

Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

4/2022. (V.06.) önkormányzati rendelete

Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról

Kistelek Városi 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 jogkörükben eljáró államigazgatási szervek, a Kistelek Város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Csongrád-Csanád Megyei Önkormányzat, továbbá Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településkép-érvényesítési feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (XI.14.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Gazdasági, Közbeszerzési és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § Kistelek 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 kormányrendelet (továbbiakban: *OTÉK*) 2021. július 15-én hatályos előírásai, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló kormányrendelet (továbbiakban: *Elj.*), továbbá Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a *településkép védelméről* szóló rendelete (továbbiakban: *TKR*) előírásai szerint, valamint e rendeletben és ennek alábbi mellékleteiben foglaltak szerint megengedett:

a) 1. melléklet: Sz-1 jelű, M=1:8000 méretarányú, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: Sz-1 terv);

b) 2. melléklet: Sz-2 jelű, M=1:3000 méretarányú, az Sz-1 terven „Sz-2 terv hatálya alá tartozó terület”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási terv (továbbiakban: Sz-2 terv);

c) 3. melléklet: beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásait tartalmazó táblázat;

d) 4. melléklet: beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásait tartalmazó táblázat;

e) 5. melléklet: nagylétszámú állattartásra nem szolgáló állattartó építmények védőtávolságait tartalmazó táblázat;

f) 6. melléklet: tervezett útmintakeresztmetszelvények.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *állatkifutó*: a telek más részétől állattartás céljára bármilyen, az állatok átjutását megakadályozó megoldással leválasztott terület;
2. *épület legmagasabb pontja*: OTÉK szerint értelmezett;
3. *főépület*: épületnek minősülő főépítmény;
4. *háromszintes növényzet*: 150 m²-enként legalább 40 db cserjét, legalább 1 db fát, és a lombbal nem fedett felületeken gypet tartalmazó növénykiültetés;
5. *hulladékgyűjtő udvar*: az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló országos rendelkezésekben meghatározott telephely;
6. *kialakult állapot*: a telekhatároknak és beépítésnek az az állapota, amely a szabályozási tervi alaptérképen fel van tüntetve;
7. *nagylétszámú állattartás*: a mindenkor hatályos országos érvényű Állategészségügyi Szabályzatban rögzített fogalom szerint állattartás;
8. *nagytestű állat*: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, strucc;
9. *oldalszárny*: az előkert felé homlokzattal néző, de annak vonalától legalább 5 m-re lévő épületrész;
10. *szélkerék-magasság*: a szélkerék lapátjának forgása során súrolt terület legfelső pontja és a terepszint közötti távolság;
11. *telken belüli csapadékvíz-tárolás*: közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása hiányában, a telek 30 %-ot meghaladó beépítettsége esetén, a beépített terület minden megkezdett 10 m²-ére számítva 0,3 m³ csapadékvíz-tároló (ciszterna, záportó, vagy mobil tároló), vagy szikkasztó tározó (kulé kavicsal kitöltött, gyepvel takart, vagy építőelemes, burkolat alá beépített tározó mező) létesítése, biztosítása.

3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

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

a) A meglévő közterülethatár és a *szabályozási vonal* (jelmagyarázat A1. pont) közötti terület (tervezett közterület) bejegyzett szélességi értéke megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy – a megvalósítás közbeni lépéseként – közforgalom elől el nem zárt magánutat kell kialakítani.

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

c) Amely közterületre a tervlap nem állapít meg szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Tervezett közterületként szabályozott 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 figyelembevételével létesítendő.

(3) 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.

(4) Közterületen új épület a szabályozási tervben bejegyzett építési helyen, vagy érvényes közterület-alakítási terv alapján helyezhető el.

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

a) a szabályozási tervekben szereplő *helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték* (jelmagyarázat C4.3.4 pont) megtartandó, a lombkorona terepre levetített területén belül csak kézi földmunka végezhető,

b) érvényes közterület-alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,

c) a szabályozási tervekben előírt *kötelező közterületi fásítás* (jelmagyarázat B2.3 pont), *gyalogút* (jelmagyarázat B2.4. pont), *kerékpárút* (jelmagyarázat B2.5 pont) megvalósítandó, vagy legalább a későbbi megvalósítás lehetősége biztosítandó az elhelyezés megtervezésével,

d) nyomvonalas létesítményhez új oszlopsor csak a *TKR* szerint, vagy érvényes közterület-alakítási terv alapján létesíthető,

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

(6) Közterület zöldsávjait táj- vagy kertépítészmérnök által készített kiviteli terv, vagy közterület-alakítási terv alapján kell rendezni.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. § (1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélkerék a *helyi értékvédelemre javasolt terület határa* (jelmagyarázat B3.2.4) által lehatárolt terület, a *tájékvédelmi terület* (jelmagyarázat B4.2.9 pont) és a *helyi jelentőségű védett természeti terület határa* (jelmagyarázat C4.3.1 pont) által lehatárolt terület kivételével

a) az Sz-2 terv hatályos területén belül legfeljebb 10 m *szélkerék-magassággal*,

b) az Sz-2 terv hatályos területén kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

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

5. Környezetvédelmi előírások

5. § (1) A 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) *Hulladékgyűjtő udvar* csak *gazdasági* építési övezetben, *hulladékkezelő, -lerakó különleges* építési övezetben, és *mezőgazdasági üzemi különleges* építési övezetben helyezhető el.

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

(4) Állattartó épület, *állatkifutó*, trágyatároló

a) nem helyezhető el *településközponti vegyes (Vt)* övezetben,

b) *nagytestű állat* tartására nem létesíthető a *kisvárosias lakó (Lk)*, és *kertvárosias lakó (Lke)* övezetben.

(3) Állattartó építmények telepítési feltételeit az 5. melléklet szabályozza, de *nagylétszámú állattartás* céljára szolgáló épület vagy *állatkifutó* csak a *mezőgazdasági üzemi különleges* építési övezetben, valamint az *általános mezőgazdasági övezetek* legalább 3 hektár (30000 m²)

magyságú telkén, idegen tulajdonú lakóháztól és közintézménytől legalább 100 méter távolságban helyezhető el.

