



**Kunfehértó Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**5/2016. (II. 18.) önkormányzati rendelete**

**Kunfehértó Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Kunfehértó Községi Önkormányzat 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

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási, Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály,

Csongrád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,  
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága,

Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály,  
Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi Vasúti és Hajózási Hivatal,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Felügyeleti Főosztály – Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály,

Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,  
Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Csongrád Megyei Közgyűlés Hivatala,

valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők 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 „SZ-2 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv),
  - c) 3. mellékletét képező SZ-3 jelű, az SZ-1 terven „SZ-3 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-3 terv),
  - d) 4. mellékletét képező, az építési övezetek előírásait tartalmazó táblázatban,
  - e) 5. mellékletét képező, az ismert régészeti lelőhelyeket tartalmazó táblázatban, foglaltak szerint megengedett.
- (2) E rendelet alkalmazása során „meglévő tanyás teleknek” minősül az ingatlan-nyilvántartásban 1998. október 21. napját megelőzően tanyaként szereplő telek.

## II. Fejezet

### RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

#### 2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

##### 2. §

- (1) 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.
- (2) A belterületi fekvésű közterületeken 3,5 t. önsúlynál nehezebb gépjármű, mezőgazdasági vontató, pótkocsi 20<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> között nem várakozhat.

#### 3. Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások

##### 3. §

- (1) Az SZ-2 terven jelölt „javasolt fasor” (jelmagyarázat 2.10) 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 kertépítésmérnök 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. Gömbkőrös (*Fraxinus ornus* 'Mecsek'),
  4. Gömb cseplezsmeggy (*Prunus fruticosa* 'Globosa').
- c) *Sövénylepítés*:
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 magasságú szerkezetként külterületen 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,
  - c) a 18,0 m teljes magasságot meghaladó szélkerék a lakott ingatlanoktól és az országos ökológiai hálózat területétől legalább 300 méterre létesíthető.
- (4) *Energiatermelő napelem, napelempark* az egyéb jogszabályok keretein belül bárhol elhelyezhető.
- (5) Az „*értékes meglévő növényzet*” jellel ábrázolt fák, facsoportok megtartásáról a telküket érintő építési munka során gondoskodni kell, út- vagy közműépítés esetén szükség szerint kézi földmunka írandó elő.

#### **4. Környezetvédelmi előírások**

##### 4. §

- (1) A község igazgatási területén az üzemi és szabadidős, 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 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 vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni.
- (6) *Mezőgazdasági tevékenységet* a nitrát-érzékeny területekre vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.

### **5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

#### **5. §**

- (1) Azokon a földrészleteken, amelyeket a szabályozási terv „rendszeresen belvízjárta terület” jellel különböztet meg (jelmagyarázat 5.9) 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 geotechnikai jelentéssel alátámasztva készülhet. Terepszint alatti épülepszint nem építhető, a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha a jelentés ekként javasolja.
- (2) Az „országos vízvédelmi övezet” területén (jelmagyarázat 5.19) 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.
- (3) Az „üzemi állattartó épület korlátozás határa (lakott terület védelme)” határvonalon belüli földrészleten (jelmagyarázat 5.20) állatkifutó létesítése nem megengedett, állattartó épületek telkenként mindösszesen 100 m<sup>2</sup> alapterületig helyezhetők el.
- (4) A Fehértó „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó medrében (vízborítás és gyep) épület nem helyezhető el, tilos a tuskóelhelyezés, a műtrágyázás, a szennyvízszikkasztás és a személtlerakás. A fürdőzésre használt meder partvonalától számított 200 m-es külterületi védőövezeten belül trágyázás, trágyatárolás, növényvédelmi szer kijuttatása nem megengedett, állatot legeltetni május 1. és szeptember 30. között nem szabad.

### **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 szabályozási terv az országos főút, mellékút nyomvonalának biztosítására, közterületek, helyi közutak, gyalogos- és kerékpárutak kialakítására jelöl, településközpont övezetbe sorol, gazdaságfejlesztésre szán. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

- (4) *Településképet zavaró hatásuk* miatt helyrehozatalra szorulnak az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek.
- (5) Közérdekű környezetalakítás céljából a szabályozási tervben jelölt beültetési kötelezettség teleksávjában a 3. § (1) bekezdésben felsorolt fa- és egy cserjefajtákból választott növényállomány kiültetése szükséges.

