

**Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2022. (.) önkormányzati rendelete**  
**Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 13. § (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 államigazgatási szervek, Csávoly Község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, továbbá a Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 11/2018. (II.26.) önkormányzati rendelete szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §** Csávoly Község közigazgatási területén az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló törvény (továbbiakban: *Étv.*), szerinti építési tevékenységet folytatni a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az *Étv.*, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló, **2021. július 15. napján hatályos** kormányrendelet (továbbiakban: *OTÉK*), *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló kormányrendelet (továbbiakban: *Elj.*) előírásai, továbbá a *településkép védelméről* szóló helyi rendelet (továbbiakban: *TKR*) szerint, valamint e rendeletben és ennek

a) 1. mellékletét képező Sz-1 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-1 terv),

b) 2. mellékletét képező Sz-2 jelű, az Sz-1 terven „Sz-2 terv hatályos területe”-ként, **az érvényes szabályozás határa (jelmagyarázat C7.1 pont) jellel** lehatárolt településrészen hatályos, a belterületre és a csatlakozó beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-2 terv),

c) 3. mellékletét képező, a beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásait tartalmazó táblázatban,

d) 4. mellékletét képező, a beépítésre nem szánt övezetek előírásait tartalmazó táblázatban,

e) 5. mellékletét képező, az állattartó építmények védőtávolságait tartalmazó táblázatban,

f) 6. mellékletében szereplő tervezett útmintakeresztelvényekben,

g) 7. mellékletében lehatárolt Bács-Kiskun Megyei Területrendezési tervi „Különleges eszközökkel fejlesztendő terület” övezet szabályaiban

foglaltak szerint megengedett.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. § 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*: 2022. ... napján tény- és jogszerűen fennálló állapot.
4. *Nagytestű állat*: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, strucc.
5. *Szélkerék-magasság*: a szélkerék lapátjának forgása során súrolt terület legfelső pontja és a terepszint közötti távolság.
6. *Háztartási méretű kiserőmű*: a villamos energiáról szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározott méretű kiserőmű.

## 3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

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

a) A kialakult közterülethatár és a *szabályozási vonal* (jelmagyarázat A1. pont) közötti terület (tervezett közterületi telekhatár) szabályozási tervre bejegyzett szélességi mérete megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy – a megvalósítás közbenső lépéseként – közforgalom elől el nem zárt magánutat kell kialakítani.

b) A *szabályozási szélesség* (jelmagyarázat A2. pont) bejelölt értéke megmutatja, hogy milyen minimális szélességű közterületet kell a közlekedés és közművezetékek számára biztosítani.

c) Amely közterületre a tervlap nem tartalmaz előírt szélességi értéket, ott a kialakult közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Tervezett közterületként szabályozott telekrészen

a) kialakult építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,

b) új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető,

c) közterület felől kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,

d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.

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

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

a) érvényes közterület-alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,

b) a szabályozási tervekben előírt *kötelező közterület-fásítás* (jelmagyarázat B2.3 pont), *kerékpárút* (jelmagyarázat B2.5 pont), valamint *gyalogos-kerékpáros túraútvonal* (jelmagyarázat B2.10. pont) keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő,

c) az utcai zöldsáv felületminőség alapján, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló, mindenkor hatályos országos jogszabály szerint számított biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

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

4. § (1) *Háztartási méretű kiserőműnek* számító szélkerék a *tájképvédelmi terület* (jelmagyarázat C4.2.9 pont) kivételével **elhelyezhető**

- a) az Sz-2 terv hatályos területén belül legfeljebb 10 m szélkerék-magassággal,
- b) az Sz-2 terv hatályos területén kívül magassági korlátozás nélkül.

(2) *Tájképvédelmi terület (jelmagyarázat C4.2.9 pont) természetes gyephasználatát a Mát jelű övezeten belül meg kell tartani.*

(3) Az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítés kivételével nem helyezhető el mikrohullámú telefon adótorony *lakó- és vegyes* övezetben.

## 5. Környezetvédelmi előírások

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

- (2) Az igazgatási területen véglegesen nem helyezhető el veszélyes hulladék.
- (3) Állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló
  - a) nem helyezhető el *településközpont (Vt)* övezetben,
  - b) *nagytestű állat* tartására nem létesíthető a *kisvárosias lakó (Lk)* területen.
- (4) Állattartó építmények telepítési feltételeit az 5. melléklet szabályozza.

## 6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

6. § (1) A szabályozási terveken jelölt *belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület* (jelmagyarázat C5.10 pont) időnként belvíz alá kerülhet, mellyel az építési tevékenység során, elsorban új lakóépület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek kialakításakor, számolni kell.

(3) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó csatornák, tavak és víztározók partvonalától számított

- a) 30 m-en belül a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
- b) 100 m-en belül nem helyezhető el bűz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenység építménye.

(4) A *védőterület, védőtávolság, védősáv határa* (jelmagyarázat C5.17) jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások érvényesek, továbbá a tervezett szennyvíztisztítómű Ksz jelű és a dréncsöves szikkasztómező Kdr jelű övezetének 150 m-es, valamint a Hull jelű, felhagyott, átmeneti takarással rekultivált települési szilárdhulladék lerakó 150 m-es védőterületén belül lakóépület nem létesíthető.