(4) Az előkert területének legalább felét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(5) Telekhatároktól mért növényültetési távolságok:

a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-, és egyéb bokor esetén legalább 0,5 m;

b) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-, és egyéb fa esetén legalább 1,0 m;

c) 3 m-nél magasabbra növegyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor élősövény esetén legalább 2,0 m.

(6) A szabályozási terven jelölt *építési telken belüli védőterület – fásítás/gyep* (jelmagyarázat B1.6 pont) a telket védi a környező terület káros áthatásaitól, vagy a környező területet védi a telek használatából fakadó áthatásoktól, továbbá a különböző rendeltetésű területek tájalakítási szempontú elválasztását célozza.

a) Az *építési telken belüli védőterület – fásítás* kijelölt területe *Háromszintes növényzet* alkalmazásával alakítandó ki oly módon, hogy

aa) a lombkoronák kifejlett állapotban legalább 50 %-os fedést biztosítsanak;

ab) a cserjezőna lombos-örökzöld vegyes növényállománnyal, a fatelepítési zóna külső oldalán létesüljön, s legalább a védősáv területének 30 %-át fedje be;

ac) a gyepzőna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

b) Az *építési telken belüli védőterület – gyep* természetes állapotban megtartandó, a kialakult növénytakaró megőrzendő.

6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

6. § (1) A szabályozási terveken jelölt *belvízjárta terület* (jelmagyarázat C5.9 pont) belvízzel veszélyeztetett, ezért új lakóépület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek padlószintjét a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabbra kell építeni.

(2) Az Sz-1 terven jelölt *országos vízminőség-védelmi terület* (jelmagyarázat C5.25 pont) a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása miatt országos védelem alatt áll, ezért területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében gondoskodni kell arról, hogy a szennyező komponensek ne rontsák a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotát. Azon szennyező komponenseket, amelyek rontanák az aktuális vízállapotot, csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

(3) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó csatornák, tavak és víztározók partvonalától számított 100 m-en belül

a) a szennyvízsztikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;

b) nem helyezhető el olyan bűz kibocsátással járó tevékenység építménye, amely környezeti hatásvizsgálat kötelees, vagy egységes környezethasználati engedély kötelees.

(4) A szennyvíztisztítómű körüli 150 m sugarú, *védőterület, védőtávolság, védősáv határa* (jelmagyarázat C5.17) jellel lehatárolt területen belül a külön jogszabály szerinti korlátozások érvényesek, továbbá lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem létesíthető, meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, illetve legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése az előírt beépítettség mértékéig megengedett.

(5) Az alábbiakban felsorolt *vezetékek, bányaiipari létesítmények, és védőövezetek korlátozásai* a mindenkori vonatkozó szakági jogszabályok szerint veendő figyelembe:

a) *vízbázis hidrogeológiai „A” védőidom felszíni vetület határa* (jelmagyarázat C5.3)

- b) vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetület határa (jelmagyarázat C5.4)
- c) villamosenergia átviteli hálózat és védősávja (220 kV) (jelmagyarázat C6.6)
- d) villamosenergia főelosztó hálózat és védősávja (132 kV) (jelmagyarázat C6.7)
- e) nagynyomású földgázzszállító vezeték és védősávja (jelmagyarázat C6.10)
- f) tervezett nagynyomású földgázzszállító vezeték és védősávja (jelmagyarázat C6.10)
- g) nagyközépnomású földgázzszállító vezeték és védősávja (jelmagyarázat C6.11)
- h) gázfogadó állomás és biztonsági területe (jelmagyarázat C6.16)
- i) bányatelek határa (jelmagyarázat C5.12)

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

7. § (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 teleknagyságot nem éri el.

(2) a) A megállapítástól számított 4 éven belüli *beépítési kötelezettség* érvényes a *helyi értékvédelemre javasolt terület határa* (jelmagyarázat B3.2.4) által lehatárolt területen a bontást követően beépítetlenné vált, vagy csak melléképítményeket tartalmazó telkekre. A kötelezettség akkor tekintendő teljesítettnek, ha a telek a terület alaprendeltetésének megfelelő épülettel beépült, s azt használatba vették.

b) A megállapítástól számított 2 éven belüli *beépítési kötelezettség* érvényes a *Gksz-5* jelű építési övezet telkeire.

c) A *beépítési kötelezettség* akkor tekintendő teljesítettnek, ha a telek a terület alaprendeltetésének megfelelő épülettel legalább 10 %-ban beépült, s az épületet használatba vették.

(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) Bíbic-tó 0197 és 381 helyrajzi számok alátörésein nyilvántartásba vett ingatlanjai *vízgyógyászati (V)* övezet kialakítására;

bb) Vasútállomás melletti 316/7 és 316/30 helyrajzi számokon nyilvántartásba vett ingatlanok *fásított köztér különleges, beépítésre nem szánt (KbKtf)* övezet kialakítására.

(4) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezettek az épületek a *helyi értékvédelemre javasolt terület határa* (jelmagyarázat B3.2.4) által lehatárolt területen belül, a következő esetekben:

a) homlokzati falazat 30 %-nál nagyobb vakolat-, vagy burkolathiánya

b) bádogos szerkezetek 30 %-nál nagyobb rozsdásodottsága

c) nyílászárók 30 %-nál nagyobb felületkezelési hiánya

d) ereszcatornák a csatornaelemek csatlakozásánál nem zárnak, így a közterületre *folytatják a vizet*

e) tetőfedések, kémények anyaga 30 %-nál nagyobb mértékben károsodott

8. Közművek előírásai

8. § (1) Részleges közműellátottságot kell biztosítani a *településközponti vegyes (Vt)* építési övezetekben, valamint az *épületnek minősülő közlekedési építmény különleges (KKözl)* építési

övezetben és a *szabadidőpark különleges (KSz)* építési övezetben, e mellett *telken belüli csapadékvíz-tárolás* is biztosítandó.

(2) Hiányos közműellátottságot kell biztosítani *kisvárosias lakó- (Lk)* építési övezetekben, az Sz-2 terv hatálya alá tartozó *kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz)* építési övezetekben, valamint a *nagykiterjedésű sportolási célú különleges (KSp)* építési övezetben, e mellett *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő építési övezetekben nincs kötelező közművesítettségi előírás, de a *kertvárosias lakó (Lke)*, *falusias lakó (Lf)*, *mezőgazdasági üzemi különleges (KMü)* és *pihenőpark különleges (KPP)* építési övezetekben *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

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

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

9. Építés, telekhasználat általános szabályai

9. § (1) Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. 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. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó telek vagy építési telek telekalakítása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.