## **7. Közművek előírásai**

### 7. §

- (1) *Belterületen és üdülőterületen fekvő építési telken előirt 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 előirt 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 szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
  - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- (3) Térszín alatti vezeték-elhelyezés alkalmazandó a villamosenergia-ellátás és a hírközlés új nyomvonalszakaszain a belterületen és az üdülőterületen.

## **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 10,0 méterre helyezhető el.
- (3) *Fát, 3,0 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 3,0 méternek kell elmaradnia.
- (4) *Belterületen nyár, külterületen nemes-nyár nem telepíthető*, közterületen csak a vonatkozó magyar szabványnak megfelelő minőségű kertészeti növényanyag ültethető.
- (5) *Trágyadomb* a telekhatártól legalább 5,0 méterre, lakóépülettől legalább 10,0 méterre, intézmény telkétől legalább 20,0 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 a lakosság körében a elsősorban közérdekű közlemény közzétételével,

- valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hírvivővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer*: a kockázatbecslésben megállapított alábbi veszélyeztető tényezőknek megfelelően elsősorban *elzárkóztatás, szükség esetén kitelepítés*:
1. belvíz
  2. rendkívüli időjárás
  3. más létesítmény (ipari, mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba kerülésének kockázata
  4. veszélyes áruk szállítása
  5. jelentős forgalom
  6. nagy kiterjedésű tűz
- 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) járási mentőcsoporthoz 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 4. 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 meglévő beépítési móddal megegyezően, vagy a telektömbben kialakult jellemző mód szerint,
  - b) az épület-elhelyezés módja a 10,0 méter átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet,
  - c) szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 14,0 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 18,0 métert.
- (4) „*Ikres*” építési helyen belül szabadon álló beépítési mód is megengedett, ha a telekhatáron ezáltal nem marad takaratlan tűzfal.

- (5) Építési telkek telekterületére vonatkozóan előírt minimális értékek csak telekalakítás során tartandók be, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb szabályok teljesülnek.
- (6) Építmény legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.
- (7) Építmény előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 18,0 méterig, legmagasabb pontjának előírásától 25,0 méterig el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
  - a) ipari, kereskedelmi szolgáltató vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
  - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
  - c) csúszda, 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) túlnyomórészt beépített telektömbben a szomszédos 3-3 telken lévő előkert-méretek közül a többségben előfordulóhoz igazodó, egyéb építési övezetekben legalább 5,0 méter.
- (10) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg.
- (11) A *hátsókert* 0,0 méter, vagy legalább 3,0 méter, ha a telek hosszmérete (utcavonalra merőlegesen számított mérete) nem éri el a 35,0 métert.
- (12) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.

## **11. Kereskedelmi szolgáltató övezet részletes előírásai**

### 11. §

Az övezetben olyan gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése megengedett, amely

- a) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez kötött létesítmények elhelyezését nem igényli.
- b) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem előzetes vizsgálat köteles és a környezetvédelmi hatósági eljárás azzal zárul, hogy a környezeti hatásvizsgálatot nem kell lefolytatni, mert a tevékenységnek jelentős környezeti hatása nincs.

## **12. Ipari övezet részletes előírásai**

### 12. §

- (1) Az II jelű ipari övezet az országos előírások tekintetében az ipari rendeltetésen belül az „egyéb terület” kategóriába tartozik.
- (2) Az II jelű övezetben olyan ipari gazdasági és hulladékgazdálkodási tevékenység folytatható, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és nem egységes környezethasználati engedély köteles.

### **13. Üdülőövezetek részletes előírásai**

#### 13. §

- (1) Az „Ü1” jelű övezet az általános előírások szerinti „hétvégi házas”, az „Ü2” és „Ü3” jelűek pedig az „üdülőházas” üdülőterületi kategóriába tartoznak.
- (2) Az „Ü1” övezetben megengedett az üdülőterületet használók számára ellátást nyújtó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális, egészségügyi, szociális, oktatási és sporttevékenység építményeinek elhelyezése.
- (3) Az „Ü2” és „Ü3” övezetre vonatkozó, az országos jogszabálynál szigorúbb megkötések:
  - d) Egynél több üdülőegység csak a 420 m<sup>2</sup> nagyságot elérő telken helyezhető el.
  - a) Kemping, üdülőtábor, vagy a lovasturizmushoz tartozó istálló csak az 1 hektár (10.000 m<sup>2</sup>) nagyságot elérő telken helyezhető el.

