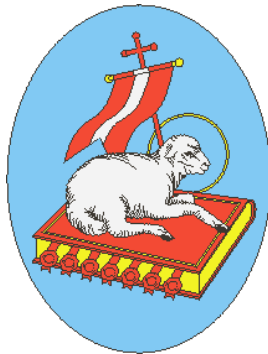


Csanytelek Község Önkormányzata

Képviselő-testülete

6/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelete

Csanytelek Község Helyi Építési Szabályzatáról



Csanytelek Község Önkormányzata

Képviselő-testülete

6/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelete

Csanytelek Község Helyi Építési Szabályzatáról

Csanytelek Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze, Alsó- Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Környezetügyi Intézet Alsó- Tisza-vidéki Kirendeltsége, Csongrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Utügyi Vasúti és Hajózási Hivatal, Csongrád Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Alsó- Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság, Csongrád Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Szolnoki Bányakapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Csongrád Megyei Közgyűlés Hivatala, Felgyő Község Önkormányzata, Szegvár Nagyközség Önkormányzata, Csongrád Város Jegyzője, mint I. fokon illetékes építési hatóság, Magyar Közút Non-profit Zártkörűen Működő Részvénytársaság, EDF-Démász Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság és GDF-SUEZ Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zártkörűen Működő Részvénytársaság *véleményének kikérésével*, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított végső *szakmai véleményezési jogkörében* eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal *Állami Főépítésze egyetértésével*, az *Ügyrendi Bizottság* és a *Pénzügyi Ellenőrző, Foglalkoztatáspolitikai és Településfejlesztési Bizottság* véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Általános előírások

1. §

- (1) A község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendeletben és annak
 - a) 1. mellékletét képező SZ-1 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv),
 - b) 2. mellékletét képező SZ-2 jelű, az SZ-1 terven „érvényes szabályozás hatályos területe” határvonallal lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv),
 - c) 3. mellékletét képező, az építési övezetek előírásait tartalmazó táblázatban,
 - d) 4. mellékletét képező, az ismert régészeti lelőhelyeket tartalmazó táblázatban,
 - e) 5. mellékletét képező, az országos vízminőség-védelmi terület övezetét tartalmazó térképen foglaltak szerint megengedett.
- (2) E rendelet alkalmazása során „meglévő tanyás teleknek” minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2005. november 29. napját megelőzően tanyaként szereplő telek.

