

# Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2020. (...) önkormányzati rendelete

## Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról

Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Kiskunmajsa Város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, továbbá a Kiskunmajsa Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (IV.4.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési, Pénzügyi és Környezetvédelmi Bizottsága, Ifjúságnevelési, Kulturális, Nemzetiségi, Ügyrendi és Sport Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

### ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### I. Fejezet ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

###### 1. §

(1) Kiskunmajsa 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*), a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló kormányrendelet (továbbiakban: *Elj.*), továbbá a *Kiskunmajsa településképpének védelméről* szóló helyi rendelet (továbbiakban: *TKR*) előírásai szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező Sz-1 jelű, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-1 terv),
- b) 2. mellékletét képező Sz-2 jelű, az Sz-1 terven „Sz-2 terv hatálya alá tartozó terület”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-2 terv),
- c) 3. mellékletét képező Sz-3 jelű, az Sz-2 terven „Sz-3 terv hatálya alá tartozó terület”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-3 terv),
- d) 4. mellékletét képező, a beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásait tartalmazó táblázatban

- e) 5. mellékletét képező, a beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásait tartalmazó táblázatban
- f) 6. mellékletét képező, a nagylétszámú állattartásra nem szolgáló állattartó építmények védőtávolságait tartalmazó táblázatban
- g) 7. mellékletében szereplő tervezett útmintakeresztszelvényekben foglaltak szerint megengedett.

## **2. Értelmező rendelkezések**

### **2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *állatkifutó*: a telek más részétől állattartás céljára bármilyen, az állatok átjutását megakadályozó megoldással leválasztott terület
2. *épület legmagasabb pontja*: OTÉK szerint értelmezett
3. *főépület*: épületnek minősülő főépítmény
4. *háromszintes növényzet*: 150 m<sup>2</sup>-enként legalább 40 db cserjét, legalább 1 db fát, és a lombbal nem fedett felületeken gyepet tartalmazó növénykiültetés
5. *hulladékgyűjtő udvar*: az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló országos rendelkezésekben meghatározott telephely
6. *nagylétszámú állattartás*: a mindenkor hatályos országos érvényű Állategészségügyi Szabályzatban rögzített fogalom szerint állattartás
7. *nagytestű állat*: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, strucc
8. *oldalszárny*: az előkert felé homlokzattal néző, de annak vonalától legalább 5 m-re lévő épületrész
9. *szélkerék-magasság*: a szélkerék lapátjának forgása során súrolt terület legfelső pontja és a terepszint közötti távolság
10. *telektömb*: közúttal vagy magánúttal körülhatárolt telekcsoport
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 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> zárt csapadékvíz-tároló (ciszterna, záportó, vagy mobil tároló) létesítése, biztosítása

## **II. Fejezet**

### **RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK**

#### **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) kótázása megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy – a megvalósítás közbeni lépéseként – közforgalom elöl el nem zárt magánutat kell kialakítani.
- b) A *szabályozási szélesség* (jelmagyarázat A2. pont) kótázott 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 csak 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 fa, fasor* (jelmagyarázat C4.3.4 pont) *megtartandó fa, fasor* (jelmagyarázat B2.10 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 *gyalogút* (jelmagyarázat B2.4. pont), *kerékpárút* (jelmagyarázat B2.5 pont), *vegyes gyalogút-kerékpárút* (jelmagyarázat B2.6 pont) keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő,
  - d) nyomvonalas létesítményhez új oszlopsor csak 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 kertépítésmérnök által készített kiviteli terv, vagy közterületalakítási terv alapján kell rendezni.