(2) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező, a már *kialakult* építési telkek, melyek nem állnak építési tilalom alatt, a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb építési szabályok teljesülnek. Nem kell betartani a kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírást a közmű műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek esetében.

(3) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő

a) telek vagy építési telek akkor is beépíthető, ha a területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknek nem felel meg, telekhatár-rendezés esetén ez a szabály akkor is alkalmazható, ha a telket vagy építési telket nem érinti szabályozási vonal vagy övezethatár, de a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek,

b) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,

c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.

(4) A szabályozási tervben bejegyzett *javasolt telekhatár* (jelmagyarázat B1.1) és *javasolt megszüntető jel* (jelmagyarázat B1.3) és *javasolt telekösszevonás* (jelmagyarázat B1.10) betartása nem kötelező, a részletesebb tervműveletek (telekalakítás, telekhatár-korrekción, telekösszevonás) során pontosítandó.

(5) Nyúlványos telek nyúlványának minimális szélességi mérete 4,0 m.

(6) A telekre előírt zöldfelületi fedettség betartása mellett terepszint alatti építmény országos, vagy helyi védettségű épület telkén és a *településközponti vegyes (Vt)* építési övezetekben korlátozás nélkül elhelyezhető, egyéb építési övezetekben a közművek és építményeik a telek bármely részén, egyéb építmények az építési helyen belül, annak egész területén elhelyezhetők. Beépítésre nem szánt területen a telekre megengedett beépítettségi

mérték érvényes a terepszint alatt építményekre is, melyek a telek bármely részén elhelyezhetők.

(7) Az előírt épületmagassági határértékeket nem teljesítő, a korábbi jogszabályok szerint létesített meglévő épület beépítési magassága csak a határértékek teljesülésének irányába változtatható.

(8) A *helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték* (jelmagyarázat C4.3.4 pont) jellel megkülönböztetett fák megmaradása biztosítandó a törzs középpontjától mért 5 m sugarú körön belül eső építési hely felhasználása során, az épület visszahúzásával, vagy alacsonyabb épülettömegeggel.

(9) A szabályozási tervben *az építési telek kertje korlátlan közhasználatú* (jelmagyarázat B2.12) jellel megkülönböztetett telek kertjei a közterülettől nem választhatók el, a szabad átjárás lehetőségét nem lehet korlátozni, a szomszédos épületek nyílásainak kialakítása szempontjából a telek közterületként kezelendő.

(10) 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 *településközponti vegyes (Vt)* építési övezetben.

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

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

10. § Kistelek Város az III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

a) *Riasztás*: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében 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*:

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*:

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) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása,

db) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szakalegységek megalakítása,

dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakoroltatása.

e) *Induló katasztrófavédelmi készlet*: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

II. Fejezet RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

11. § (1) Építési övezetek lehatárolását és fő előírásait a szabályozási tervek állapítják meg az övezeti jel bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az övezeti jelekhez tartozó előírásokat a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

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

(3) *Beépítési módra* vonatkozó helyi szabályok:

a) A telek beépítésekor egyaránt figyelembe kell venni a szomszédos telkeken már megépült és a megszabott építési helyeiken belül később megvalósítható beépítést. Ha a telken a korábban érvényes jogszabályok szerint kialakult, meglévő beépítési mód nem felel meg az övezeti előírásnak, és az előírás szerinti beépítési mód nem érvényesíthető, akkor a meglévő épület bővítése során a telken és a szomszédos telkeken kialakult állapothoz illeszkedő beépítési mód is alkalmazható.

b) *Kialakult* beépítési mód szabályai:

ba) 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.

bb) Az épület-elhelyezés módja a 10,0 m átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet.

bc) Szabadon álló épület-elhelyezés csak a legalább 14,0 m átlagszélességű telken megengedett.

bd) Az adott telken, vagy a telekhatáron kialakult tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki.

c) *Oldalhatáron álló* építési helyen belül szabadon álló épület-elhelyezés csak a legalább 14,0 m átlagszélességű telken megengedett.

d) *Ikres* építési helyen belül szabadon álló beépítési mód megengedett, de ha a közös telekhatáron szomszédos épület tűzfala áll, ahhoz zárt sorúan kell csatlakozni.

(4) *Elő-, oldal- és hátsó kert* helyi előírásai:

a) *Elő-, oldal- vagy hátsó kert* vonalnak tekintendő a szabályozási terven az *építési hely határvonala* (jelmagyarázat B1.9) jellel bejegyzett vonal. Az előkertre vonatkozó jelölés hiányában *lakóövezetekben* (*Lk, Lke, Lf*) és *településközponti vegyes* (*Vt*) övezetekben, a telkek 50%-át meghaladó mértékben beépített telektömb esetén, az adott utca mentén *kialakult* előkerthez kell igazodni. Az igazodás szabályai:

aa) a telken *kialakult* méret, vagy

ab) a legközelebbi két beépített telken *kialakult* méret valamelyike, vagy

ac) annak a legközelebbi épületnek az előkert-mérete, amely a *TKR* szerint helyi értékvédelem alatt áll.

b) Az előkertre vonatkozó jelölés hiányában *lakóövezetekben* (*Lk, Lke, Lf*) és *településközponti vegyes* (*Vt*) övezetekben a telkek 50%-át meg nem haladó mértékben beépített telektömb esetén 5,0 m, egyéb övezetekben legalább 5,0 m előkert alakítandó ki, de gazdasági és különleges építési övezetben portaépület, vagy közműellátást biztosító épület a telek közterületi határvonalán is elhelyezhető.

c) Az a) pont szerinti előkert mérete legfeljebb 7 m-rel megnövelhető, ha *helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték* (jelmagyarázat C4.3.4 pont) faegyedeinek a törzse 4 m-nél közelebb van az előkert vonalához.

d) Az utcavonalra nem merőleges, attól legalább 15 fokkal eltérő oldalhatáron történő épületelhelyezés esetén csak az épület egy sarokpontjának kell kötelezően az előkertvonalon állnia.

e) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg.

f) A *hátsókert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, kivéve a 35 m-nél kisebb mélységű telkeket, melyeknél hátsókertet nem kell hagyni.