II. Fejezet

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

2. §

Közterület-szélesítéssel érintett telekrészen

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

3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

3. §

- (1) Az SZ-2 terven jelölt „ültetendő fasor” utcánként egységesen, a közmű- és közlekedési létesítményekhez alkalmazkodva, előnevelt díszfa-egyedekből ültetendő ki, köztük sövénytelepítéssel. A fasor helyigényével a közterületet érintő közmű- és útépítés tervezésekor, kivitelezésekor számolni kell. Táj- és kertépítésszámolók által készített kivitelezési terv hiányában a kötelezően alkalmazandó fajták:
 - a) *Fasorültetés* légvezetékekkel nem érintett helyszínen, annak szabad szélessége függvényében:
 1. Mezei juhar (*Acer campestre*),
 2. Nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*),
 3. Magas kőris (*Fraxinus excelsior*),
 4. Csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*),
 5. Juharlevelű platán (*Platanus acerifolia* typ. 'Prenor'),
 6. Díszkörte (*Pyrus communis* 'Beech Hill'),
 7. Svéd berkenye (*Sorbus intermedia*),
 8. Ezüst hárs (*Tilia tomentosa*),
 9. Tornyos tölgy (*Quercus robur* 'Fastigiata').
 - b) *Fasorültetés* légvezeték alatt:
 1. Gömbjuhar (*Acer platanoides* 'Globosum'),
 2. Galagonya (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'),
 3. Gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek'),
 4. Gömb csepleszmedgy (*Prunus fruticosa* 'Globosa').
 - c) *Sövénytelepítés*:
 1. Örökzöld puszpáng (*Buxus sempervirens*),
 2. Som fajták (*Cornus* sp.),
 3. Mályvacserje (*Hibiscus syriacus*),
 4. Közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*),
 5. Közönséges gyöngyvessző (*Spiraea x vanhouttei*),
 6. Korai tamariska (*Tamarix tetrandra*).
- (2) A szabályozási terven „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en létesülő épületeken a külső megjelenést meghatározó építőanyagok köre: a hagyományosan alkalmazott fa, nád, mészvakolat, agyagcserép, egyéb természetes anyagok. A homlokzaton látható elemek saját színűek, vagy olyan színárnyalatú felületi kezelésűek lehetnek, melyek a helybeni hagyományos építőanyagokra és vakolatokra jellemzőek.
- (3) *Energiatermelő szélkerék elhelyezésének helyi szabálya*:
 - a) meglévő építményre ráépítve, legfeljebb 3,0 méter teljes magasságú szerkezetként a településközpont vegyes terület kivételével bárhol,
 - b) önálló toronyként vagy meglévő építményre ráépítve, a rendezett terepszinthez képest legfeljebb 18,0 méter teljes magassággal az országos ökológiai hálózatba nem tartozó mezőgazdasági területeken és „Mű” jelű mezőgazdasági üzemi területen,
 - c) a 18,0 m teljes magasságot meghaladó szélkerék a lakott ingatlanoktól és az országos ökológiai hálózat területétől legalább 300 méterre létesíthető.
- (4) *Energiatermelő napelemek* az egyéb jogszabályok keretein belül bárhol elhelyezhetők.

4. Környezetvédelmi előírások

4. §

- (1) A község igazgatási területén a *környezeti, az építési és a közlekedési zaj terhelési határértékei* a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg.
- (2) A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik e a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással. A Tv jelű beépítésre nem szánt különleges természetvédelmi bemutató terület egészségügyi területnek minősül.
- (3) A község területére vonatkozó *levegővédelmi* követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.
- (4) A község területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint az érzékeny besorolású területek közé tartozik.
- (5) A község területének a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelme szempontjából történő megítélése a MePAR rendszeren alapul. A rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározott előírásokat kell irányadónak tekinteni.
- (6) *Mezőgazdasági tevékenységet* nitrát-érzékeny területen a vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint végezhető.

5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) Azokon a földrészleteken, amelyeket a szabályozási terv "belvízzel veszélyeztetett terület", vagy „rendszeresen belvízjárta terület” jellel különböztet meg, a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületrészek földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épülhet meg. Építési engedélyezési terv geo-technikai jelentéssel alátámasztva készülhet. Terepszint alatti épületszint nem építhető, a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha a jelentés ekként javasolja azt.
- (2) Azokon a földrészleteken, amelyeket a szabályozási terv "szélerózióknak kitett terület határa" jellel különböztet meg:
 - a) a 3 hektárnál nagyobb területű szántó szélirány felőli oldalán mezővédő erdősáv vagy fásítás telepítendő a táblák kialakításának megfelelően;
 - b) az erdőterületeken felújítása során a szélerózió elleni védekezést meg kell oldani.

6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések)

6. §

- (1) Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknél nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.
- (2) Nyúlványos telek a helyi értékvédelmi terület kivételével bármely övezetben kialakítható, a telken esetleg meglévő épület szabadon álló elhelyezkedésének biztosítása mellett. A kialakítandó teleknyúlvány (nyél) szélessége minimum 3,0 méter lehet.
- (3) Az önkormányzat javára elővásárlási jog jegyezhető be azon ingatlanokra, melyeket a jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terv az országos elkerülő út nyomvonalának biztosítására, közterületek, helyi utak és kerékpárutak kialakítására, sportolási, közösségi pihenő- és rendezvényterületek helybiztosítására, gazdaságfejlesztésre, természetvédelmi tanösvény céljára jelöl ki. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.
- (4) *Településképet zavaró hatásuk* miatt helyrehozatalra szorulóknak a szabályozási tervben ekként megjelölt telkek *romos, használaton kívüli épületei*, valamint az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek.
- (5) Közérdekű környezetalkotás céljából a szabályozási tervben jelölt beültetési kötelezettség teleksávjában két fasor és egy cserjesor ültetése szükséges.

