,0 m épületmagasságig növelhető

3. melléklet a 4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelethez

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

[illegible]

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sa- jatos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	beépítésre szánt építési övezetek											beépítésre nem szánt																								
	kertvárosias lakóterület	falusias lakóterület	településközponti vegyes terület	intézményi vegyes terület	kereskedelmi szolgáltató terület	általános gazdasági terület	különleges				közúti közlekedési terület	zöldterület (közpark)	védelmi erdőterület	rekreációs erdőterület	egyéb erdőterület	általános mezőgazdasági terület	tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	vizgazdálkodási terület	természetközeli terület	különleges																
							K-Mü	K-P	K-Vm	Köu-1										Köu-2	Köu-3	Köu-k	Zkp	Ev	Er	Ee	Má	Mt	V	Tk	Kb-Sp	Kb-T	Kb-Kt	Kb-Rt	Kb-Sz	Kb-Fu
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T							
2.7. állatól, állatkifutó	F	F	X	F	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	F	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X							
2.8. trágyatároló	F	F	X	F	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	F	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T							
2.9. komposztáló	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X							
2.10. siló	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T							
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X							
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	F	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X							
3. Egyéb építmény																																				
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	X	T	T	X	X	X	T	X	X	T	T	X	T	T	T	X	X	T	X	T	T	X	T	X	T	X	X							
3.2. lakókocsi	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	T								
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	T	T								

4. melléklet a 4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelethez

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	0299/2,3,15,19,21,23,26,29,0299/41(rész),42(rész)	5,21	Má	Gá	-17,2	04/89	2,60	Gksz	Ee	+22,36	+5,16
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											0,00

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget. A többlet érték tartalékként felhasználható.

5. melléklet a 4/2025.(II.11.) önkormányzati rendelethez

Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Önkormányzati elővásárlási jog	4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelet	Lakhatás céljára fejlesztendő Lke építési övezet. Helyrajzi szám: 014/11, 014/22, 014/31, 014/32, 014/33, 014/34, 014/35, 014/36, 014/37, 014/38, 014/40, 014/41	2025. március 15. napjától hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálataig, de legkésőbb 2032. március 14. napjáig	7. § (1) bekezdés
2.	Önkormányzati elővásárlási jog	4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelet	Időbeli ütemezés miatt jelen tervben nem szabályozott fejlesztési terület a Főlegyházi-vízfolyás és a belterület között. Helyrajzi szám: 014/9, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20, 014/24, 014/25, 014/28, 014/29, 014/40	2025. március 15. napjától hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálataig, de legkésőbb 2032. március 14. napjáig	7. § (1) bekezdés
3.	Önkormányzati elővásárlási jog	4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelet	Időbeli ütemezés miatt jelen tervben nem szabályozott fejlesztési terület a belterülettől Ny-ra. Helyrajzi szám: 039/10, 039/11, 039/12, 039/24, 039/25, 039/26, 039/43, 039/44, 039/62, 039/63, 039/66	2025. március 15. napjától hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálataig, de legkésőbb 2032. március 14. napjáig	7. § (1) bekezdés
3.	Beültetési kötelezettség	4/2025. (II.11.) önkormányzati rendelet	Helyrajzi szám: 012/29, 012/30, 012/130, 044/87, 0299/2, 0299/3, 0299/13, 0299/15, 0299/19, 0299/21, 0299/23, 0299/26, 0299/29, 0299/40, 0299/41, 324, 325	2025. március 15. napjától hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálataig, de legkésőbb 2032. március 14. napjáig	7. § (3) bekezdés