(5) Az alábbiakban felsorolt *közművek korlátozásai* a mindenkori vonatkozó szakági jogszabályok szerint veendőek figyelembe:

- a) *Vízbázis belső védőövezet határa* (jelmagyarázat C5.1)
- b) *Vízbázis külső védőövezet határa* (jelmagyarázat C5.2)
- c) *Vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa* (jelmagyarázat C5.3)
- d) *Vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa* (jelmagyarázat C5.3)
- e) *Villamosenergia főelosztó hálózat* (jelmagyarázat C6.7)
- f) *Nagynyomású földgázszállító vezeték (biztonsági sávval)* (jelmagyarázat C6.10)
- g) *Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték* (jelmagyarázat C6.11)
- h) *Hírközlési sugárzási sáv* (jelmagyarázat C6.20)

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

7. § (1) Utcanyitás megvalósítása érdekében az Sz-2 terven *építési tilalom területének határa* (jelmagyarázat C7.3 pont) jellel ábrázolt 586 helyrajzi számú (Petőfi utca 13. házszámú) telken építési tilalom érvényesül.

(2) 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 teleknagyságot nem éri el.

(3) a) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben *elővásárlási joggal érintett terület határa* (jelmagyarázat C7.5 pont) jellel megkülönböztetett, a b) pontban felsorolt ingatlanokon, az ott megjelölt településrendezési célok alapján. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

b) Önkormányzatot illető elővásárlási joggal érintett területek:

ba) Bara-tó É-i részének V vízgazdálkodási területe;

bb) Csávolyi-csatorna és 440 helyrajzi számú út között kijelölt Zkp közpark terület;

bc) Csávolyi-csatornának a 386 helyrajzi számú árok és a 139 helyrajzi számú út (Munkás utca) közötti szakasza mentén kijelölt Ktf különleges fásított köztér terület;

bd) Csávolyi-csatorna alsó szakasza menti V vízgazdálkodási terület;

be) Temető bővítési területe.

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

a) homlokzati falazat 50 %-nál nagyobb vakolat-, vagy burkolathiánya;

b) bádogos szerkezetek 50 %-nál 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.

(5) Beültetési kötelezettség vonatkozik a gazdasági és a különleges építési övezeteknek a lakóövezettel, vegyes övezettel, vagy Mát jelű mezőgazdasági övezettel szomszédos telekhatárait. A telekhatár mentén, a telekhatártól 3 méterre telepítve, legalább 6 méterenként telepíteni kell egy-egy nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fát minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával.

## **8. Közművek előírásai**

8. § (1) Részleges közműellátottságot kell biztosítani a Vt jelű építési övezetben.

(2) Hiányos közműellátottságot kell biztosítani:

a) Lk jelű építési övezetekben,

b) központi belterület Lf jelű lakóövezeteiben,

c) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben,

d) központi belterület Gá jelű általános gazdasági építési övezetében,

e) Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges építési övezetben.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő esetekben a közműellátásra az OTÉK általános, a telek beépítésének feltételeire vonatkozó előírásaiban szereplő követelmények érvényesek.

## **9. Építés, 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, az övezeti határvonal (jelmagyarázat A3 pont) telekhatárként értelmezendő. A különböző övezetbe tartozó telekrészeket nem kötelező külön helyrajzi számon elkülöníteni, de külterületi fekvésű telek esetén alrészlet határokat ki kell alakítani, ha egyéb jogszabály ezt lehetővé teszi.

(2) Terepszint alatti építmény helyi védettségű épület telkén és a Vt jelű vegyes építési övezetben korlátozás nélkül elhelyezhető, egyéb építési telkeken – a közművek és építményeik kivételével – az építési helyen belül, annak egész területén megengedett. Beépítésre nem szánt területen az egyébként a telekre megengedett beépítettségi mérték érvényes a terepszint alatt építményekre is.

(3) Az előírt épületmagassági határértéket meghaladó, a korábbi jogszabályok szerint létesített épület épületmagassága nem növelhető. Ezen épület az építési helyen belül bővíthető az e rendeletben meghatározott építési szabályok betartásával.

(4) 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 a Vt jelű vegyes építési övezetben.

b) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden önálló lakás rendeltetési egység után.

(5) A szabályozási terven ábrázolt hírközlési sugárzási sávokon belül a szabályozási terven bejegyzett mértékű magassági korlátozás érvényesítendő a hírközlési szolgáltatóval is egyeztetve.

(6) Telekhatároktól mért növényültetési távolságok:

a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok: min. 0,5 m;

b) 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok: min. 1,0 m;

c) 3 m-nél magasabbra növényültetési távolságok: min. 2,0 m.

(7) A szabályozási terven bejegyzett javasolt telekhatár (jelmagyarázat B1.1 pont), javasolt megszüntetőjel (jelmagyarázat B1.3 pont) figyelembe vétele javasolt a telekalakítások során, a konkrét építetési igények és részletesebb tervműveletek alapján el lehet térni tőlük.

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

10. § Csávoly a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

a) *Riasztás*: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök).

b) *Lakosságvédelmi módszer*: a kockázatbecslésben megállapított alábbi veszélyeztető tényezőknek megfelelően elsősorban elzárkóztatás, szükség esetén kitelepítés:

ba) belvíz

bb) rendkívüli időjárás

bc) más létesítmény (ipari, mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba kerülésének kockázata

bd) veszélyes áruk szállítása

be) jelentős forgalom

bf) nagy kiterjedésű tűz

c) *Felkészítés*: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával.

d) *Védekezés*:

- da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása,
- db) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet*: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

## II. Fejezet RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

**11. § (1)** Építési övezetek előírásait a szabályozási tervek állapítják meg az **építési** övezet jelének bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az **építési** övezeti jelekhez tartozó előírások a 4. mellékletben is szerepelnek.