7. Közművek előírásai

7. §

- (1) *Belterületen fekvő építési telken előírt közművekre irányadó előírások:*
 - a) villamos-energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása,
 - b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatása,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
 - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása.
- (2) *Külterületen fekvő építési telken előírt közművekre irányadó előírások:*
 - a) villamos-energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
 - b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízsztikkasztás alkalmazandó,
 - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- (3) Az 5. mellékletben lehatárolt vízminőség-védelmi terület által érintett földrészleteken belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.
- (4) Terepszín alatti vezeték-elhelyezés alkalmazandó a villamosenergia-ellátás és a hírközlés új nyomvonalszakaszain a belterületen.
- (5) Növényház (fóliasátor vagy üvegház) létesítésének feltétele a méretezett záportároló telken belül kialakítása, amely egyben csapadékvíz-visszatartásra is szolgál. Minden megkezdett 10 m² növényház-alapterületéhez 0,3 m³ záportárolónak kell tartoznia.
- (6) A 4519. jelű összekötő út települést elkerülő szakasza mentén az *útárkokat* úgy kell kialakítani, hogy az útburkolatról lefolyó vizeken kívül a József Attila utca és a Csongrádi út között elterülő településrész vizét is levezesse az Alsó-főcsatorna felé.

8. Építés, telekhasználat általános szabályai

8. §

- (1) Terepszint alatti építés az építési helyen belül, az övezetre megszabott maximális beépítettség erejéig megengedett.
- (2) *Állattartási épület* a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 méterre helyezhető el.
- (3) Egyéb országos jogszabályban meghatározott *nagy létszámú állattartó telep* a lakóterülettől legalább 300 méter távolságban, kizárólag az „Mü” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, valamint az „Má” jelű általános mezőgazdasági terület legalább 5 hektár nagyságú telkén létesíthető.
- (4) *Növényház (üvegház, fóliasátor)* nem helyezhető el a telekhatárhoz 1,5 méternél közelebb, valamint építési telek elő- és oldalkertjében.
- (5) *Fát, 3 méternél magasabbra növő fás-szárú bokrot* a szomszédos, nem közterületi telek határához, a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra úgy kell ültetni, hogy az épülettől legalább 3 méternek kell elmaradnia.
- (6) *Belterületen nyár, külterületen nemes-nyár nem telepíthető*, közterületen csak a vonatkozó magyar szabványnak megfelelő minőségű kertészeti növényanyag ültethető.
- (7) *Trágyadomb* a telekhatártól legalább 5 méterre, lakóépülettől legalább 10 méterre, intézmény telkétől legalább 20 méterre helyezhető el, magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert.

9. *Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei*

9. §

A község a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) *Riasztás:* a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja lakosság körében a szórólapozás, hirdetések a buszvárókban, települési hirdetőtáblákon, kereskedelmi egységekben és intézményekben való kihelyezése.
- b) *Lakosságvédelmi módszer:* a kockázatbecslésben megállapított ár- és belvíz főveszélynek megfelelően elsősorban *kitelepítés* és *kimenekítés*.
- c) *Felkészítés:*
 - ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
 - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
 - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) *Védekezés:*
 - da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
 - db) járési mentőcsoport bevonása,
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet:* teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

III. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

10. *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

10. §

- (1) Építési övezetek előírásait jelen rendelet *3. melléklete* állapítja meg.
- (2) *„Kialakult” beépítési mód szabályai:*
 - a) az építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a szomszédos 1-1 telek beépítési módjával megegyezően, ha ezek különbözőek, akkor a szomszédos 3-3 telken lévő beépítési módok közül a többségben előforduló, vagy értékvédett épületével megegyező beépítési mód alkalmazandó,
 - b) az épület-elhelyezés módja a 12 méter átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet,
 - c) szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 16 méter átlagszélességű telken megengedett,
 - d) az adott telken, vagy a telekhatáron meglévő tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki,
 - e) a telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el,
- (3) *„Oldalhatáron álló”* építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha a telek átlagszélessége eléri a 18 métert.
- (4) Építési telek telekterületére és kisebbik átlagszélességére vonatkozóan előírt minimális értékek csak telekalakítás során tartandók be, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb szabályok teljesülnek.
- (5) Építési telek kialakításakor a legkisebb telekterület „kialakult” besorolása esetén az övezetben lévő legkisebb építési telek területe, de legalább 300 m² a határérték. A legkisebb telekterület előírását nem kell betartani közmű műtárgyak elhelyezésére szolgáló telek esetén.
- (6) Épület legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg.
- (7) Épület előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 18 méterig, legmagasabb pontjának előírásától 25 méterig el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
 - a) gazdasági vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
 - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - c) kilátó esetében.

- (8) Az építési övezetre előírt párkánymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény párkánymagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
- (9) Az előkert mérete (ha a szabályozási terv másként nem rendeli) kialakult beépítési módú építési övezetben a szomszédos 3-3 telken lévő előkert-méretek közül a többségben előfordulóhoz igazodó, egyéb építési övezetekben legalább 5 méter.
- (10) *Oldalkert* legkisebb mérete 4,5 méter, de nem lehet kevesebb az épület párkánymagasságának felénél.
- (11) *A hátsókert*
- 0,0 méter, vagy legalább 3,0 méter, ha a telek hosszmérete (utcvonalra merőlegesen számított mérete) nem éri el a 30 métert,
 - 0,0 méter, vagy legalább 3,0 méter, ha a hátsó telekhatáron épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert,
 - legalább 3,0 méter, ha a hátsó telekhatárhoz 6,0 méternél közelebb épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert,
 - legalább 6,0 méter az a)-c) pontokban nem említett esetekben.
- (12) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (13) A Vt2 jelű Településközpont vegyes övezetben kijelölt építési helyen belül 100 m²-nél nem nagyobb hasznos alapterületű épületek helyezhetők el.
- Az épületek külső homlokzatának anyaghasználata, tetőidomának hajlásszöge egyformán alakítandó ki.
 - Az épülettel nem fedett telekrészek korlátlan közhasználata biztosítandó.

11. Beépítésre szánt különleges építési övezetek részletes előírásai

11. §

- Az „Sp” jelű különleges sportövezet közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák, valamint szabadidős létesítmények és kapcsolódó építményei (öltöző-, vendéglátó-, karbantartó épület, edzőtermek, sportszerüzlet, lelátó, egyéb kiegészítő építmények) elhelyezésére szolgál.
- A „Hull-1” jelű különleges hulladékkezelő- és lerakó övezetben a rekultivációhoz, a kármentesítődéshez, a szelektív hulladékgyűjtéshez és a hulladékkezeléshez szükséges építmények helyezhetők el.
- A „Hull-2” jelű különleges hulladékkezelő övezetben a szelektív hulladékgyűjtéshez és a hulladékkezeléshez szükséges építmények, valamint az ehhez kapcsolódó gazdasági tevékenység építményei helyezhetők el.
- A „T-1” jelű különleges temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el. A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t. A talapzat fölötti 1,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m³ légtérfogatot és 2,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.
- A „T-2” jelű különleges temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el, koporsós földbe temetés nem megengedett.
- Az „Mű” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, mezőgazdasági gépjavítás építményei, valamint az ott dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 3 db lakás egység helyezhető el.
- Az „Szt” jelű különleges szennyvíztisztító- és elhelyező övezetben a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények helyezhetők el.
- A „Kt” jelű különleges vízparti turizmus övezetben a szabadidő természetben való eltöltését és a turizmust szolgáló sportlétesítmények, szálláshely-szolgáltató vendégház, sátorozó-hely és vizesblokk, továbbá hitéleti, oktatási, kulturális, egészségügyi, vendéglátó épület, múzeum, sportépítmények és az ezek használatát kiegészítő gazdasági (beleértve a mező- és erdőgazdaság) tevékenység építményei helyezhetők el.
- A „Vm” jelű különleges vízmű-területen a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

12. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

12. §

- Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület* – ha a szabályozási terv másként nem rendeli
 - a telek homlokvonalától közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén legalább 10 méterre,

- b) a telek homlokvonalától közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén legalább 5 méterre,
 - c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
 - d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre
- helyezendő el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén létesülő épület párkánymagassága maximum 7,5 méter lehet.
 - (3) Épület legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg.
 - (4) Épület előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 18 méterig, legmagasabb pontjának előírásától 25 méterig el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
 - a) mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,
 - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - c) kilátó esetében.
 - (5) Az övezetre előírt párkánymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény párkánymagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
 - (6) 1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en kívül fekvő szántó művelésű területen létesíthető.

13. Közúti közlekedési és közműterület

13. §

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű terület övezetei:
 - a) a „KÖu-1” jelű övezet az országos mellékutak övezete,
 - b) a „KÖu-2” jelű övezet területe a települési gyűjtő-utak övezete.
- (3) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett utak kiszolgáló utak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.
- (4) Közút céljára leszabályozott építési telken építési munka akkor végezhető, ha a leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (5) A beépítésre szánt rendeltetésű telektömbök belsejének feltárására kiszolgáló magánutak létesíthetők. Az útterület-szélesség - ha szabályozási terv másként nem rendel - 1 db telek megközelítése esetén legalább 4,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 8,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor pedig legalább 12,0 méter lehet. Zsákutca kialakítása esetén kis-tehergépjárművek számára legalább 7 méter belső ívsugarú fordulót (kör-, vagy Y- fordulót) biztosítani kell.
- (6) A 4519. jelű összekötő út települést elkerülő szakasza közvetlenül nem, csak szerviz-út közbeiktatásával vehető figyelembe építési telek közvetlen feltárására.
- (7) Az utak szabályozási szélességében közmű - vagy útépítés - és tervezés során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.
- (8) Kerékpárúthoz kapcsolódó parkoló, valamint pihenő- és vendéglátó épület helyezhető el a „KÖu-1” jelű övezetnek a „Tv” jelű különleges természetvédelmi bemutató övezettel közvetlenül határos telkén.

14. Zöldterület

14. §

- (1) Zöldterületnek minősül a község központjában lévő „Zkp” jelű közpark.
- (2) A közparkban épület nem helyezhető el.
- (3) A közpark területének alakítása
 - a) kert- és táj építésszámológ által készített kivitelezési terv alapján,
 - b) természetes és korszerű, tartós alapanyagokból készült burkolatok és berendezési tárgyak alkalmazásával,
 - c) a helyi természeti viszonyoknak és növényvilágnak megfelelő fajokból és fajtákból álló növényanyaggal történhet.

15. Erdőterület

15. §

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

16. Mezőgazdasági terület

16. §

- (1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) *Az általános mezőgazdasági terület övezetei és előírásai:*
 - a) „Ma-1” jelű tanyás mezőgazdasági övezetre az országos előírások vonatkoznak,
 - b) „Ma-2” jelű egyéb mezőgazdasági övezet tájvédelmi körzetben fekszik, ezért új építmény elhelyezése az országos előírások keretei között csak a nemzeti park egyetértésével megengedett.
- (3) *Birtokközpont* az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 2500 m² területi nagyságot elérő meglévő tanyás telken is kialakítható.