### **14. Beépítésre szánt különleges építési övezetek részletes előírásai**

#### 14. §

- (1) A „Kt” 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 2,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m<sup>3</sup> légtérfogatot és 3,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.
- (2) A „Kö” jelű különleges vízmű övezetben a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (3) A „Ksi” jelű különleges sport- és idegenforgalmi övezetben a szabadidő természetben való eltöltését és az idegenforgalmat szolgáló sportlétesítmények, szálláshely-szolgáltató épület, fürdő, oktatási, kulturális, egészségügyi, vendéglátó épület, múzeum és az ezek használatát kiegészítő gazdasági (beleértve a mező- és erdőgazdaság) tevékenység építményei helyezhetők el.
- (4) A „Ksz” jelű különleges szennyvíztisztító övezetben a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (5) Az „Kmű” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, mezőgazdasági gépjávitás és a lovasturizmus építményei, vendéglátóegység, szálláshely, valamint az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 3 db lakás egység helyezhető el.
- (6) A „Kló” jelű különleges lőtér övezetben a sajátos tevékenység építményei, valamint az ehhez kapcsolódó gazdasági tevékenység építményei helyezhetők el.

### **15. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

#### 15. §

- (1) *Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület* – ha a szabályozási terv másként nem rendelil
  - a) 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.

## **16. Közlekedési és közműterület**

### 16. §

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési terület övezetei:
  - a) a „KÖu-1” jelű övezet a gyorsforgalmi utak övezete,
  - b) a „KÖu-2” jelű övezet az országos főutak övezete,
  - c) a „KÖu-3” jelű övezet az országos mellékutak övezete,
  - d) a „KÖu-4” jelű övezet a települési gyűjtőutak és kiemelt feltáróutak 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) Az utak szabályozási szélességében közművek vagy út építése és tervezése során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A kerékpárút és a kerékpár tanösvény szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala a részletesebb tervműveletekben (tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) pontosítandó: közút mentén annak bármelyik oldalán vezethető, egyéb szakaszokon  $\pm 50$  m-en belül alakítandó ki.
- (7) Strandhoz kapcsolódó fásított parkoló, valamint – az átközlekedést nem akadályozva, legfeljebb 4,50 m párkánymagassággal – üzlet- és vendéglátó épület helyezhető el a „KÖu-4” jelű övezetnek a „Kst” jelű különleges strandövezet melletti 1496/3; 1498; és 1502/2 hrsz.-ú telkein.
- (8) A „KÖk” jelű övezetre az vasúti közlekedési terület országos előírásai érvényesek.

## **17. Zöldterület**

### 17. §

- (1) *Zöldterületnek* minősülnek a „Zkp” jelű közparkok.
- (2) A közpark területének alakítása
  - a) kert- és táj építészmérnök 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.

## **18. Erdőterület**

### 18. §

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

## **19. Mezőgazdasági terület**

### 19. §

- (1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) *Birtokközpont* az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 2500 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az meglévő tanyás telek, vagy az „Mk” övezetbe tartozik.

## **20. Vízgazdálkodási terület**

### 20. §

- (1) *A vízgazdálkodási terület* „V” jelű övezete a vízgazdálkodási csatornákat és tavakat foglalja magában.
- (2) Az övezetet és parti sávjait érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

## **21. Természet-közeli terület**

### 21. §

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

## **22. Beépítésre nem szánt különleges terület**

### 22. §

- (1) A „Kh” jelű különleges kommunális hulladéklerakó és -kezelő övezet övezetben a rekultivációval és a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el. A megengedett beépítettség 1 %.
- (2) A „Kt” jelű különleges fásított köztér övezetben a rendeltetésszerű használatot (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, gyerekek játszóhelye) szolgáló építmények helyezhetők el maximum 5 % beépítettséggel.

- (3) A „Kst” különleges strandövezetben a rendeltetésszerű használatot szolgáló építmények, valamint a területet használókat ellátó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek helyezhetők el. A megengedett beépítettség 5 %.