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

##### **4. §**

- (1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélkerék a *tájképvédelmi terület* (jelmagyarázat B4.2.9 pont) és a *helyi jelentőségű védett természeti érték* (jelmagyarázat B4.3.3 pont) területe és az Sz-3 terv hatálya alá tartozó terület kivételével
- a) az Sz-2 terv hatályos területén belül legfeljebb 10 m *szélkerék-magassággal*,
  - b) az a) bekezdésben foglalt területen 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 *lakó-, vegyes és üdülő-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
- nem helyezhető el *településközponti (Vt), intézményi (Vi), nagyvárosias lakó (Ln)* övezetben,
  - nagytestű állat* tartására nem létesíthető a *kisvárosias lakó (Lk), kertvárosias lakó (Lke)* övezetben.
- (5) Állattartó építmények telepítési feltételeit a 6. melléklet szabályozza, de *nagylétszámú állattartás* céljára szolgáló épület vagy *állatkifutó* csak a „Kmü” jelű építési övezetben, valamint az általános mezőgazdasági övezetek legalább 3 hektár (30000 m<sup>2</sup>) nagyságú telkén, idegen tulajdonú lakóháztól és közintézménytől legalább 100 méter távolságban helyezhető el.
- (6) Az előkert területének legalább felét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Fát, cserjét, bokrot nem lehet a szomszédos, nem közterületi telek határához közelebb kiültetni, mint a kifejlett állapotra jellemző lombátmérő 40 %-a. A telken álló épülettől legalább 2 m, más telken álló épülettől legalább 3 m távolság tartandó.
- (8) A szabályozási terven jelölt *építési telken belüli védőterület* (jelmagyarázat B1.6 pont) a telket védi a környező terület káros áthatásaitól, vagy a környező területet védi a telek használatából fakadó áthatásoktól. *Háromszintes növényzet* alkalmazásával alakítandó ki oly módon, hogy
- a lombkoronák kifejlett állapotban legalább 50 %-os fedést biztosítsanak;
  - a cserjézóna lombos-örökzöld vegyes növényállománnyal, a fatelepítési zóna külső oldalán létesüljön, s legalább a védősáv területének 30 %-át fedje be;
  - a gyepezóna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

## **6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **6. §**

- (1) A szabályozási terveken jelölt *belvízzel veszélyeztetett terület* (jelmagyarázat C5.10 pont) belvízzel erősen, vagy közepesen 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 C5.20 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 rontanak 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 szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
  - nem helyezhető el bűz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat kötelező, vagy egységes környezethasználati engedély kötelező tevékenység építménye.
- (4) A *védőterület, védőtávolság, védősáv határa* (jelmagyarázat C5.17) jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások érvényesek, továbbá

- a) a szennyvíztisztítómű 400 m-es, és a zsanai fűróiszap-lerakat 500 m-es védőterületén belül lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem létesíthető, meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, illetve legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése az előírt beépítettség mértékéig megengedett;
- b) 0420/41 helyrajzi számú telken lévő brojler telepre és a 0420/103 helyrajzi számú telken lévő trágyatárolóra vonatkozó levegővédelmi övezetben (a baromfitelep állattartó épületeitől, valamint a trágyatároló peremétől számított 300 méteres sávban) lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt;

(5) Az alábbiakban felsorolt *termékvezetékek, bányaiipari létesítmények, közművezetékek és hírközlési sugárzási sáv korlátozásai* a mindenkor vonatkozó szakági jogszabályok szerint veendő figyelembe:

- a) *villamosenergia átviteli hálózat (120 kV)* (jelmagyarázat C6.7)
- b) *nagynyomású földgázszállító vezeték és védősávja* (jelmagyarázat C6.10)
- c) *MOL Nyrt. vezeték, bányaiipari létesítmény és biztonsági vagy szolgalmi jogú területének határa* (jelmagyarázat C6.16)
- d) *nagyközépnomású földgázvezeték és védősávja* (jelmagyarázat C6.17)
- e) *bányatelek határa* (jelmagyarázat C6.21)
- f) *hírközlési sugárzási sáv* (jelmagyarázat C6.22)

## **7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, 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) 4 éven belüli *beépítési kötelezettség* érvényes az Sz-3 tervek hatálya alá tartozó 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.