17. Vízgazdálkodási terület

17. §

- (1) *A vízgazdálkodási terület övezetei:*
 - a) „VP” jelű középvízi folyómeder,
 - b) „Vá” jelű állóvíz,
 - c) „VEv” jelű védelmi erdő nagyvízi folyómederben,
 - d) „VMa” jelű általános mezőgazdaság nagyvízi folyómederben,
 - e) „V” jelű vízgazdálkodási csatorna.
- (2) Vízgazdálkodási területbe tartozik a szabályozási tervben ábrázolt „felszíni víz védvonala” jelű töltés, gátórház és szivattyúház telke.
- (3) A „V” jelű vízgazdálkodási csatornák:
 - a) Állami kezelésű főművek:
 1. Alsó-főcsatorna,
 2. Csanyteleki öntöző-főcsatorna.
 - b) Társulati kezelésű művek:
 1. Szorítógátas-csatorna,
 2. Dögtemetői-csatorna,
 3. Nagyúti-csatorna,
 4. Határúti-csatorna,
 5. Faragó-Karsai-csatorna,
 6. Vajhádi-csatorna.
 - c) Önkormányzati csapadékcsatornák.
- (4) A területeket, parti sávjaikat és védősávjaikat érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

18. Természet-közeli terület

18. §

A „Tk” jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendőek.

19. Beépítésre nem szánt különleges terület

19. §

- (1) A „Kp-1” jelű különleges pihenő övezetben a lakosság szabadterei pihenését és szórakozását szolgáló sportpályák, a lovassport építményei, ügyességi játszó- és tornaeszközök, vizesblokk-épület és vendéglátó épület helyezhető el 5 % beépítettség erejéig.

- (2) A „Kp-2” jelű különleges pihenő- és rendezvény övezetben a lakosság szabadtéri pihenését, szórakozását, a helyi gazdálkodási hagyományok őrzését, a lovas- és ügyességi sportokat szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, horgásztavak, valamint vizesblokk-épület, vendéglátó épület és mezőgazdasági célú épületek helyezhetők el maximum 5 % beépítettséggel.
- (3) A „Tv” különleges természetvédelmi bemutató övezetben épületnek nem minősülő olyan építmények létesíthetők, amelyek a természetvédelmi megfigyelést és tanösvény működését szolgálják. A megengedett beépítettség 1 %.

IV. Fejezet

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM ELŐÍRÁSAI

20. Helyi értékes építmények védelme

20. §

- (1) *Helyi védelem alatt állnak* és a szabályozási tervekben jelmagyarázat szerint ábrázolva vannak a következő építmények:
1. R.k. templom és Plébánia– Volentér János tér 6. (hrsz.: 216) (egyben országos védelem alatt),
 2. Polgármesteri Hivatal – Volentér János tér 2. (hrsz.: 47/4) saroképület,
 3. Népház – Volentér János tér 4. (hrsz.: 96),
 4. Bercsényi utca 36/a (hrsz.: 062/2) lakóház,
 5. Kossuth Lajos utca 25. (hrsz.: 42) lakóház,
 6. Kossuth Lajos utca 29. (hrsz.: 40) eredetileg lakóház,
 7. Kossuth Lajos utca 31. (hrsz.: 39) lakóház,
 8. Petőfi Sándor utca 71. (hrsz.: 295) lakóház,
 9. Tánicsics Mihály utca 4. (hrsz.: 044/3) lakóház
 10. Tánicsics Mihály utca 6 (hrsz.: 044/4) lakóház
 11. Volentér János tér 9. (hrsz.: 221) saroképület, volt vendéglő,
 12. Nepomuki Szt. János szobor – templomkert (hrsz.: 216),
 13. Ezredéves emlékmű – köztéri obeliszka a közpark területén (hrsz.: 78),
 14. Feszület – Árpád utca és Tiszai utca sarok (hrsz.: 218),
 15. Feszület – Bercsényi utca (hrsz.: 061),
 16. Feszület – temető (hrsz.: 646),
 17. Feszület – templomkert (hrsz.: 216),
 18. Feszület – Tömörkényi út és Szegedi utca sarok (hrsz.: 030).
- (2) *Védett építményekre vonatkozó szabályok:*
- a) az építmény nem bontható, életveszélyessé vált műszaki állapot esetén megmentését azonnal meg kell kezdeni,
 - b) felújítás, bővítés, átalakítás során az eredetivel megegyező anyagok, színek használhatók;
 - c) épület bővítése ne érintse a közterület felőli homlokzatot, kivéve, ha más műszaki megoldás telken belül nem lehetséges,
 - d) a közterületre néző homlokzat elkerülhetetlen átépítése során a nyílászárók eredeti arányait, a párkányok, ablakkeretek s a homlokzat egyéb díszítőelemeinek jellegét meg kell őrizni, vagy - korunk építészeti eszközeivel - vissza kell idézni,
 - e) tetőtér beépítése során a közterületre néző homlokzaton a meglévő vagy az eredeti állapot szerint helyreállított felépítményeket kell bevilágításra használni, vagy tetősíkból lévő ablakok alkalmazandók,
 - f) az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (pl. kerítés, kapu, szegletkő, rács, stb.) lehetőség szerint eredeti szituációban megőrzendők,
 - g) közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki parabola antenna vagy klímaberendezés, belülről megvilágított reklám,
 - h) közterületre néző homlokzatra csak különálló, legfeljebb 25 cm magas betűkből álló, vagy 0,3 m²-nél nem nagyobb táblára rótt, nem műanyagból készült felirat helyezhető el.