#### **IV. Fejezet**

### **HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

#### **23. Helyi értékes építmények védelme**

##### **23. §**

*A helyi védelem alatt álló 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 építészetének 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 tetősíkban 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 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb táblára rótt, nem műanyagból készült felirat helyezhető el.

#### **24. Régészeti örökségvédelem**

##### **24. §**

Az 5. mellékletben helyrajzi számukkal szereplő telkek a régészeti örökségvédelem szempontjából érintett ingatlanok.

#### **V. Fejezet**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

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

##### **25. §**

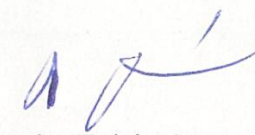
- (1) E rendelet 2016. március 18. napján lép hatályba. Rendelkezéseit e naptól kell alkalmazni.
- (2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a *Kunfehértó Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási terveinek megállapításáról* szóló 11/1998. (X. 20.) Kt. rendelet.

Kunfehértó, 2016. február 17.


  
(: Huszár Zoltán :)  
polgármester



  
(: Csúty Zoltán :)  
címzetes főjegyző

Záradék:

A rendelet 2016. február 18-án kihirdetésre került.

  
(: Csúty Zoltán :)  
címzetes főjegyző



1. melléklet az 5/2016. (II. 18.) önkormányzati rendelethez: SZ-1 Szabályozási terv

2. melléklet az 5/2016. (II. 18.) önkormányzati rendelethez: SZ-2 Szabályozási terv

3. melléklet az 5/2016. (II. 18.) önkormányzati rendelethez: SZ-3 Szabályozási terv

4. melléklet az 5/2016. (II. 18.) önkormányzati rendelethez

### Építési övezetek előírásai

Sor- szám	A	B	C	D	E	F	G	Megengedett maximális párkány- magasság [m]
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód (építési hely)	Építési telek				
				Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	Kiseb- bik átlagszé- lessége minimum [m]	Legna- gyobb beépítet- tsége [%]	Legkiseb- b zöld- felülete [%]	
1	Kisvárosias lakó	L6	Szabadon álló	3000	30	30	20	8,5
2.	Falusias lakó	L1	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	900	15	30	40	5,0
3.	Falusias lakó	L2	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	800	14	30	40	5,0
4.	Falusias lakó	L3	Szabadon álló	2000	25	30	40	6,0
5.	Falusias lakó	L4	Szabadon álló (Oldalhatá- ron álló)	2000	25	30	40	6,0
6.	Falusias lakó	L5	Ikres (Szabadon álló)	700	14	30	40	5,0
7.	Településközpont	V1	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	300	14	60	10	6,5
8.	Településközpont	V2	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	6000	40	40	10	8,5
9.	Településközpont	V3	Szabadon álló	1200	20	50	10	7,0

10.	Kereskedelmi szolgáltató	G1	Oldalhatáron álló	1500	20	50	20	10,0
11.	Kereskedelmi szolgáltató	G2	Oldalhatáron álló	2000	25	30	20	6,5
12.	Ipari	I1	Oldalhatáron álló	1500	20	50	25	10,0
13.	Hétfélig házas üdülőterület	Ü1	Oldalhatáron álló Szabadon álló	420	12	20	60	5,0
14.	Üdülőházas üdülőterület	Ü2	Oldalhatáron álló Szabadon álló	420	12	30	40	6,0
15.	Üdülőházas üdülőterület	Ü3	Kialakult	250	12	30	40	4,5
16.	Üdülőházas üdülőterület	Ü4	Oldalhatáron álló Szabadon álló	800	14	30	40	7,5
17.	Különleges sport és idegenforgalom	Ksi	Oldalhatáron álló (Szabadon álló)	10000	30	20	40	7,5
18.	Különleges szennyvíztisztító	Ksz	Oldalhatáron álló	2000	25	30	40	6,5
19.	Különleges temető	Kt	Oldalhatáron álló (Szabadon álló)	5000	30	20	40	6,5
20.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü	Oldalhatáron álló	2000	25	30	40	6,5
21.	Különleges vízmű	Kö	Oldalhatáron álló (Szabadon álló)	2000	20	20	40	6,5
22.	Különleges lőtér	Klő	Oldalhatáron álló	2000	20	10	40	6,5