## **8. Közművek előírásai**

### **8. §**

(1) Részleges közműellátottságot kell biztosítani az Ln, Vt, Vi, jelű építési övezetekben, e mellett *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

(2) Hiányos közműellátottságot kell biztosítani az Lk jelű lakóövezetben, az Sz-2 és Sz-3 tervek hatálya alá tartozó gazdasági (Gksz, Gá, Gipe jelű) építési övezetekben, az Üh és Üü üdülőövezetekben, valamint az Sp különleges övezetben, e mellett *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

(3) A (2)-(3) bekezdésben nem szereplő övezetekben nincs kötelező közművesítettségi előírás, de az Lke, Lf, Kmü, Kmüz és Kgy övezetekben *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

## **9. Építés, telekhasználat általános szabályai**

### **9. §**

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

számítandók. A különböző övezetbe tartozó telekrészeket nem kötelező külön helyrajzi számon elkülöníteni, de alrészlet-határ létrehozandó, ha egyéb jogszabály ezt lehetővé teszi.

(2) Terepszint alatti építmény országos, vagy helyi védettségű épület telkén és a Vt, Vi jelű vegyes övezetekben korlátozás nélkül elhelyezhető, egyéb építési telkeken a közművek és építményeik a telek bármely részén, egyéb építmények az építési helyen belül, annak egész területén megengedett. Beépítésre nem szánt területen az egyébként a telekre megengedett beépítettségi mérték érvényes a terepszint alatt építményekre is, melyek a telek bármely részén elhelyezhetők.

(3) 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.

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

(5) A helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt fa, fasor (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.

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

### **10. §**

Kiskunmajsa 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, hívvivővel 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.

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 11. *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