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

a) *Lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf) és településközponti vegyes (Vt) övezetekben kialakult* beépítési mód esetén a saroktelken, és a két- vagy több oldalról közúttal határolt telken az övezetben megengedett beépítettség mértéke az OTÉK-ban megengedett maximális érték.

b) A lakást is tartalmazó épületek esetében a telek zöldfelülete nem lehet kisebb *településközponti vegyes (Vt) övezetekben* a 30 m²/lakás, *kisvárosias lakó (Lk) övezetekben* a 80 m²/lakás értéknél.

(8) *Építmény megengedett épületmagassága (Ém)* a 3. és 4. mellékletben megkülönböztetett sajátos övezetekben 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,

a) kereskedelmi szolgáltató, ipari, általános gazdasági, vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,

b) hitéleti vagy különleges funkció miatt,

c) kilátó esetében.

12. Kisvárosias lakóövezetek (Lk) részletes előírásai

12. § Az övezetben nem helyezhető el húsfüstölő, siló, gáztároló, új üzemanyagöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.

13. Kertvárosias lakóövezetek (Lke) részletes előírásai

13. § Az övezetben nem helyezhető új üzemanyagöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.

14. Falusias lakóövezetek (Lf) részletes előírásai

14. § (1) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagöltő állomás, sírkőkészítési célú építmény.

(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 források számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.

(3) A bejelentéshez kötött bútorgyártási, lakatos-, vagy asztalos-tevékenység építményeinek elhelyezése esetén szakértő által készített zajvédelmi szakvéleménnyel előzetesen igazolni kell a zajvédelmi követelmények teljesülését.

15. Településközponti vegyes övezetek (Vt) részletes előírásai

15. § Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, hűsfüstölő, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

16. Kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz, Gkszk) részletes előírásai

16. § Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) 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.

17. Ipari övezetek (Gip) részletes előírásai

17. § (1) Az OTÉK alkalmazása szempontjából a *Gip* jelű övezet *környezetre jelentős hatást nem gyakorló, egyéb* ipari övezetnek minősül.

(2) Hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.

18. Általános gazdasági övezetek (Gá) részletes előírásai

18. § (1) Az 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) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

(3) Az övezetben munkásszállás saját dolgozók számára elhelyezhető.

19. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (KSp, KHull, KKözl, KT, KMü, KFü, KKe, KPP, Kse, Ksz) részletes előírásai

19. § (1) A KSp jelű *nagy kiterjedésű sportolási célú különleges* építési övezetben közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményei (öltöző-, szállás-, vendéglátó, karbantartó épület, lelátó, edzőterem), igazgatási, oktatási, szolgáltató épület, a kulturális és a közösségi szórakoztató tevékenység, valamint a közösségi rendezvényszervezés építményei, valamint egy gondnoki lakás elhelyezésére szolgál.

(2) A KHull jelű *hulladékkezelő, -lerakó különleges* építési övezetben a rekultivációt és monitoring tevékenységet szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A KKözl jelű, *különleges* építési övezetben (OTÉK szerinti megnevezés: *közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér*) a közösségi közlekedés építményei, továbbá a közúti közlekedésben résztvevőket kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató tevékenység létesítményei, valamint járműkereskedés helyezhető el.

(4) A KT jelű *temető különleges* építési övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei, a kegyeleti szolgáltatást nyújtó, és a kegyeletadáshoz kapcsolódó kereskedelmi tevékenység épülete helyezhető el.

(5) A KMű 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, hitéleti építmény, valamint a következő tevékenységek építményei helyezhetők el:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység;
- b) lovasturisztika;
- c) vendéglátás;
- d) szálláshely szolgáltatás;
- e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló tevékenységek.

(6) A KFű jelű *fürdő- és konferenciaközpont különleges* építési övezetben fürdő, strand, rendezvényház, szállásépületek, sportépítmény, egészségügyi, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, s az idegenforgalmat szolgáló tevékenység építménye helyezhető el.

(7) A KKe jelű *kegyeleti park különleges* építési övezetben temetkezni nem lehet, az elhunytakra való megemlékezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(8) A KPP jelű *pihenőpark különleges* építési övezetben szállásépületek, egészségügyi, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, sportépítmények, valamint egy lakóépület helyezhető el.

(9) A KSe jelű, *szennyvíztisztítómű különleges* építési övezet a rendeltetésének megfelelő üzemi építmények és kiszolgáló épületek, valamint zöldhulladék-udvar elhelyezését szolgálja.

(10) A KSz jelű *szabadidőpark különleges* építési övezet rendezvényház és kiszolgáló épületei, kulturális, oktatási, szolgáltató, vendéglátó és szállásépület, strand, jóléti tó, szabadtéri sportépítmények, a városi kirakodóvásár építményei és a lakosság aktív pihenését szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

20. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

20. § (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; C4.2.8 pont) és a *tájékvédelmi terület* (jelmagyarázat C4.2.9 pont) által nem érintett Mk, Má jelű mezőgazdasági övezetekben létesíthető.

21. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)

21. § (1) Közlekedési és közműterület övezeteibe tartoznak az átmenő forgalmat bonyolító, szerkezeti jelentőségű utak:

- a) KÖu-1 jelű autópálya övezet;
- b) KÖu-2 jelű országos főút övezet;
- c) KÖu-3 jelű országos mellékút övezet;
- d) KÖu-4 jelű térségi jelentőségű összekötő út övezet;
- e) KÖu-5 jelű gyűjtőút és jelentős külterületi kiszolgáló út övezet;
- f) KÖu-6 jelű helyi forgalmi út, tervezett főút elkerülő szakasz övezete.

(2) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett közutak a szabályozási tervben *településszerkezeti szerepkörrel nem rendelkező közút* (jelmagyarázat B2.9 pont) jellel ábrázolt kiszolgálóutak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.

(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) Magánút telkének minimális szélessége:

a) beépítésre nem szánt területen belül egyetlen telek feltárása esetén 4 m, 2 db vagy több telek feltárásakor legalább 6 m,

b) beépítésre szánt területen belül egyetlen telek feltárása esetén legalább 6 m, 2 db vagy több telek feltárásakor legalább 9 m.

(6) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét, továbbá az 5. mellékletben előírt keresztmetszeti elemek ütemezett megvalósítását biztosítani kell.

(7) A *gyalogút* (jelmagyarázat B2.4 pont), *kerékpárút* (jelmagyarázat B2.5 pont), *kerékpáros tanösvény* (jelmagyarázat B2.10 pont) szabályozási tervben ábrázolt nyomvonalainak 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 méteres kísérő sávján belül alakítandó ki.

(8) A KÖk jelű *kötőpályás közlekedési és közműövezetben* a vasútra vonatkozó országos előírások érvényesítendőek.

(9) A szabályozási tervben *közúti érdekeltségű terület határa* (jelmagyarázat B5.18) jellel határolt területen belül az építés feltételeit a *közúti közlekedésről* szóló törvény szerinti közútkezelői egyeztetés keretében kell pontosítani.

(10) A szabályozási tervben *vasúti védősáv határa* (jelmagyarázat B5.19) jellel határolt területen belül a *vasúti közlekedésről* szóló törvény szerinti építési korlátozások is figyelembe veendőek.

22. Zöldterület (Zkp, Zg)

22. § Zöldterületnek minősül a Zkp jelű közpark, és a Zg jelű golfpálya, melyek területén engedélyezési tervben, vagy érvényes közterület-alakítási tervben szereplő kialakítás, növénykiültetés alkalmazandó.

23. Erdőterület (Ev, Eg, Ek)

23. § A szabályozási terveken jelölt erdőterületek Ev jelű védelmi erdőövezetbe, Eg jelű gazdasági erdőövezetbe és Ek jelű közjóléti erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendőek.

24. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)

24. § (1) Az Mk jelű övezet az OTÉK szerinti *kertes*, az Má és a Mát jelű pedig az *általános* mezőgazdasági területi kategóriába tartozik.

(2) Az állami főépítési hatáskörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozó 2022. április 26-án napján kelt, CS/B01/4755-2/2022 iktatási számú záró szakmai véleménye alapján a mezőgazdasági övezeten belül *tanya, tanyás telek* (jelmagyarázat C7.13) jellel megkülönböztetett, 2500 m² területi nagyságot elérő telek, telekrész, *birtokközponttá* alakítható.

25. Vízgazdálkodási terület (V)

25. § (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.

26. Természetközeli terület (Tk)

26. § A Tk jelű természetközeli övezetbe nádas és mocsár használatú földrészletek tartoznak, melyekre vonatkozóan az országos előírások érvényesítendők.

27. Beépítésre nem szánt különleges terület (KbKtf, KbPt, KbTm, KbEn)

27. § (1) A KbKtf jelű *fásított köztér, sétány különleges* övezetben a rendeltetésszerű használat (lakosság szabadterei pihenése, testedzése, játszó- és találkozóhelye) építményei és hitéleti építmények helyezhetők el.

(2) A KbPt jelű *pihenőtanya különleges* övezetben az idegenforgalmat szolgáló építmények, vendéglátó és szállásépületek, sportépítmények, hitéleti építmény, egy lakóépület, valamint a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági építmények helyezhetők el.

(3) A KbTm jelű *temetkezési múzeum különleges* övezetben a funkcióhoz szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja.

III. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

28. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

(3) Hatályát veszti Kistelek Város Képviselő-testületének 32/2005. (IX. 28.) Kt. rendelete Kistelek Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és fejlesztési területei szabályozási tervének jóváhagyásáról.

Nagy Sándor
polgármester

dr. Nagy Rusztem
aljegyző

Kihirdetve: 2022. május 06. napján.

dr. Nagy Rusztem
aljegyző

1. *melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelethez:*
Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve

2. *melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelethez:
Sz-2 Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek szabályozási terve*

3. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelethez

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

	A	B	C	D	E	F
1.	Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: kialakítható telek legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
2.	Lk-1 kisvárosias lakó	K	60	6,5	350	20
3.	Lk-2 kisvárosias lakó	K	60	4,5	250	20
4.	Lk-3 kisvárosias lakó	K	40	4,5	350	20
5.	Lk-4 kisvárosias lakó	Z	60	4,5	350	20
6.	Lke-1 kertvárosias lakó	O	35	6,5	720	45
7.	Lke-2 kertvárosias lakó	O	35	4,5	500	45
8.	Lf-1 falusias lakó	K	30	4,5	500	50
9.	Lf-2 falusias lakó	O	30	6,5	500	50
10.	Lf-3 falusias lakó	lkr	30	6,5	900	50
11.	Lf-4 falusias lakó	Sz	30	6,5	900	50
12.	Vt-1 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	15,0	500	10
13.	Vt-2 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	12,5	350	10
14.	Vt-3 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	9,0	250	10
15.	Vt-4 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	7,5	250	10
16.	Vt-5 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	4,5	250	10
17.	Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	9,0*	1500	20
18.	Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	7,5*	1500	20
19.	Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	6,5	720	20
20.	Gksz-4 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	9,0	1500	20
21.	Gip-1 egyéb ipari gazdasági	Sz	50	8,5*	1500	25
22.	Gip-2 egyéb ipari gazdasági	Sz	50	8,5	1500	25
23.	Gip-3 egyéb ipari gazdasági	O	50	6,5	720	25
24.	Gá-1 általános gazdasági terület	Sz	70	7,5*	1500	25
25.	KSp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	O	40	8,5	1500	40
26.	KHull-1 hulladékkezelő -lerakó	Sz	2	4,5	5000	40
27.	KKözl-1 különleges, a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre	K	40	8,5	350	40
28.	KT-1 temető különleges	Sz	20	4,5**	5000	40
29.	KMű-1 mezőgazdasági üzemi különleges	O	40	7,5*	1500	40
30.	KFű-1 fürdő- és konferenciaközpont különleges	Sz	40	9,0**	5000	40
31.	KKe-1 kegyeleti park különleges	Sz	20	4,5**	1500	60