21. Régészeti örökségvédelem

21. §

A 4. mellékletben helyrajzi számukkal szereplő telkek a régészeti örökségvédelem szempontjából érintett ingatlanok.

V. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

22. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

22. §

- (1) E rendelet 2014. augusztus 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építetők számára kedvezőbbek.
- (3) Hatályát veszti a
 - a) *Csanytelek Község Helyi Építési Szabályzatáról* szóló **34/2005. (XI. 29.) ÖKT rendelet,**
 - b) *Csanytelek Község Helyi Építési Szabályzata jogharmonizációjáról* szóló **28/2009. (XI. 28.) Ökt rendelet.**

Forgó Henrik sk.
polgármester

Kató Pálné sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése: 2014. június 27.

Kató Pálné
jegyző

1. melléklet a 6/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

SZ-1 Igazgatási terület Szabályozási terve

2. melléklet a 6/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

SZ-2 Belterület és környéke Szabályozási terve

Építési övezetek előírásai

Sor- szám	A Építési övezet megnevezése	B Építési övezet jele	C Beépítési mód (építési hely)	Építési telek				H Megengedett maximális párkány- magasság [m]
				D Legkisebb területe [m ²]	E Kisebbik átlagszélessége minimum [m]	F Legnagyobb beépített- sége [%]	G Legkisebb zöldfelülete [%]	
1.	Falusias lakó	Lf-k	kialakult	kialakult	14	30	50	6,0
2.1	Településközpont vegyes	Vt1	kialakult	kialakult	10	50	20	7,5
2.2	Településközpont vegyes	Vt2	szabályozási tervben kijelölt	800	14	70	10	4,5
3.	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	oldalhatáron álló	700	16	50	20	7,5
4.	Különleges sport	Sp	szabadon álló	700	8	10	40	7,5
5.	Különleges hulladék- kezelő és lerakó	Hull-1	szabadon álló	1200	30	5	75	3,5
6.	Különleges hulladék- kezelő	Hull-2	oldalhatáron álló	1200	30	30	40	6,0
7.	Különleges temető	T-1	szabadon álló	10000	80	10	40	4,5
8.	Különleges temető	T-2	szabadon álló	3000	40	10	40	4,5
9.	Különleges mező- gazdasági üzemi	Mü	szabadon álló	5000	50	30	40	7,5
10.	Szennyvíztisztító és - elhelyező különleges	Szt	szabadon álló	3000	40	30	40	5,5
11.	Különleges vízparti turizmus	Kt	szabadon álló	5000	50	20	40	7,5
12.	Különleges vízmű	Vm	szabadon álló	700	20	30	40	7,5