#### 11. §

- (1) Építési övezetek lehatárolását és fő előírásait a szabályozási tervek állapítják meg a jelmagyarázatuknak megfelelően. Az építési övezetek részletes előírásait a 4. 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 telek beépítéskor egyaránt figyelembe kell venni a szomszédos telkeken már megépült és a megszabott építési helyeiken belül később megvalósítható beépítést.
  - „*T*” *jelű zárt sorú*, sajátos hézagos beépítési mód esetében a zárt sorú beépítésben kötelező hézagokat ír elő a szabályozási tervben ábrázolt építési hely;
  - Szabadon álló* épület-elhelyezés csak a legalább 14,0 méter átlagszélességű telken megengedett.
  - Oldalhatáron álló* épület-elhelyezés csak a legalább 12,0 méter átlagszélességű telken megengedett.
- (4) Építési vonalnak tekintendő a szabályozási tervben bejegyzett *építési vonal* (jelmagyarázat B1.7), az *építési hely határvonala* (jelmagyarázat B1.9) jellel bejegyzett előkertvonal, ennek hiányában lakó- és vegyes építési övezetekben a (7) bekezdés szerinti előkertvonal, amely a telken elsőként létesülő *főépület* elhelyezésekor kötelezően figyelembe veendő.
- (5) Építési vonalon elhelyezkedőnek tekintendő az épület, ha a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő homlokzati vonala legalább felével, de legalább 4,5 m-es szakaszával a vonalon áll. Az *oldalszárny* vonalát nem kell a számításnál figyelembe venni. Az utcavonalra nem merőleges oldalhatáron történő épületelhelyezés esetén csak az épület egy sarokpontjának kell kötelezően az előkertvonalon állnia.
- (6) *Elő-, oldal- és hátsó kert* helyi előírásai:
- Előkert* vonalnak tekintendő a szabályozási terven az *építési hely határvonala* (jelmagyarázat B1.9) jellel bejegyzett előkertvonal, ennek hiányában lakó- és vegyes építési övezetekben a telkek 50%-át meghaladó mértékben beépített *telektömb* esetén az adott utca mentén jellemzően kialakult mérethez kell igazodni.
  - Az a) pontban nem említett lakó- és vegyes övezetekben 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.
  - Az a) pont szerinti előkert mérete legfeljebb 6 m-rel megnövelhető, ha *helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt fa, fasor* (jelmagyarázat C4.3.4 pont) egyedeinek a törzse 4 m-nél közelebb van az előkert vonalához.
  - Az SZ-2 terven *építési telek be nem keríthető előkertje* (be nem keríthető előkert) (jelmagyarázat B1.5) jelöléssel ellátott telekrészt a közterülettől nem lehet kerítéssel elválasztani.
  - 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.
- g) A szabályozási terven „M” betűvel jelölt kertméret a meglévő, kialakult kertmérettel való megegyezést jelzi.
- h) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal nyílásmentesen alakítandó ki, az *épület legmagasabb pontja* nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (7) *Telekalakítás* előírásai
- a) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező, a már kialakult építési telek a méretétől függetlenül beépíthető, ha építési tilalommal nem terheli.
- b) A szabályozási terven a kialakítható telek legkisebb területére két számadattal jelölt érték úgy alkalmazandó, hogy a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő telekterület marad vissza.
- c) Kisvárosias és kertvárosias lakóövezetben, valamint hétvégi házas üdülőövezetben az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület háromszorosánál nagyobb méretű építési telek nem alakítható ki.
- d) Nyúlványos telek közúti feltárását közforgalom elől el nem zárt útról kell megoldani.
- (8) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület* helyi előírásai:
- a) A zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos burkolat és a kötelező gépjármű elhelyezés biztosításához figyelembe vett parkolóterület.
- b) Lakó- és településközpont övezetekben a két- vagy több oldalról közúttal határolt telken az övezetben megengedett beépítettség mértékét 10 %-ponttal megnövelve, de legfeljebb az OTÉK-ban megengedett maximális értékig kell alkalmazni.
- c) Lakó- és településközpont egyes övezet telkén 10 %-ot meghaladó mértékű beépítettség akkor megengedett, ha az ivóvíz közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított.
- d) Az építési telken legalább az országos jogszabály szerinti legkisebb zöldfelület biztosítandó, kivéve
- da) a gyógy-idegenforgalmi (Kgy) területet, ahol 50 % zöldfelület van előírva,
- db) a nagykiterjedésű sportolási célú területet (Ksp), ahol 70 % zöldfelületi fedettség biztosítandó.
- e) A lakást is tartalmazó épületek esetében a telek zöldfelülete nem lehet kisebb Vt övezetekben a 30 m<sup>2</sup>/lakás, Lk övezetekben a 80 m<sup>2</sup>/lakás értéknél.
- (9) *Megengedett épületmagasság* helyi előírásai:
- a) A megengedett legnagyobb épületmagasság a szabályozási tervben bejegyzett „Ém” beépítési magasság és az övezet jelhez a szabályozási terven bejegyzett kiegészítő előírás szerint állapítandó meg. Kiegészítő előírás hiányában az „Ém” értéke a megengedett beépítettség 30 %-án belül legfeljebb 25,0 méterig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges,
- aa) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
- ab) csúszda, kilátó esetében.
- b) Az Lk kisvárosias lakóövezet telkén megvalósuló második és további épület esetében az épületmagasság nem lehet nagyobb 4,0 m-nél, kivéve az építési helynek a közterület vagy magánút felőli határán elhelyezett épületeket.
- c) Az Sz-3 terlvapon *legfeljebb 4,0 m épületmagasságú építési hely* (jelmagyarázat B1.4.2) jellel bejegyzett építési helyen belül az épületmagasság nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- d) A 6,5 m, vagy nagyobb „Ém” beépítési magassági előírású övezetben az utcavonalon álló épület külső falsíkja a csatlakozó terep-, illetve járdaszinttől számított 3,0 m fölött



a határoló utcaszakasz szélességének 1/20 részével, de legfeljebb 0,9 m-rel a közterület fölé kiléphet.

#### **12. Nagyvárosias lakóövezet (Ln) részletes előírásai**

##### **12. §**

Az Ln övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, *állatkifutó*.

#### **13. Kisvárosias lakóövezet (Lk) részletes előírásai**

##### **13. §**

Az övezetben nem helyezhető el húsfüstölő, siló, gáztároló, új üzemanyagtöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.

#### **14. Kertvárosias lakóövezet (Lke) részletes előírásai**

##### **14. §**

Az övezetben nem helyezhető új üzemanyagtöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.

#### **15. Falusias lakóövezet (Lf) részletes előírásai**

##### **15. §**

- (1) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő 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, faiparral és bútorigarral kapcsolatos tevékenységek elhelyezése esetén szakértő által készített zajvédelmi szakvéleménnyel előzetesen igazolni kell a zajvédelmi követelmények teljesülését.

#### **16. Településközpont övezet (Vt) részletes előírásai**

##### **16. §**

Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, *állatkifutó*.

#### **17. Intézményi övezet (Vi) részletes előírásai**

##### **17. §**

- (1) Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, *állatkifutó*.
- (2) Önálló lakóépület nem helyezhető el, lakás a földszint és az alagsor kivételével a telken lévő épületek összes szintterületének legfeljebb 10 %-án létesíthető.

#### **18. Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz, Gkszk) részletes előírásai**

##### **18. §**

- (1) Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;
  - b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.
- (2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább fele részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani.
- (3) A Gkszk jelű övezetben csak a szabályozási tervben az övezeti jelhez szövegesen bejegyzett *kötött rendeltetés* céljára helyezhetők el építmények, továbbá az országos rendelkezések szerint bármely övezetben elhelyezhető építmények létesíthetők. A telekre előírt zöldfelület *háromszintes növényzettel* biztosítandó.

## **19. Ipari övezet (Gipz, Gipe) részletes előírásai**

### **19. §**

- (1) Az OTÉK alkalmazása szempontjából a Gipz jelű övezet *környezetre jelentős hatást gyakorló* területnek, a Gipe jelű övezet *egyéb* területnek minősül.
- (2) Az *egyéb* területbe tartozó övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.

## **20. Általános gazdasági övezet (Gá) részletes előírásai**

### **20. §**

- (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.

## **21. Üdülöházazs üdülőövezet (Üü) részletes előírásai**

### **21. §**

- (1) Az üdülöházazs üdülőövezetben önálló üzemanyag-töltő nem helyezhető el.
- (2) Az övezet telkeinek a 8001 helyrajzi számú úttal szomszédos határvonalán zajvédelmet szolgáló 2,50-3,00 m magasságú zárt kerítés építendő.
- (3) Az övezeti paraméterek szabályozási tervi jelölésében a zárójelben szereplő „+5 %” beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe.

## 22. *Hétfélig házas üdülőövezet (Üh) részletes előírásai*

### 22. §

- (1) Az övezetben megengedett a területen élők ellátását szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató épület, szálláshely-szolgáltató épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású képző- és iparművészeti illetve népművészeti műhely és sportépítmény elhelyezése. Önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (2) Az övezeti paraméterek szabályozási tervi jelölésében a zárójelben szereplő „+5 %” beépítettség épületnek nem minősülő építményekre igénybe vehető az állami főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020 ...-én kelt, .... ügyiratszámú jóváhagyó véleménye alapján.

## 23. *Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, Kne, Hull, Kmü, Kmüz, Kgy, Kse) részletes előírásai*

### 23. §

- (1) Az Sp 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 Kne jelű, *a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges* építési övezetben a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja.
- (3) A Hull jelű *hulladékkezelő, -lerakó különleges* építési övezetben a hulladékkezelő, -lerakó rendeltetéshez szükséges, valamint a rekultivációt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A Kmü 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, valamint
  - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási,
  - b) lovasturisztikai,
  - c) vendéglátó,
  - d) szállás jellegű,
  - e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló,tevékenység és építményei helyezhetők el.
- (5) A Kmüz jelű *zártkerti mezőgazdasági üzemi különleges* építési övezetben a mezőgazdasági célú tárolás, műhely építményei, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenység építményei és egy lakóépület, vagy gazdasági épületen belüli szolgálati lakás helyezhető el, nagylétszámú állattartás, állati anyagok feldolgozása céljára épületelhelyezés nem megengedett.
- (6) A Kgy jelű *gyógy-idegenforgalmi különleges* építési övezetben a fürdő- és kemping rendeltetéséhez tartozó építmény, sportépítmény, egészségügyi, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, üdülőház, egyéb idegenforgalmi célú építmény és egy legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (7) A Kse jelű, *szennyvíztisztítómű különleges* építési övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja.

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

### **24. §**

- (1) A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit az 5. 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.

## **25. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)**

### **25. §**

- (1) Közlekedési és közműterület övezeteibe tartoznak az átmenő forgalmat bonyolító, szerkezeti jelentőségű utak:
  - a) KÖu-1 jelű országos mellékutak és összekötő utak övezete,
  - b) KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak övezete.
- (2) A nem közúti közlekedési és közműterületen nyilvántartott és tervezett utak kiszolgáló utak, 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) Magánút létesítésekor, szabályozási terv *javasolt telekhatár* (jelmagyarázat B1.1 pont) jelölésének hiányában, legalább a következő szélességi méretek biztosítandók:
  - a) Sz-1 terv hatályos területén egyetlen telek feltárása esetén 4 m, 2-5 db telek feltárásakor 6 m, 6-9 db telek megközelítése esetén 8 m, 9-nél több telek feltárásakor 10 m minimális szélességű útterület hozandó létre.
  - b) Sz-2 és Sz-3 terv hatályos területén egyetlen telek feltárása esetén 8 m, 2-5 db telek feltárásakor 12 m, 6-9 db telek megközelítése esetén 16 m, 9-nél több telek feltárásakor 20 m minimális szélességű útterület hozandó létre.
  - c) Zsákutca kialakítása esetén kistehergépjárművek minimum 7 m belső ívsugarú fordulóját (kör-, delta-, vagy Y-forduló) biztosítani kell.
- (5) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.
- (6) A *gyalogút* (jelmagyarázat B2.4 pont), *kerékpárút* (jelmagyarázat B2.5 pont), *vegyes gyalogút-kerékpárút* (jelmagyarázat B2.6 pont) szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala pontosítását az érintett telkek részletesebb tervműveleteiben (közlekedési tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) el kell végezni. A közút mentén kijelölt kerékpárút annak bármelyik oldalán vezethető, egyéb szakaszokon az előírt nyomvonal 50-50 méteres kísérő sávján belül alakítandó ki.
- (7) A KÖk jelű *kötőtpályás közlekedési és közműövezet*ben a vasútra vonatkozó országos előírások érvényesítendőek.

## **26. Zöldterület (Zkp)**

### **26. §**

Zöldterületnek minősülnek a „Zkp” jelű közparkok és „Zkk” jelű közkertek, melyek területén táj- és kertépítésmérnök által készített kivitelezési terv hiányában az érvényes közterület alakítási tervben szereplő fa- és cserjefajok alkalmazandók.

## **27. Erdőterület (Ev, Eg, Ek)**

### **27. §**

Szabályozási terven 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.

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

### **28. §**

(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 főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020 ...-én kelt, .... ügyiratszámú jóváhagyó véleménye alapján mezőgazdasági övezetben lévő, 3000 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken *birtokközpont* kialakítható, és szántó, gyepterület, vagy művelésből kivett ingatlannyilvántartási besorolás esetén is elhelyezhető *lakóépület*, ha 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan állt rajta lakóépület vagy tanyaépület.

## **29. Vízgazdálkodási terület**

### **29. §**

(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 gyepterülettel, vagy útként hasznosítandó.

## **30. Természetközeli terület**

### **30. §**

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

## **31. Beépítésre nem szánt különleges terület (En, T, Ktf, Kid, Kgf, Vm)**

### **31. §**

(1) Az En jelű, *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges* övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja.

(2) A T jelű *temető különleges* övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei, valamint sírkövezet és kegyeleti szolgáltatást nyújtó tevékenység épülete helyezhető el. A régi zsidó temető 1357 helyrajzi számú telkén új temetés nem megengedett, s csak az emlékezéssel kapcsolatos építmények létesíthetők.

(3) A Ktf jelű *fásított köztér, sétány különleges* övezetben a rendeltetés szerű használat (lakosság szabadterei pihenése, testedzése, játszóhelye) építményei helyezhetők el.

(4) A Kid jelű *idegenforgalmi* övezetben a természetközeli idegenforgalom, lovasturizmus, történelmi emlékhely, múzeum, alkotótábor, a bakancsos-kerékpáros kiránduláshoz kapcsolódó tevékenység építményei, továbbá turisztaszállás helyezhető el.

(5) A Kv jelű *vásártér különleges* övezetben a rendeltetés szerű használatot biztosító építmények helyezhetők el.

## HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### IV. Fejezet

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

##### 32. §

- (1) E 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 építettő számára kedvezőbbek.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 28/2004. (X. 15.) számú rendelete.

Kiskunmajsa, 2020. ...

*Patkós Zsolt*  
polgármester

*dr. Varga Tímea Gabriella*  
jegyző

Kihirdetve: 2020. ... napján.

*dr. Varga Tímea Gabriella*  
jegyző

1. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) önkormányzati rendelethez:

**Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve**

2. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) önkormányzati rendelethez:

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

3. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) önkormányzati rendelethez:

**Sz-3 Történeti városrész szabályozási terve**

4. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) 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 T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m <sup>2</sup> ]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
2.	Ln – nagyvárosias lakó	SZ	30	8,0	900	10
3.	Ln	SZ	40	15,0	1000	10
4.	Lk – kisvárosias lakó	SZ	40	5,0	900 (2700)	20
5.	Lk	SZ	40	6,5-9,5	1000 (3000)	20
6.	Lk	O	40	5,0	420 (1260)	20
7.	Lk	O	40	5,0	550 (1650)	20
8.	Lk	O	40	6,5	900 (2700)	20
9.	Lk	O	50	5,0	350 (1050)	20
10.	Lk	O	50	5,0	550 (1650)	20
11.	Lk	O	50	5,0	720 (2160)	20
12.	Lk	O	50	6,5	550 (1650)	20
13.	Lk	O	60	5,0	350 (1050)	20
14.	Lk	Z	40	6,5	550 (1650)	20
15.	Lk	Z	60	5,0	350 (1050)	20
16.	Lk	Z	60	6,5	350 (1050)	20
17.	Lk	Z	60	6,5	550 (1650)	20
18.	Lk	T	50	12,5	1000 (3000)	20
19.	Lk	T	60	5,0	420 (1260)	20
20.	Lk	T	60	7,5	720 (2160)	20
21.	Lke – kertvárosias lakó	O	30	5,0	550 (1650)	50
22.	Lke	O	30	5,0	720 (2160)	50
23.	Lke	O	30	5,0	900 (2700)	50
24.	Lf – falusias lakó	O	20	5,0	720	40
25.	Lf	O	30	5,0	420	40
26.	Lf	O	30	5,0	720	40
27.	Lf	O	30	5,0	1000	40
28.	Vt – településközpont vegyes	SZ	40	4,0-4,5	420	10
29.	Vt	SZ	40	12,5	5000	10
30.	Vt	O	40	7,5	720	10
31.	Vt	T	60	5,0	350	10
32.	Vt	T	60	6,5	550	10

33.	Vt	T	60	7,5	720	10
34.	Vt	T	80	7,5	720	10
35.	Vi – intézményi	SZ	30	8,5	2000	35
36.	Vi	SZ	40	6,5	1200	30
37.	Vi	SZ	60	8,5	720	20
38.	Vi	Z	60	7,5	720	20
39.	Gkszk – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	30	5,0	1500	20
40.	Gkszk	O	40	6,5	1200	20
41.	Gkszk	O	40	7,5	1500	20
42.	Gkszk	O	50	7,5	720	20
43.	Gkszk	O	50	10,0	2000	20
44.	Gkszk	O	50	13,0	2000	20
45.	Gkszk – kereskedelmi szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	SZ	30	7,5	2000	20
46.	Gkszk	O	60	6,0	1000	20
47.	Gipe – egyéb ipari gazdasági	SZ	50	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	5000	25
48.	Gipe	O	50	7,5	1500	25
49.	Gipe	O	50	12,0	1500	25
50.	Gipz – környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági	SZ	20	5,0	720	40
51.	Gá – általános gazdasági terület	O	80	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25
52.	Gá	O	80	12,0	5000	25
53.	Üh – hétfégi házas üdülő	O	20	4,5	480 (1440)	60
54.	Üh	SZ	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	3,5-4,0	420 (1260)	60
55.	Üh	O	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	4,0-4,5	420 (1260)	40
56.	Üü - üdülőházas üdülő	SZ	30	9,5	720	40
57.	Sp – nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	40	8,0	30000 (1000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40