32.	KPp-1 pihenőpark különleges	Sz	20	6,0	6000	40
33.	KSe-1 szennyvíztisztító telep különleges	Sz	30	8,5	5000	40
34.	KSz-1 szabadidőpark különleges	O	40	8,5**	1500	40

* 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, és kilátó esetén

** beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető hitéleti vagy különleges funkció miatt, és kilátó esetén

4. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelethez

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.	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 (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
				Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
2.	Közúti közlekedési és közmű – autópálya	KÖu-1	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
3.	Közúti közlekedési és közmű – országos főút	KÖu-2	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
4.	Közúti közlekedési és közmű – országos mellékút	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
5.	Közúti közlekedési és közmű – térségi jelentőségű összekötő út	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
6.	Közúti közlekedési és közmű – gyűjtőút és jelentős külterületi kiszolgáló út	KÖu-5	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
7.	Közúti közlekedési és közmű – helyi forgalmi út, tervezett főút elkerülő szakasz	KÖu-6	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
8.	Vasúti közlekedési és közmű (vasútvonalak, iparvágányok, pályaudvar)	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
9.	Zöldterület-közpark	Zkp	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	70	7,5
10.	Zöldterület-golfpálya	Zg	Telekhatártól legalább 5,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	1	80	7,5
11.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	0***	nincs megkötés	7,5**
12.	Erdőövezet – gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	0,5	nincs megkötés	7,5**
13.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	5	nincs megkötés	7,5**

14.	Mezőgazdasági kertés	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), de a tanya, tanya telek esetén elegendő 2500;	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Birtokközpont esetén: 45 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg,	nincs megkötés	5,0
15.	Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	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), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Birtokközpont esetén: 45 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5** lakóépület esetén: 7,5
16.	Mezőgazdasági általános természetes gyephasználattal	Mát	Telekhatártól legalább 5,0 m*	10000	10000	5	nincs megkötés	6,0
17.	Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)	V	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	6,0
18.	Természetközeli	Tk	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el
19.	Különleges fásított köztér, sétány	KbKtf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	5	40	4,5
20.	Különleges pihenőtanya	KbPt	Telekhatártól legalább 1,5 m*	6000	6000	10	40	6,5**
21.	Különleges temetkezési múzeum	KbTm	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	1500	5	40	6,5**
22.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Telekhatártól legalább 1,5 m	lakóépület elhelyezés nem megengedett	1500	2	nincs megkötés	4,5

* további előírások új épület elhelyezésre, épületbővítésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

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

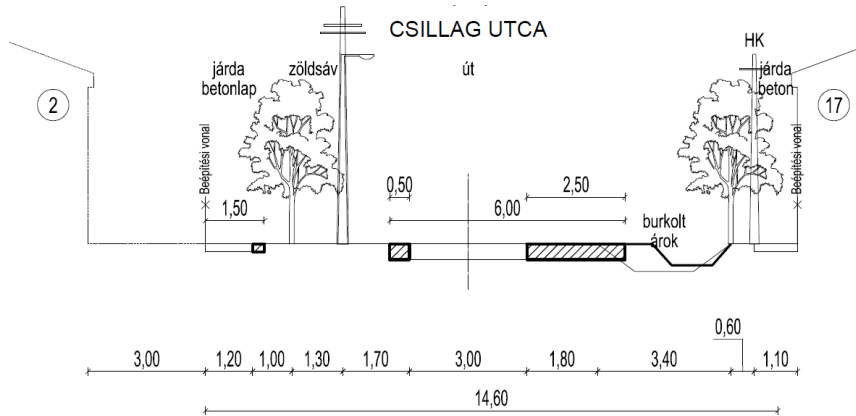
5. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelethez

Nagylétszámú állattartásra nem szolgáló állattartó építmények védőtávolságai

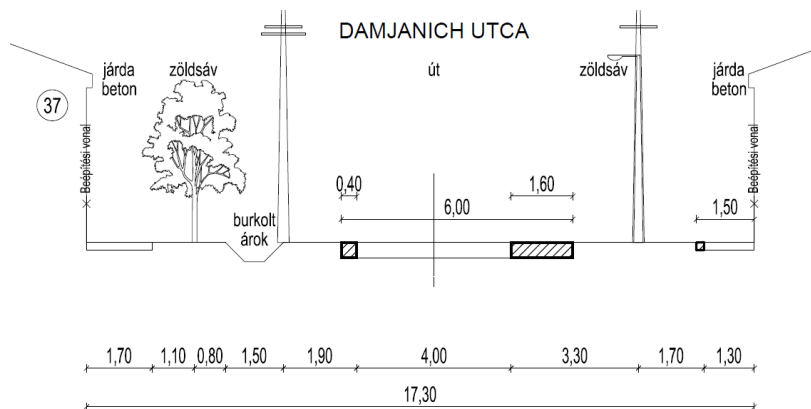
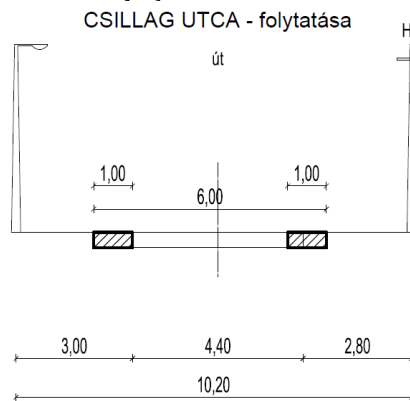
1	A Építmény megnevezése	B	C	D	E	F	G
		Védőtávolság (m)					
		Lakó- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Ivóvíz- vezeték-től	Vízvezetési kerti csaptól	Köz- intézmény telkétől
2	Zárt trágyatároló	10	18	8	2	3	30
3	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója összesen 300 állatig	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