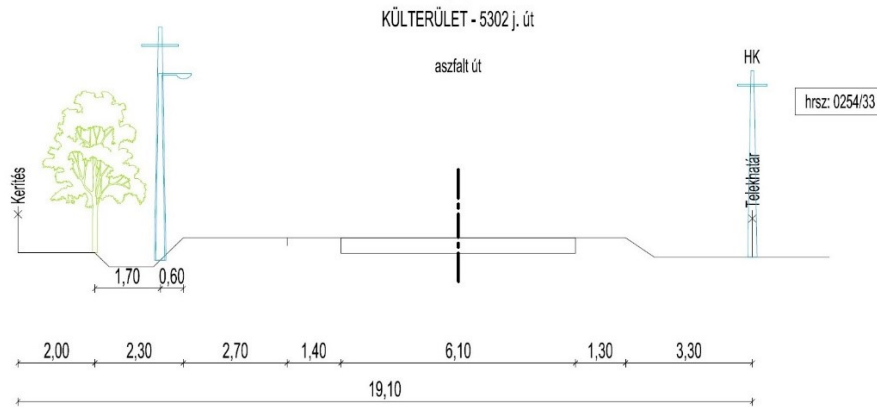
Állattartó építmények védőtávolságai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építmény megnevezése	Védőtávolság (m)					
		Lakó- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Ivóvíz- vezeték-től	Vízvezetési kerti csaptól	Közüntéz- mény telkétől
2	Zárt trágyatároló, komposztáló, siló	10	18	8	2	3	30
3	Kisállat (baromfi, házinyúl, galamb, stb.) ketreke, ólja, kifutója összesen 300 állatig	10	15	8	2	3	20
4	Kisállat (baromfi, házinyúl, galamb, stb.) ketreke, ólja, kifutója összesen 300-nál több állat esetén	15	15	8	2	3	50
5	Juh, kecske, sertés, strucc, kutya ólja, kifutója, kutyakennel összesen 5 állatig	10	15	8	2	3	20
6	Juh, kecske, sertés, strucc, kutya ólja, kifutója, kutyakennel 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

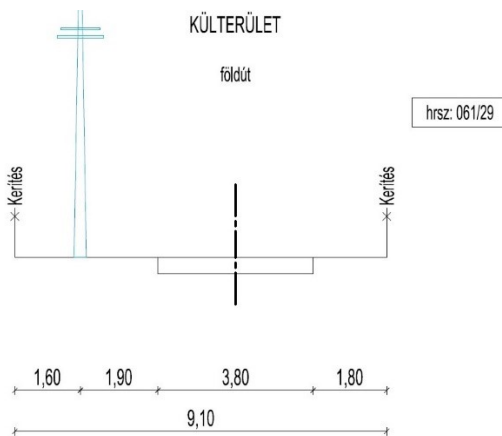
Tervezett útmintakeresztmetszelvek

M=1:200

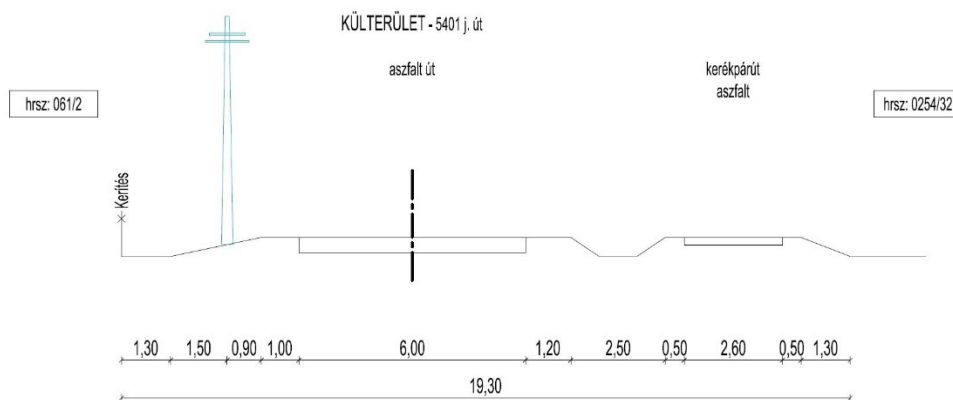
1.



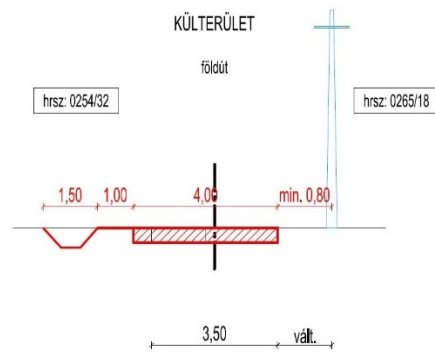
2.



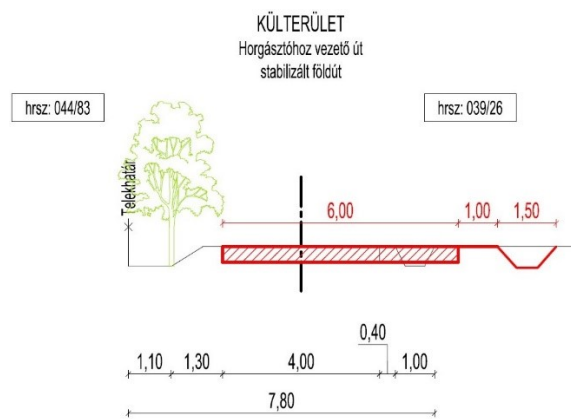
3.



4.



5.



6.