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

(3) *Beépítési módra vonatkozó helyi szabályok*:

a) *Kialakult* beépítési mód **esetén** a fő- és melléképületek, építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres, vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a telek, vagy a szomszédos 1-1 telek kialakult beépítési módjával megegyezően. Ha ezek különbözőek, akkor a szomszédos 3-3 telken előforduló, vagy a helyi egyedi védelem alatt álló épületével megegyező beépítési mód alkalmazandó.

b) *A telek be nem építhető része* (jelmagyarázat B1.5 pont) jellel ábrázolt telekrészen épület nem helyezhető el.

(4) *Kötelező építési vonal* (jelmagyarázat B1.7 pont) előírásai:

a) A szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalra az elsőként létesülő főépületnek legalább 3 m hosszban rá kell épülnie.

b) Szabályozási tervi jelölés hiányában, a lakó-, és településközpont **építési** övezet telkén elsőként létesülő főépületre vonatkozóan a telek homlokvonalához legközelebb eső építési határvonal tekintendő kötelező építési vonalnak, melyre az a) pontban foglalt előírás alkalmazandó, kivéve az utcavonalra nem merőleges (a 90°-tól legalább 10°-kal eltérő állású) oldalhatáron történő épületelhelyezést, amikor csak az épület egy sarokpontjának kell kötelezően az építési vonalon állnia.

c) Saroktelken a b) pontban foglalt esetben csak az egyik homlokvonal felőli építési határvonal tekintendő kötelező építési vonalnak.

(5) *Telekalakítás* előírásai:

a) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha tilalommal nem terheltek és egyéb építési szabályok teljesülnek.

b) Nyúlványos telek a vonatkozó egyéb jogszabálynak megfelelően bármely építési övezetben létesíthető.

c) *Az elő-, oldal- és hátsókertek mérete tekintetében a szabályozáson bejegyzett építési hely határvonala* (jelmagyarázat B1.4 pont) kötelezően figyelembe veendő.

(6) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület* helyi előírásai:

a) Lakó- és településközpont **építési** övezetben a két- vagy több oldalról közúttal határolt telken az **építési** övezetben megengedett beépítettség mértékét 10 %-ponttal megnövelve, de legfeljebb az OTÉK-ban megengedett maximális értékig kell alkalmazni.

b) A lakást is tartalmazó épületek esetében a telek zöldfelülete nem lehet kisebb Vt **jelű építési** övezetben a 30 m<sup>2</sup>/lakás, Lk **jelű építési** övezetekben a 80 m<sup>2</sup>/lakás értéknél.

(7) *A barnamezős terület* (jelmagyarázat B2.11 pont) a szabályozási terven bejegyzett **építési övezeti jel** (jelmagyarázat A4 pont) szerint újrahasznosítandó.

## 12. Kisvárosias lakó építési övezet (Lk) részletes előírásai

12. § Az Lk jelű építési övezetben nem helyezhető el gáztároló, új önálló üzemanyag-töltő, új önkiszolgáló autómosó.

## 13. Falusias lakó építési övezet (Lf) részletes előírásai

13. § (1) Az Lf jelű építési övezetben nem helyezhető el új önálló üzemanyag-töltő, új sírkőkészítési célú épület.

(2) A mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célra csak olyan építmények telepíthetők az övezetben, melyek technológiájához tartozó légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.

(3) A bejelentéshez kötött, faiparral, bútorigarral és lakatos iparral kapcsolatos tevékenységek céljára történő építményelhelyezés esetén szakértő által készített zajvédelmi szakvéleménnyel előzetesen igazolni kell a zajvédelmi követelmények teljesülését.

## 14. Településközpont építési övezet (Vt) részletes előírásai

14. § A Vt jelű építési övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

## 15. Kereskedelmi szolgáltató építési övezet (Gksz) részletes előírásai

15. § A Gksz jelű építési övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

## 16. Ipari építési övezet (Gip) részletes előírásai

16. § (1) Az OTÉK alkalmazása szempontjából a Gip jelű építési övezet *egyéb* ipari építési övezetnek minősül.

(2) Gip jelű *egyéb* ipari építési övezetben olyan ipari gazdasági és hulladékgazdálkodási tevékenység építményei helyezhetők el, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és nem egységes környezethasználati engedély köteles. Az építési övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az építési övezet határán.

(3) Saját tevékenységből származó szennyvíz kezelésére szennyvíztisztító telep a Gip jelű építési övezetek külterületi fekvésű telkén elhelyezhető.

(4) Bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek építményei Gip jelű építési övezetben nem helyezhetők el.

(5) Gip jelű építési övezetben nem helyezhető el a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti veszélyes üzem.

(6) A Bara-tó V vízgazdálkodási övezetével határos Gip-1 jelű építési övezet telkeinek a tó felőli előkertjei a funkciók elkülönítése érdekében beültetendők 150 m<sup>2</sup> -enként legalább 40 db cserjével, 150 m<sup>2</sup> -enként legalább 1 db fával, és a lombbal nem fedett felületeken gyepként kell használni.