4. melléklet a 6/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

Ismert régészeti lelőhelyek

Sor-szám	A KÖH azonosító	B KÖH lelőhelyszám	C Lelőhelynév	D Helyrajzi számok	E Korszak
1.	17201	1	Tömörkény utca	428/8-11, 432/2, 433/1-2, 434-439	szkíta, neolitikum (Körös-kultúra)
2.	17202	2	Szentkút, Kasza tanya	05/10, 1-15, 41-43	őskor, honfoglaláskor, Árpád- kor, középkor
3.	17203	3	Dilitor 1.	0221/1	szkíta, szarmata, Árpád-kor
4.	17206	5	Széchenyi u. 10. (8-12.)	428/8-11, 432/2, 433/1-2, 434-439	szkíta, avar
5.	17207	6	Újhalastó	224	neolitikum (Szakálháti kultúra) szkíta, szarmata
6.	17209	7	Palé	068/1, 0105/6-7, 11, 14	bronzkor, kelta
7.	17210	8	Kossuth Lajos u. 17.	46/1	szarmata
8.	17211	9	Dögállás	0258/5	bronzkor, szarmata
9.	17212	10	Oláhállás	0217/1, 3-6	neolitikum, bronzkor, Árpád- kor
10.	17215	11	Lőtér	0105/21, 22, 0154/1	őskor, Árpád-kor, késő középkor
11.	17216	12	Botond u.	0191/1-6	bronzkor, kora újkor
12.	17217	13	Szentkút II.	03/1, 03/4-20	Árpád-kor
13.	17218	14	Zöldhalom	017/4-9	bronzkor
14.	17219	15	Pusztaszeri u.	015/24	szarmata, késő középkor
15.	17220	16	Síróhegy	09/1	szarmata
16.	17221	17	Alsó-főcsatorna	0196/1, 16	szarmata, Árpád-kor
17.	17222	18	Rákóczi u.	062/1, 6	szarmata
18.	17223	19	Felgyői határút	063/1	szarmata
19.	17224	20	Halnevelő	0258/1	neolitikum (Körös kultúra)
20.	17225	21	Dilitor II.	0221/1	őskor, Árpád-kor
21.	17227	22	Halastó		
22.	17228	23	Csikós-tanya	091/1	Árpád-kor
23.	17229	24	Dögállás, Kristóf-tanya	0260/1	
24.	17230	25	Csatorna	0217/1	őskor, szarmata
25.	17231	26	Dilitor, Dong-ér	0219/1	késő középkor
26.	17232	27	Pusztaszeri u. II.	02/8, 37-42, 50-52, 55, 711/37-42, 198-201	szarmata
27.	17233	28	Szentkúti dűlő, homokbánya	05/10	ismeretlen korú, kora újkori
28.	17234	29	Alsó főcsatorna magas partja	0193/17	szarmata
29.	17235	30	Szt. István u.	0195/12	szarmata, Árpád-kor
30.	17236	31	Botond u. II.	4, 5/1-2, 6/1-3, 065/23, 53-56	szarmata, Árpád-kor
31.	17237	32	Csongrádi és Tömörkény u. találkozása	049/1	kőpenge
32.	17238	33	Felgyő határdűlő	056/1	újkor
33.	17239	34	Kossuth Lajos u.	066/28, 38-43, 58-62	szarmata
34.	17240	35	Pusztaszeri u. III.	011/1	pattintott kőpenge, szarmata
35.	17208	36	Radnóti u. 27.	711/38	ismeretlen korú
36.	80345	37	Ady Endre u. 30-32.	064/1, 066/2-3, 5-6, 068/4	ismeretlen korú
37.	55300	Baks 71	Szentgyörgy falu	0281, 0282, 0283/10	