## Ismert régészeti lelőhelyek

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
<b>1</b>	<b>KÖH azonosító</b>	<b>KÖH lelőhel y- szám</b>	<b>Lelőhelynév</b>	<b>Helyrajzi számok</b>	<b>Jelenség</b>
<b>2</b>	35465	0	Ménesakol	-	Erődítés, ismeretlen kor
<b>3</b>	35466	0	Pörnyehalom	-	Temető, Árpád-kor Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Éremlelet, Árpád-kor
<b>4</b>	35468	0	Görög homokok	-	Település általában, szarmata
<b>5</b>	35470	0	Inokai telep	-	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>6</b>	35471	0	Inokai tó	-	Éremlelet, római kor
<b>7</b>	35472	0	Kunfehértó	-	Éremlelet, római kor
<b>8</b>	35473	0	Balázs-tanya II.	-	Éremlelet, római kor
<b>9</b>	35474	0	D-i rész	-	Éremlelet, késő római
<b>10</b>	35476	0	Kovács tanyától K-re	-	Sír, népvándorlás kor
<b>11</b>	35479	0	Alsófehértó	-	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>12</b>	35494	0	Gyenizse sor	-	Éremlelet, középkor Éremlelet, kora újkor
<b>13</b>	35482	0	Inoka- Pincehegy	-	Sír, késő középkor
<b>14</b>	35486	0	Kisitato	-	Kincslelet, késő középkor
<b>15</b>	50906	0	Kunfehértó II.	-	Bizonytalan jellegű lelet, ismeretlen kor
<b>16</b>	50907	0	Tópart	-	Telepnyom (felszíni), késő középkor Telepnyom (felszíni), kora újkor
<b>17</b>	50908	0	Inoka	-	Telepnyom (felszíni), szarmata Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Telepnyom (felszíni), középkor Telepnyom (felszíni), késő középkor
<b>18</b>	50909	0	Gyenizse sor II.	-	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Telepnyom (felszíni), késő középkor

<b>19</b>	35480	0	Füzes-Bikádi föld	-	Templom általában, középkor Telepnyom (felszíni), középkor Éremlelet, középkor
<b>20</b>	35405	1	Cselédtanya	091/26, 091/4, 091/32, 091/23, 091/22, 092, 077/24	Bizonytalan jellegű lelet, ismeretlen kor
<b>21</b>	35406	2	Farkas-tanya	011/5, 014/49	Temető általában, ismeretlen kor
<b>22</b>	35407	3	Pándi tanya	091/82, 091/81, 091/80, 091/79, 091/89, 091/96, 459/2, 459/9, 459/5, 459/6, 457, 459/4, 459/3, 456/21, 091/95, 091/93, 091/94, 095, 460	Temető, kora Árpád-kor
<b>23</b>	35409	4	Pándi-tanya környéke	091/87, 091/96	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>24</b>	35410	5	Várhely	040/139, 040/122	Telepnyom (felszíni), szarmata Éremlelet, római kor Telepnyom (felszíni), avar kor Temető általában, Árpád-kor Templom általában, középkor Település, középkor Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Éremlelet, Árpád-kor Éremlelet, középkor Erődítés, ismeretlen kor
<b>25</b>	35413	6	Városerdő	077/24	Telepnyom (felszíni), szarmata Éremlelet, ismeretlen kor
<b>26</b>	35414	7	Maján villa "A" telep	0127, 0129/4, 0129/11	Telepnyom (felszíni), őskor
<b>27</b>	27530	8	Fatelep	097/74, 097/477	Temető, avar kor, Temető, ismeretlen kor
<b>28</b>	35416	9	Két rét	0152/37, 0152/8, 0135	Telepnyom (felszíni), bronzkor-középső bronzkor Temető, urnasíros kultúra, Telepnyom (felszíni), Árpád-kor, Éremlelet, kora újkor