58.	Sp	SZ	10	8,0* 50000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telken Ém=3,5-6,0	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
59.	Sp	SZ	10	8,0	1000	40
60.	Kne – a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges	SZ	30	7,5	5000	40
61.	Hull – hulladékkezelő - lerakó	SZ	10	5,0	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
62.	Kmü - mezőgazdasági üzemi	SZ	30	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 18,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	10000 (1000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
63.	Kmüz – zártkerti mezőgazdasági üzemi	O	30	7,5	1500	40
64.	Kgy - gyógy-idegenforgalmi	SZ	15	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
65.	Kgy	SZ	40	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
66.	Kgy	SZ	40	7,5	20000	40
67.	Kgy	SZ	40	3,5-12,5* 30000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
68.	Kgy	SZ	15	3,5-12,5* 30000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
69.	Kse – szennyvíztisztómű	SZ	30	7,5	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40

5. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) önkormányzati rendelethez:

**Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

1.	A	B	C	D		E	F	G
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ]	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
2.	Közúti közlekedési és közmű (országos főút és mellékút, település-szerkezeti jelentőségű főutak, gyűjtőutak, jelentős közcélú parkolók, autóbusszpályaudvar)	KÖu	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
3.	Vasúti közlekedési és közmű (vasútvonalak, iparvágányok, pályaudvar)	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
4.	Zöldterület-közpark	Zkp	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	70	7,5**
5.	Zöldterület-közker	Zkk	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	60	7,5
6.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	0***	nincs megkötés	7,5**
7.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	0,5	nincs megkötés	7,5**
8.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	5	nincs megkötés	7,5**
9.	Mezőgazdasági kertes (jellemzően kertek, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező telek esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	5,0

10.	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 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5**
11.	Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Telekhatártól legalább 3,0 m*	10000	10000	5	nincs megkötés	6,0
12.	Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)	V	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
13.	Természetközeli	Tk	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el
14.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	En	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	2	10	6,0**
15.	Különleges temető	T	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	10	50	6,0**
16.	Különleges fásított köztér, sétány	Ktf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	5	20	4,0
17.	Különleges idegenforgalmi	Kid	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	720	10	65	6,0**
18.	Különleges vásártér	Kv	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000	10	50	5,0**

\* további előírások az épület elhelyezésre 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

6. melléklet Kiskunmajsja Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsja Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) önkormányzati rendelethez:

**Nagylétszámú állattartásra nem szolgáló állattartó építmények védőtávolságai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építmény megnevezése	Védőtávolság (m)					
		Lakó- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Ivóvíz- vezetéktől	Vízvezetési kerti csaptól	Közinté- mény telkétől
2	Zárt trágyatároló	10	18	8	2	3	30
3	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketreccé, ólja, kifutója összesen 300 állatig	10	15	8	2	3	20
4	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketreccé, 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

7. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ...2020. (...) önkormányzati rendelethez:

**Tervezett közlekedési területek mintakeresztzelvényei**  
M=1:200

**IPARHEGYI ÚT**

zöldszáv  
út  
zöldszáv  
járda beton (53)

0,50 6,00 0,50

4,30 3,20 5,00 2,50 3,10 1,10 1,00

20,20

**KÁLVÁRIA UTCA - vége**

zöldszáv  
út  
zöldszáv  
járda (29)

6,00

3,00 1,60 1,30 0,90 5,30 1,70 2,50 5,40 5,90 1,30

30,00

**KUKSÓS UTCA**

zöldszáv  
út  
járda beton

6,00

4,90 1,50 3,00 5,60 2,70 0,90 1,40

19,70