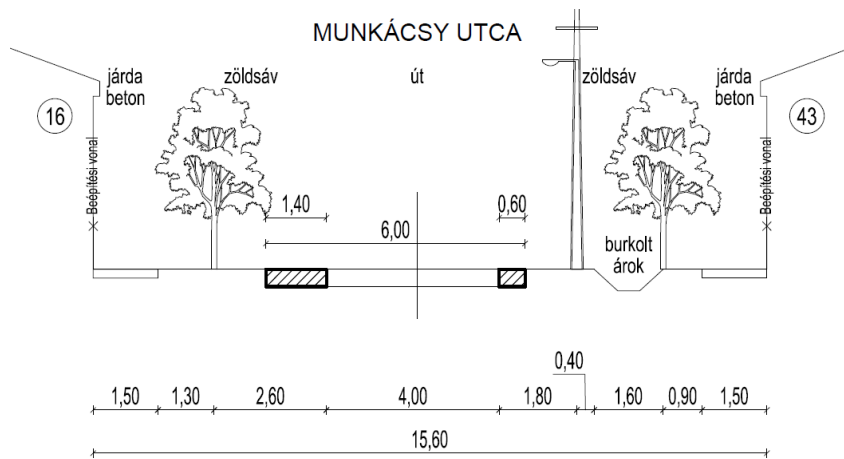
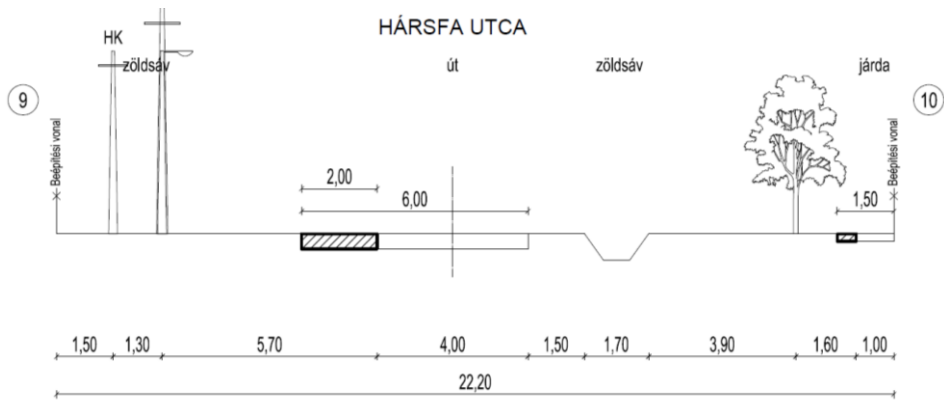
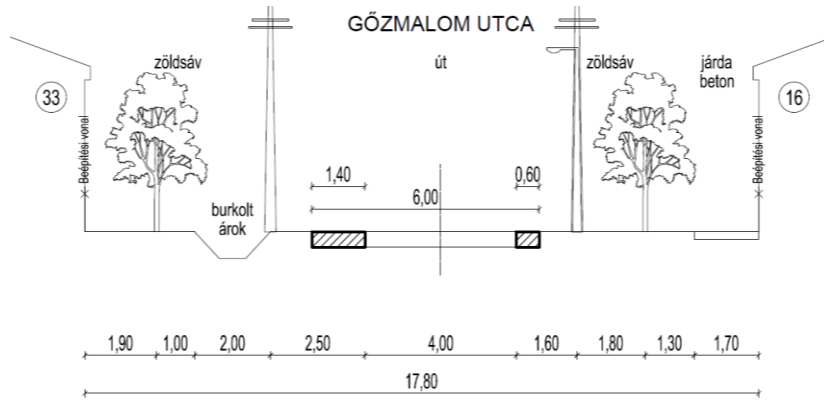
6. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelethez

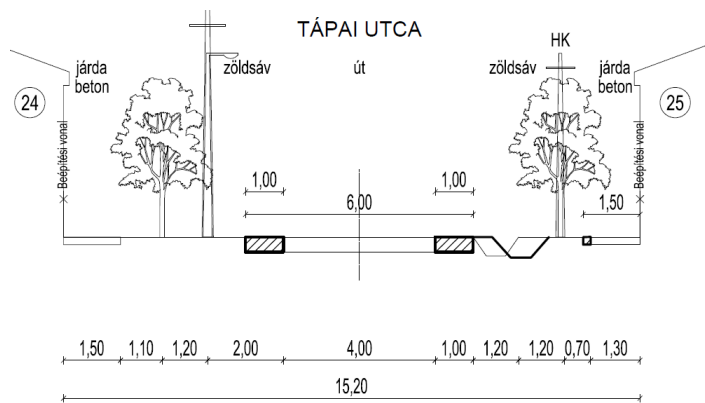
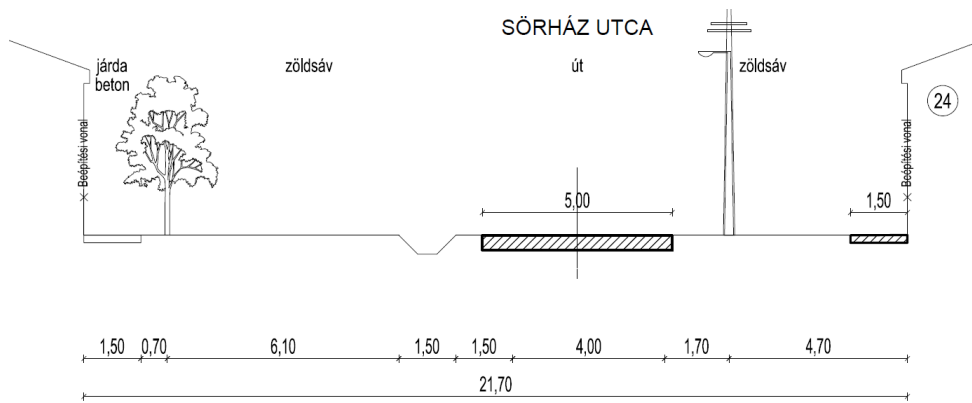
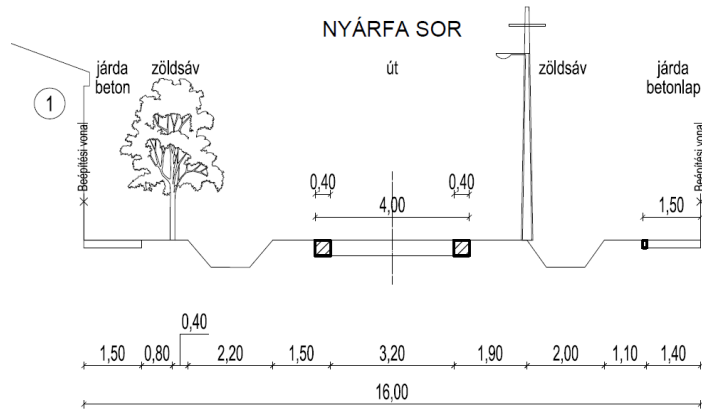
Tervezett közlekedési területek mintakeresztmetszévei
M=1:200

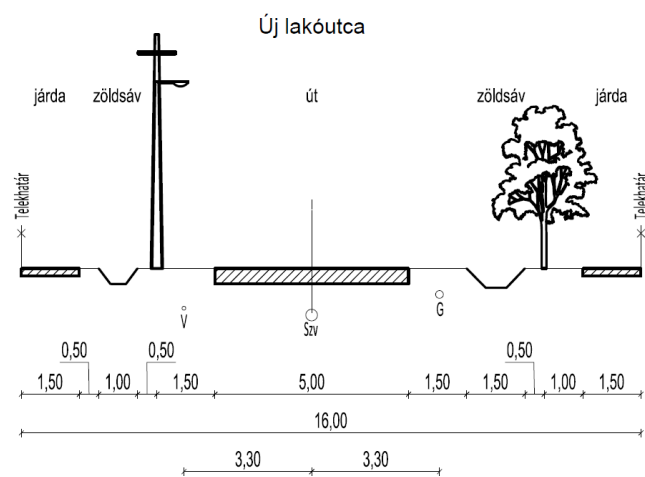
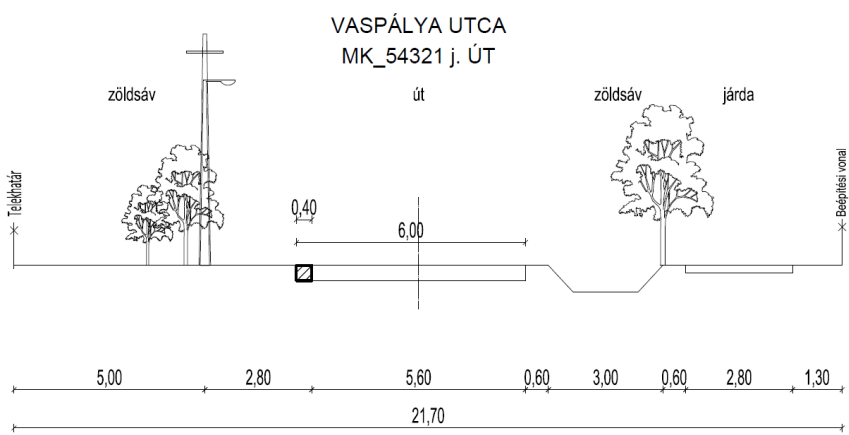
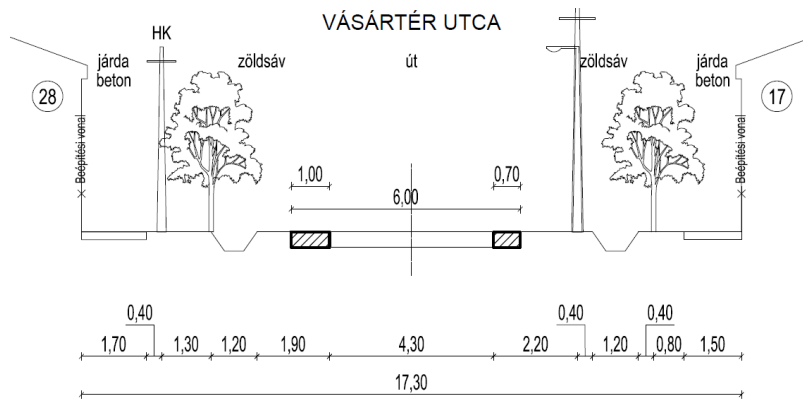


3409/2 – 018/13 helyrajzi számú telkek közötti szakaszon

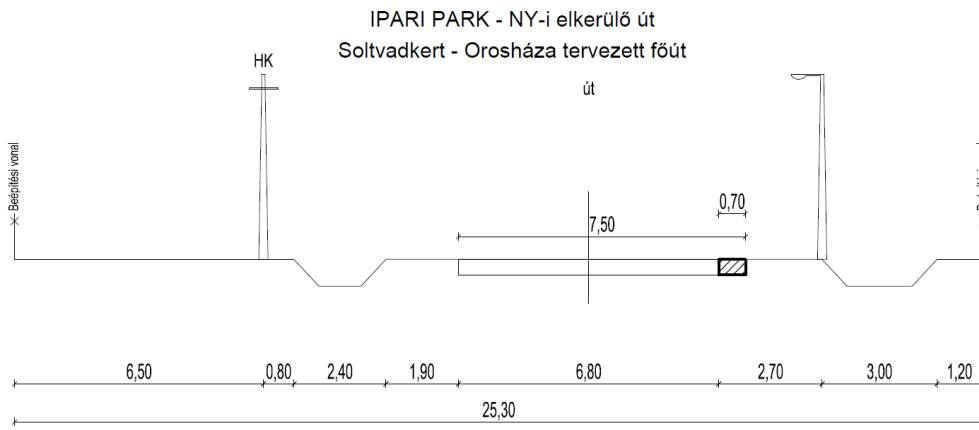




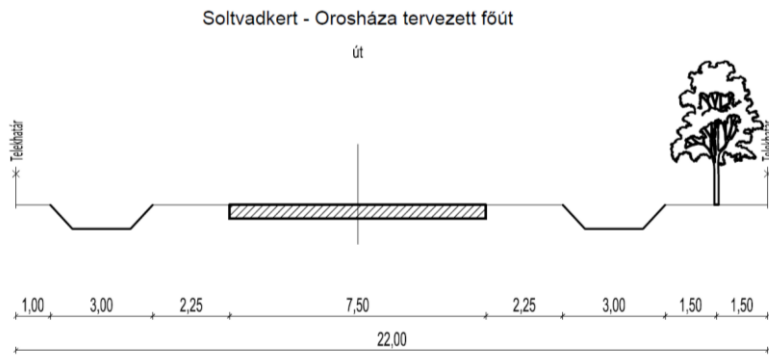




3416 – 3403/4 helyrajzi számú telkek közötti szakaszon



D-i elkerülő út általános külterületi szakasz



K-i elkerülő útszakasz