## 17. Általános gazdasági építési övezet (Gá) részletes előírásai

17. § (1) A Gá jelű építési övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) A Gá jelű építési övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

## 18. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Sp, K-Hon, K-Hull, K-Mü, K-Vm, K-Sz) részletes előírásai

18. § (1) A K-Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges építési övezetben közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményei (öltöző-, szállás-, vendéglátó, karbantartó épület, lelátó, edzőtermek), a kulturális és a közösségi szórakoztató tevékenység, valamint a közösségi rendezvényszervezés létesítményei, valamint hitéleti építmény és egy gondnoki lakás elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Hon jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági övezetben a funkció betöltéséhez szükséges és az azt kiszolgáló tevékenység építményei helyezhetők el.

(3) A K-Hull jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben a rekultivációt szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetben 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, lakóépületek, egy munkásszállás céljára szolgáló épület, valamint

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási,

b) lovasturisztikai,

c) vendéglátó,

d) szállás jellegű,

e) az építési övezetben dolgozókat kiszolgáló tevékenység építményei helyezhetők el.

(5) A K-Vm jelű vízmű különleges építési övezetben az adott rendeltetéshez kapcsolódó létesítmények, kezelő- és szociális épületek, valamint ivóvízadó kutak, és azok védőterülete helyezhetők el.

(6) A K-Sz jelű szennyvíztisztómű különleges építési övezetben az adott rendeltetéshez kapcsolódó létesítmények, kezelő- és szociális épületek helyezhetők el.

## 19. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai



**19. § (1)** A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit a 4. mellékletben szereplő táblázat adja meg.

(2) 1,0 hektárnál nem nagyobb homok- vagy agyagbánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az *országos ökológiai hálózat* (jelmagyarázat C4.2.6, C4.2.7 pont) és a *tájékvédelmi terület* (jelmagyarázat C4.2.9 pont) által nem érintett Mk vagy Má jelű mezőgazdasági övezetben létesíthető.

## **20. Közlekedési és közműterület (KÖu)**

**20. § (1)** Az átmenő forgalmat bonyolító alábbi utak és egyéb létesítmények területe KÖu jelű közúti közlekedési és közműövezetnek minősül:

- a) KÖu-1 jelű övezetbe tartozó 55-as számú Szeged-Bátaszék országos másodrendű főút,
- b) KÖu-2 jelű övezetbe tartozó 5412 jelű Kiskunhalas-Csávoly országos mellékút,
- c) KÖu-2 jelű övezetbe tartozó 5505 jelű Csávoly-Csátalja országos mellékút,
- h) KÖu-3 jelű övezetbe tartozó települési gyűjtőutak és kiemelt kiszolgálóutak alábbiak szerint:
  - ha) Arany János utca (helyrajzi szám: 459) – gyűjtőút,
  - hb) Temető utca (helyrajzi szám: 495, 607) – gyűjtőút,
  - hc) Mátyás király utca (helyrajzi szám: 574/1, 574/2) – gyűjtőút,
  - hd) Szőlő utca (helyrajzi szám: 908, 092-részben, 0252/104, 0259/2) – kiemelt kiszolgálóút,
  - he) Jánoshalmi földút (helyrajzi szám: 061, 0286/1, 0286/2) – kiemelt kiszolgálóút,
  - hf) Józsefházapuszta egyéb belterület bekötőút (helyrajzi szám: 1067, 0301, 0306) – kiemelt kiszolgálóút,
  - hg) Mátételke major bekötőút (helyrajzi szám: 0310) – kiemelt kiszolgálóút.

(2) A szabályozási tervben *KÖu-4 közlekedési övezetbe tartozó helyi közút és gyalogút* (jelmagyarázat B2.9 pont) jellel vannak ábrázolva a közúti közlekedési és közműrendeltetésű területen kívüli *közlekedési célú közterületek*.

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

(4) Közút kialakítása céljából szabályozással érintett telken építési munka akkor végezhető, ha az út céljára leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) 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 6. mellékletben előírt keresztmetszeti elemek ütemezett megvalósítását biztosítani kell.

(6) A *kerékpárút* (jelmagyarázat B2.5 pont) és *gyalogos-kerékpáros túraútvonal* (jelmagyarázat B2.10 pont) 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 vezethető, egyéb szakaszokon az előírt nyomvonal 50-50 m kísérő sávján belül alakítandó ki.

## **21. Zöldterület (Zkp)**

**21. §** Zöldterületnek minősülnek a „Zkp” jelű közparkok.

## **22. Erdőterület (Ev, Eg)**

**22. §** Szabályozási terven jelölt erdőterületek Ev jelű védelmi erdőövezetbe és Eg jelű

gazdasági erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendők.

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

**23. §** Az Mk jelű övezet az *OTÉK* szerinti *kertes*, az Má és Mát jelűek pedig az *általános* mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.

### **24. Vízgazdálkodási terület**

**24. § (1)** A *vízgazdálkodási terület* V jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, az állóvizek medrét és parti sávját, valamint a záportavakat foglalja magában.

(2) Vízügyi érdekből az 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.

### **25. Természetközeli terület**

**25. §** A Tk jelű természet-közeli övezetbe a mocsár terület tartozik.

### **26. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-B, Kb-Hon, Kb-T, Kb-Ktf, Kb-Cs, Kb-Dr, Kb-Id)**

**26. § (1)** A Kb-B jelű *nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges* övezetben a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.

(2) A Kb-T jelű *temető különleges* övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei, valamint halotthamvasztó, sírközüzem és kegyeleti szolgáltatást nyújtó tevékenység épülete helyezhető el.

(3) A Kb-Ktf jelű *fásított köztér, sétány különleges* övezetben a rendeltetésszerű használat (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, játszóhelye) építményei helyezhetők el.

(4) A Kb-Cs jelű *csillagvizsgáló különleges* övezetben a rendeltetésszerű használat építményei helyezhetők el.

(5) A Kb-Dr *dréncsöves szikkasztómező különleges* övezetben a funkció betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(6) A Kb-Id *idegenforgalmi különleges* építési övezetben a turisztikai célú kulturális, művelődési, sport-, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi, vendéglátó és kereskedelmi tevékenység építményei, szállás jellegű épületek, kutyapanzió, valamint egy db, 300 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb lakás és kiszolgáló építményei helyezhetők el.

## **III. Fejezet**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

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

**27. §** E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

**28. §** E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építetők számára kedvezőbbek.

**29. §** E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2002. (VIII. 18.) Ökt. számú rendelete.

Csávoly, 2022. ...

/:Csala Józsefné:/  
polgármester

/: dr. Gyenes Gabriella:/  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a ... Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Csávoly, 2021. ...

/: dr. Gyenes Gabriella:/  
jegyző

*1. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez:*

***Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve***

*2. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez:*

***Sz-2 Belterület és a belterülethez csatlakozó beépítésre szánt területek szabályozási terve***

3. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez

**Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
1.	<b>Építési övezet jele, megnevezése</b>	<b>Beépítési mód</b> SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló K: kialakult, 11. § (3) bek. a) pont szerint	<b>Előkert mérete</b> [m] T: szabályozási terven bejegyzett méret, annak hiányában 0 m	<b>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</b> [%]	<b>Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke</b> [m]	<b>Kialakítható telek legkisebb területe</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b> [%]
2.	<b>Lk-1</b> kisvárosias lakó	K	T	50	7,5	550	30
3.	<b>Lk-2</b> kisvárosias lakó	O	0	50	6,5	250	30
4.	<b>Lf-1</b> falusias lakó	K	0	30	6,5	550	40
5.	<b>Lf-2</b> falusias lakó	O	T	30	5,0	550	40
6.	<b>Vt-1</b> településközpont vegyes	K	illeszkedési szabály szerint	70	7,5	250	10
7.	<b>Gksz-1</b> kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	legalább 5,0 m, kivéve portaépület, amely 0 m is lehet	50	7,5**	550	20
8.	<b>Gip-1</b> egyéb ipari gazdasági	SZ	legalább 5,0 m, kivéve portaépület, amely kevesebb is lehet	50	7,5**	800	25
9.	<b>Gá-1</b> általános gazdasági	O	legalább 5,0 m, kivéve portaépület, amely kevesebb is lehet	70	8,5**	1000	25
10	<b>K-Sp-1</b> nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	O	legalább 5,0 m, kivéve portaépület, amely kevesebb is lehet	10	7,5*	1000	40
11	<b>K-Hon-1</b> különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	SZ	legalább 5,0 m	30	6,0*	1000	40
12	<b>K-Hull-1</b> hulladékkezelő - lerakó különleges	SZ	technológiától függően szabadon megválasztható méret	10	4,5	1000	40
13	<b>K-Mü-1</b> mezőgazdasági üzemi különleges	O	legalább 5,0 m, kivéve portaépület, amely 0 m is lehet	40	7,5**	1000	40
14	<b>K-Vm-1</b> vízmű különleges	O	technológiától függően szabadon megválasztható méret	30	7,5	20000	40
15	<b>K-Sz-1</b> szennyvíztisztómű különleges	O	technológiától függően szabadon megválasztható méret	30	7,5	1000	40

\* a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges: hitéleti, honvédelmi, vagy sportépítmény jellegéből adódóan, vagy kilátó esetében.

\*\* a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges: gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból

4. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez

**Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

	A	B	C	D		E	F	G
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]
				Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ]			
2.	Közúti közlekedési és közmű (országos főút és mellékút, település-szerkezeti jelentőségű főutak, gyűjtőutak, jelentős közcélú parkolók, autóbusszállóudvar) – <b>országos főút</b>	KÖu-1	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	4,5
3.	Közúti közlekedési és közmű (országos főút és mellékút, település-szerkezeti jelentőségű főutak, gyűjtőutak, jelentős közcélú parkolók, autóbusszállóudvar) – <b>országos mellékút</b>	KÖu-2	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	4,5
4.	Közúti közlekedési és közmű (országos főút és mellékút, település-szerkezeti jelentőségű főutak, gyűjtőutak, jelentős közcélú parkolók, autóbusszállóudvar) – <b>helyi gyűjtőt, kiemelt kiszolgálót</b>	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	4,5
5.	Közúti közlekedési és közműterületen kívüli <b>helyi közút és gyalogút</b>	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	4,5
6.	Zöldterület- <b>közpark</b>	Zkp	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	70	4,5
7.	Erdőövezet – <b>védelmi erdő</b>	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	0***	nincs megkötés	7,5**
8.	Erdőövezet – <b>gazdasági erdő</b>	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	0,5	nincs megkötés	7,5**
9.	Mezőgazdasági – <b>kertes</b> (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettséget felül nem haladhatja meg	nincs megkötés	5,0

10.	Mezőgazdasági – <b>általános</b> (jellemzően szántó)	<b>Má</b>	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 ezen belül lakóépület: 5	nincs megkötés	7,5**
11.	Mezőgazdasági – <b>általános</b> (ezen belül jellemzően természetes <b>gyep</b> )	<b>Mát</b>	Telekhatártól legalább 3,0 m*	30000	30000	5	nincs megkötés	5,0
12.	Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt <b>csatorna</b> vagy <b>tó</b> medre és parti sávja, záportó)	<b>V</b>	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
13.	Természetközeli	<b>Tk</b>	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el
14.	Különleges nyersanyag- kitermelés ( <b>bánya</b> ), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló	<b>Kb-B</b>	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	720	1	nincs megkötés	5,0
15.	Különleges <b>temető</b>	<b>Kb-T</b>	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	10	50	7,5
16.	Különleges fásított köztér, <b>sétány</b>	<b>Kb-Ktf</b>	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	5	20	4,5
17.	Különleges <b>csillagvizsgáló</b>	<b>Kb-Cs</b>	Telekhatártól legalább 1,5 m*	1500	720	10	nincs megkötés	7,5
18.	Különleges dréncsöves <b>szikkasztómező</b>	<b>Kb-Dr</b>	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	720	3	nincs megkötés	4,5
19.	Különleges <b>idegenforgalmi</b>	<b>Kb-Id</b>	Telekhatártól legalább 1,5 m*	1500	720	10	50	7,5

\* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 közlekedési övezetek) mentén a telek homlokvonalától legalább 10 m-re
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út (KÖu-4 közlekedési övezet) mentén a telek homlokvonalától legalább 5 m-re
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 m-re

\*\* 25,0 m-ig növelhető, ha az övezet különleges rendeltetése szerint elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges

\*\*\* kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek

5. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez

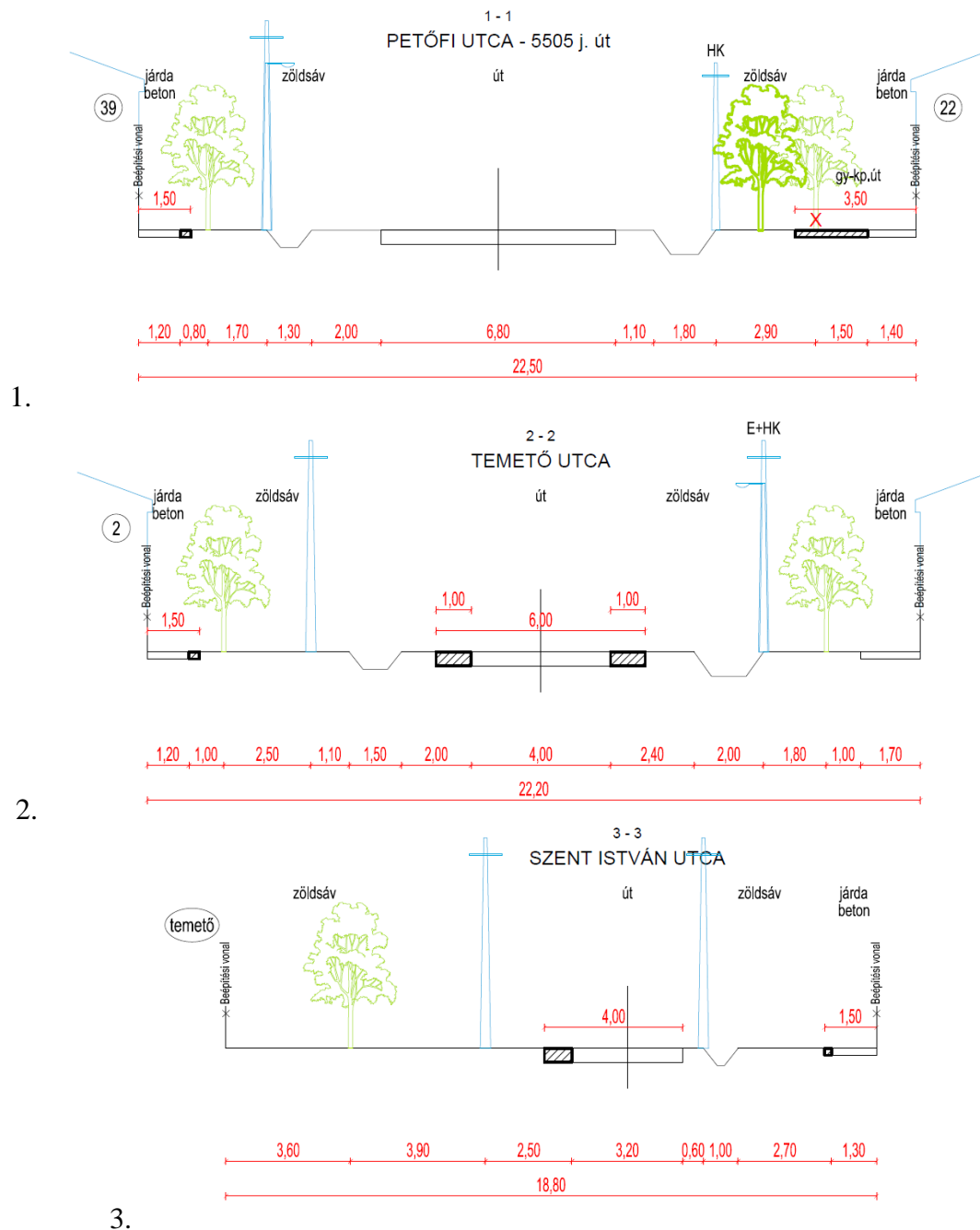
**Állattartó építmények védőtávolságai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építmény megnevezése	Védőtávolság (m)					
		Lakó- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Ivóvíz- vezetéktől	Vízvezetési kerti csaptól	Közinté- zmény telkétől
2	Zárt trágyatároló	10	18	8	2	3	30
3	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója összesen 300 állatig	10	15	8	2	3	20
4	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója összesen 300-nál több állat esetén	15	15	8	2	3	50
5	Juh, kecske, sertés, strucc, 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

6. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez

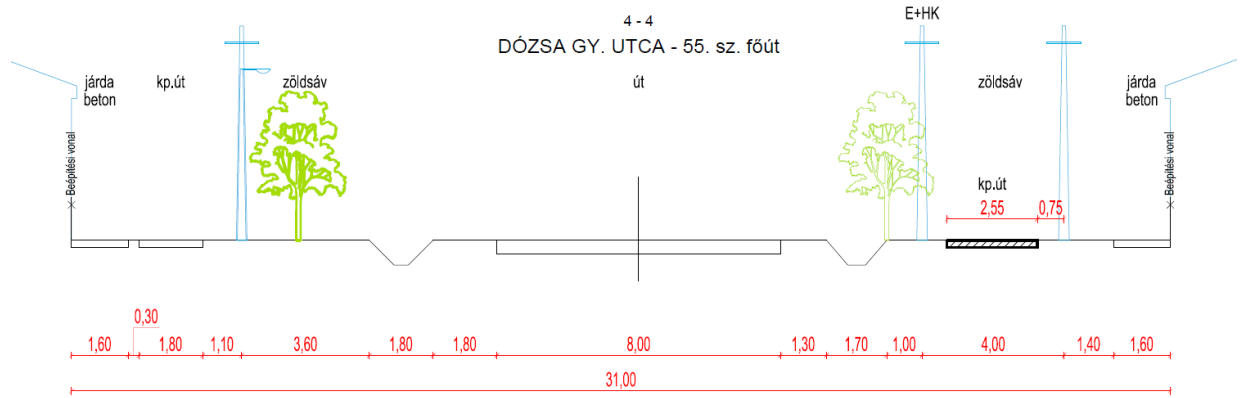
Tervezett közlekedési területek mintakeresztmetszévei

M=1:200

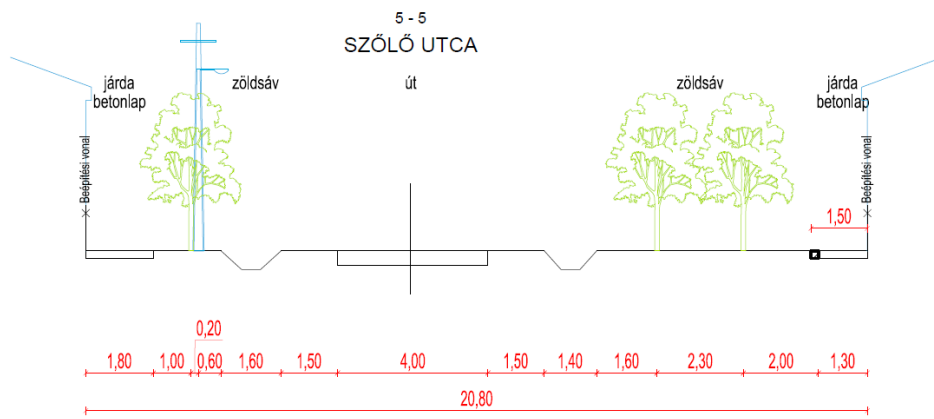




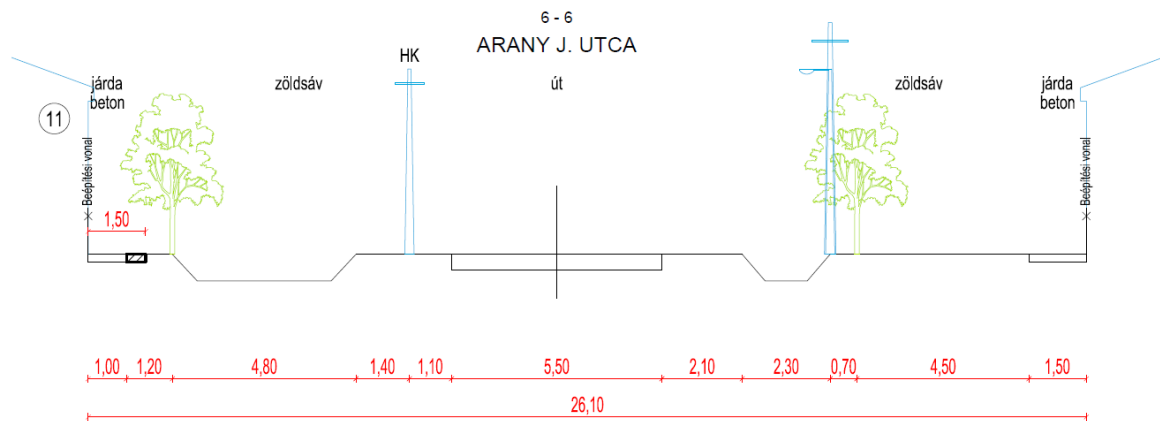
4.



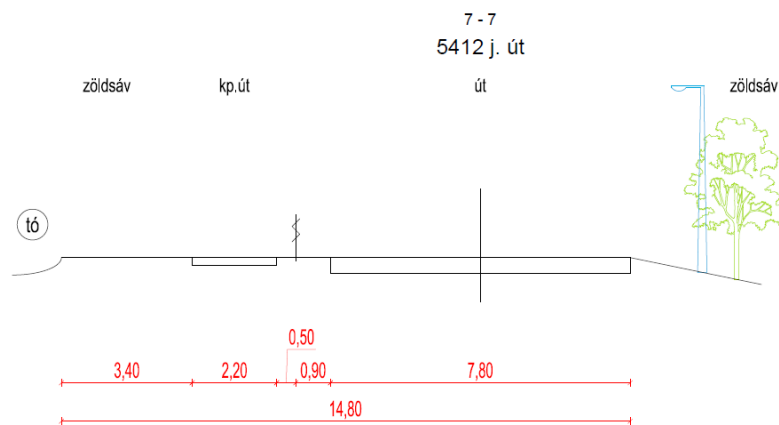
5.

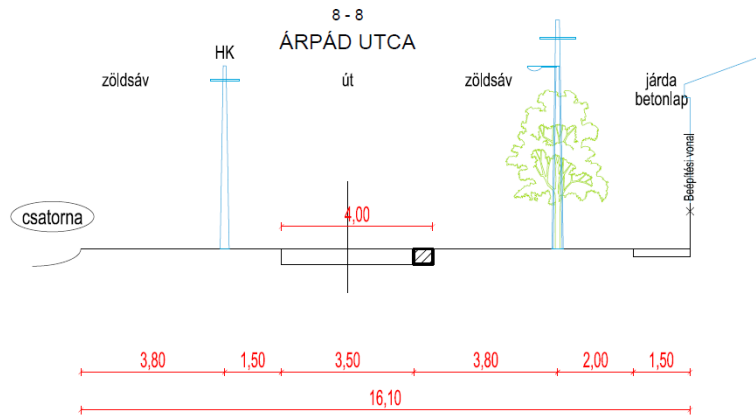


6.

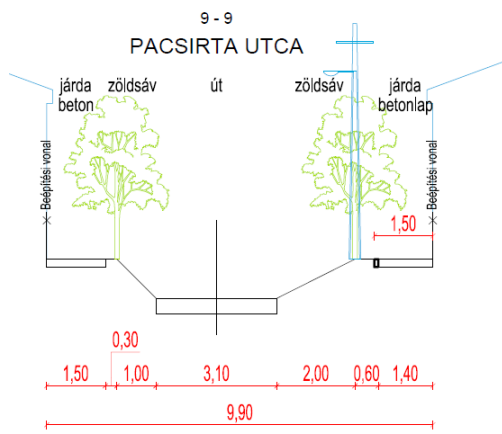


7.

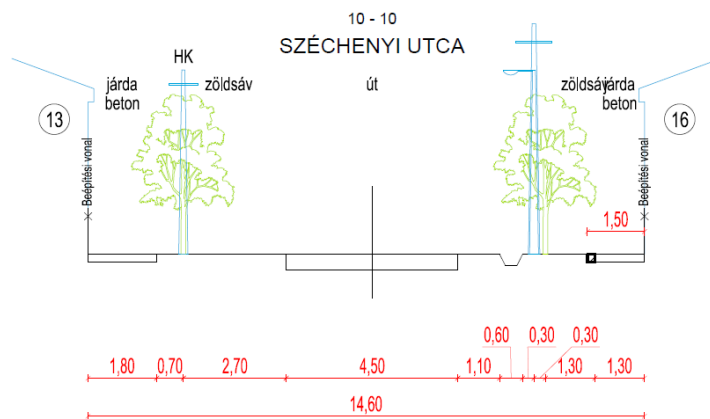




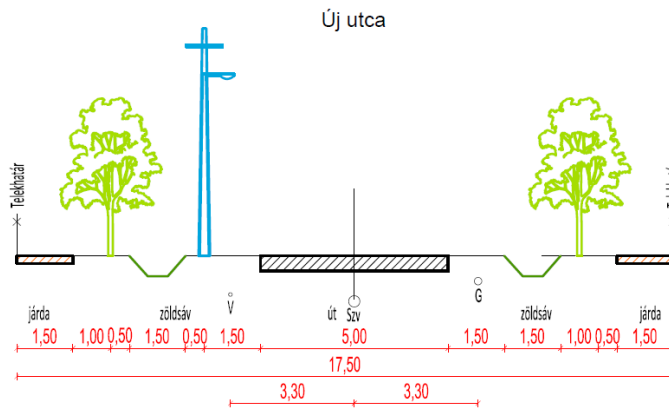
8.



9.



10.



11.

7. melléklet Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelethez

### Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Terv „Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges” övezet lehatárolása