<b>29</b>	27529	10	Fehértó	0133/4, 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10, 0133/14, 0133/13, 0133/12, 0133/11, 0152/13, 0134, 0152/12, 091/71, 094, 091/50, 0112/4, 0152/14, 0112/5, 091/48, 091/78, 091/52, 091/51, 091/53	Kőeszköz, újkőkor, Telep általában, vatyai kultúra Telep általában, bronzkor- késő bronzkor Telep általában, szarmata, Éremlelet, római kor, Telepnyom (felszíni), népvándorlás kor, Temető, késő középkor, Temető általában, Árpád- kor Templom általában, középkor, Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Telepnyom (felszíni), középkor, Éremlelet, Árpád-kor, Éremlelet, középkor, Temető, kora újkor
<b>30</b>	35420	11	Kovács-tanya	097/528, 097/529, 097/530, 097/527, 097/61	Kőeszköz, újkőkor, Telepnyom (felszíni), halomsíros kultúra, Temető általában, bronzkor-középső bronzkor, Temető általában, szarmata, Telepnyom (felszíni), szarmata, Éremlelet, római kor, Temető általában, avar kor Település általában, Árpád-kor, Telepnyom (felszíni), középkor, Éremlelet, Árpád-kor, Éremlelet, késő középkor
<b>31</b>	35422	12	Kertészeti és Magtermelő ÁG silógödrei	097/568, 097/480, 097/573, 097/569	Temető általában, szarmata
<b>32</b>	35423	13	Szlenicskó- tanya	0115/2	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>33</b>	35424	14	Szúcs-tanya	040/127, 040/128, 024/14, 024/13, 024/12, 024/11, 024/10, 024/9, 023	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>34</b>	35425	15	Város-tanya, TSz központ	091/26, 091/28, 093/4, 084/78, 084/25, 084/26, 084/27, 084/28,	Telepnyom (felszíni), szarmata

				084/29, 084/30, 084/33	
<b>35</b>	35426	16	Zabai Balázs tanyája	091/71, 091/47	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>36</b>	35427	17	Balázs-tanya	091/71	Éremlelet, középkor
<b>37</b>	35428	18	Balázs-tanya környéke I.	091/71, 091/48	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>38</b>	35429	19	Balázs-tanya környéke II.	091/75, 091/76, 091/77 0133/14, 091/48, 091/78, 094, 091/50	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>39</b>	35430	20	Bibó Károly birtoka	1157/4, 1625/7, 1625/6, 1625/8	Éremlelet, római kor, Éremlelet, Árpád-kor, Szórványlelet, ismeretlen kor
<b>43</b>	35446	27	Városföldek	1625/2, 1624	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>44</b>	35448	28	ÁG tehénistállója mögött	091/85, 091/84, 091/83	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>45</b>	35450	29	Várhely lapos	040/139, 040/135, 040/123	Telepnyom (felszíni), szarmata Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>46</b>	35451	30	Várhelytől É-ra	097/570, 097/571, 014/41, 011/6	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>47</b>	50905	31	Horváth-tanya (Erdőszél)	0123/3, 0123/4	Telepnyom (felszíni), késő középkor
<b>48</b>	35453	32	Füzes-Zsömbör Sándor legelője	08/10, 08/11, 08/12, 08/13, 08/14	Temető, középkor, Temető, újkor
<b>49</b>	69423	33	Alsófehértó, Kőrös-éri- főcsatorna mellett I.	048/21, 046/3, 046/2, 051/74, 051/69, 051/13, 051/8, 051/59, 0100/4, 051/17, 051/16, 051/15, 051/14, 051/12, 051/5	Telepnyom (felszíni), őskor Telep általában, szarmata, Telepnyom (felszíni), középkor
<b>50</b>	69427	35	Alsófehértó I.	048/16	Telepnyom (felszíni), őskor, Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>51</b>	69429	36	Alsófehértó II.	048/15, 048/16	Telep általában
<b>52</b>	69497	37	Füzes, Mélykúti úttól K-re	09/41, 09/48, 09/49, 09/99, 09/42, 09/91, 09/45, 09/92, 09/44, 09/43, 09/100, 09/97	Település általában, késő középkor Település általában, kora újkor, Telep általában, ismeretlen kor

<b>53</b>	72693	38	Horvát Tranzit 125.	012/10	Telep általában, szarmata Temető általában, Árpád- kor
<b>54</b>	86131	39	Mélykúti út, Évity tny.	054, 049/14, 056/38, 056/39, 02/9, 058/2, 02/7, 02/8	Telepnyom (felszíni), bronzkor Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>55</b>	86393	40	Halasi úttól ÉNy-ra	0103/57, 0103/50, 0103/51, 0103/52, 0103/55, 0103/54, 0103/53	Telepnyom (felszíni), középkor
<b>56</b>	86395	41	Alsófehértó	036/41, 036/42, 036/40, 036/39	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor