

**Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályokról**

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 36.§-ában meghatározott egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések és előírások**

**1. A rendelet hatálya**

1. § E rendelet hatálya Bátya község teljes közigazgatási területére terjed ki.

**2. Értelmező rendelkezések**

2. § E rendelet alkalmazásában

1. Kialakult építési vonal: tömboldal hosszúságú utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint felének utcai homlokzati határfalai által meghatározott vonal,
2. Meglévő beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem,
3. Szolgálati lakás: a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
4. Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.

**3. A rendelet mellékletei, egyéb előírások**

3. § (1) E rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni és zöldfelületet alakítani e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékleteknek megfelelően lehet:

- a) 1. melléklet: Igazgatási terület 1:10 000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terv,
- b) 2. melléklet: Központi belterület 1:2000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási terv,
- c) 3. melléklet: Felsőszállás 1:4000 méretarányú SZ-3 jelű szabályozási terv,
- d) 4. melléklet: Alsószállás 1:4000 méretarányú SZ-4 jelű szabályozási terv,

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek.

- (3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.
- (4) Telekhatár rendezésnél -amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni.
- (5) Az övezeti határ által átmetszett telkek telekalakítási és építési szabályai:
  - a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.
  - b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki.
  - c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetstett telekrészre számítandó, azaz mintha a telkek megosztott lenne.
  - d) ha megosztásra kerül a telkek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

#### **4. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

- 4. §** (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.
- (2) Építési telkek közterület felőli határvonalán építmény csak úgy helyezhető el, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület területébe nem nyúlhat át, kivéve az utólagos hőszigetelést és homlokzatburkolást.
  - (3) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, a közterület-használati rendeletnek megfelelően – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok, területek – közterület-használati engedély alapján – elhelyezhetők, kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
  - (4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telkek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítás és építési munka -meglévő kubatúrán belüli kivétellel - csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.
  - (5) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak - amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők, áthelyezhetők vagy újak nyithatók a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

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

- 5. §** (1) Fásítás, erdősítés esetén az őshonos fafajok elsőbbségét kell biztosítani.
- (2) Az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban a természetszerű erdőállományok megőrzése, a tájidegen erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréje, a természetes és természetközeli élőhelyek megőrzése biztosítandó.
  - (3) Természetvédelmi oltalom alatt álló területen csak őshonos növényfajok telepíthetők.

## **6. Környezetvédelmi előírások**

- 6. §** (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását nem korlátozzák.
- (2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem építhető.
- (3) A keletkező szennyvizet a közcsatorna hálózatba kell bevezetni, annak hiányában
- a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
  - b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
- (4) Új nagylétszámú állattartó telep központi belterületen és belterületi lakóterülettől 200 m-en belül nem létesíthető.
- (5) Védőterületi igény saját telken belül biztosítandó.

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

- 7. §** (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Bátya Község Képviselő-testülete a helyi közút céljára történő lejegyzés sajátos jogintézményéről határoz.
- (2) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészeik.

## **8. Közművek előírásai**

- 8. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető.
- (2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor továbbá zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
- (3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást.

- (4) Utak és egyéb közterületek építésekor, valamint a felújításakor az érintett közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

## 9. Építés általános szabályai

9. § (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.

- (2) A beültetési kötelezettségű területet a kötelező zöldfelületi arányba be lehet számítani.

- (3) Állattartó épületek falusias lakóterületen az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el:

a) baromfi

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| aa) csibe mélyalommal    | 15 db/m <sup>2</sup> ,    |
| ab) tojótyúk mélyalommal | 15 db/m <sup>2</sup> ,    |
| ac) tojótyúk ketrecben   | 10 db/m <sup>2</sup> ,    |
| ad) kacsá, liba          | 2 - 3 db/m <sup>2</sup> . |

b) szarvasmarha

- |              |                              |
|--------------|------------------------------|
| ba) tehén    | 5-9 m <sup>2</sup> /db,      |
| bb) bika     | 9-10 m <sup>2</sup> /db,     |
| bc) növendék | 3,5-4,5 m <sup>2</sup> / db. |

c) ló

10,5 m<sup>2</sup>/db.

d) juh

0,6-1 m<sup>2</sup>/ db.

e) kecske

1,5-2,0 m<sup>2</sup>/db.

f) sertés

- |                 |             |                          |
|-----------------|-------------|--------------------------|
| fa) koca ellető | fekvőrész   | 2,2 m <sup>2</sup> / db, |
|                 | malac bújón | 1,3 m <sup>2</sup> / db, |
| fb) koca        | szállás     | 1,5m <sup>2</sup> / db,  |
|                 | kifutó      | 4 m <sup>2</sup> / db,   |
| fc) hízó        |             | 1,5 m <sup>2</sup> / db. |

- (4) Lakóterületen elhelyezett állattartó épületekre vonatkozó további előírások, az állattartó épületek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségektől való védőtávolsága, amely legalább az alábbi:

- |                            |       |
|----------------------------|-------|
| a) ló, szarvasmarha        | 15 m, |
| b) juh, kecske, sertés     | 15 m, |
| c) broiler baromfi         |       |
| ca) ketreces               | 10 m, |
| cb) almos                  | 15 m, |
| d) tojótyúk (ketreces)     | 10 m, |
| e) viziszárnyas            | 15 m, |
| f) pulyka                  | 10 m, |
| g) anyanyúl és szaporulata | 10 m. |

- (5) Az épületeket, épületrészeket és szerkezeteket úgy kell kialakítani, hogy azokban az időszakosan és esetlegesen megjelenő talajvíz,-belvíz jelentős kárt ne okozhasson.

- 10. §** (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól, amennyiben az nem élősvény kerítés beépítésre szánt területen:
- a) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) 1,00 m;
  - b) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa: 2,00 m;
  - c) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor: 3,00 m.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól mezőgazdasági területen:
- a) gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény és köszméte, ribizke, málna: 0,80 m;
  - b) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) 2,00 m;
  - c) birs, naspolya, birsalányra oltott körtefa: 2,50 m;
  - d) törpealányra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa: 3,50 m;
  - e) vadalányra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 m;
  - f) cseresznyeafa esetében 5,00 m;
  - g) dió- és gesztenyeafa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa és erdei fafaj esetében 8,00 m.).

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

- 11. §** A II.katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:
- a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök).
  - b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően.
  - c) Felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információk anyagai biztosításával.
  - d) Védekezés:
    - da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása,
    - db) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése.
  - e) Induló katasztrófavédelmi készlet: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

## **II. Fejezet RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

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

- 12. §** Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint területfelhasználási egységek:
- a) Lakóterület, amely kisvárosias és falusias lakóterület,
  - b) Vegyes terület, amely településközpont és intézmény terület,
  - c) Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület,
  - d) Különleges terület, amely mezőgazdasági üzemi terület.
- 13. §** (1) Valamennyi építési övezetre érvényes előírás, hogy nyúlványos telek a gazdasági és a különleges terület kivételével nem alakítható.
- (2) Építési tevékenység közművesítési feltételei:
- a) Belterületi nyilvántartású építési telkeken a földgáz kivételével teljes.
  - b) Külterületi nyilvántartású építési telken részleges.

- (3) Terepszint alatti építmény -amely a legkisebb zöldfelület mértékéig, a saját építési telek határán belül, attól biztonságos távolságig terjedően létesíthető - gazdasági-, és különleges területen nem szabályozott, lakóterületen és vegyes területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több rendeltetést is tartalmazhatnak.
- (5) Építési hely értelmezésére vonatkozó szabályok:
  - a) A meglévő beépítés egyúttal építési helynek tekinthető, amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó egyéb építési feltételek teljesülnek.
  - b) Építési vonalra vonatkozó előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.
- (6) Gazdasági célú építmények használatával kapcsolatos engedélyezésnél jelen építési övezeti előírások mellőzhetők, amennyiben a környezeti illeszkedés biztosított.
- (7) A rendeltetési egységre az általános előírások szerinti parkolóhely építési telken és közterületen egyaránt biztosítható.

## **12. Lakóterület általános előírásai**

**14.§** (1) Lakóterület kisvárosias és falusias lakóterületbe sorolt.

- (2) Elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló.
- (3) Hátsókertben a (2) bekezdésben foglaltak és kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.
- (4) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.
- (5) Hátsókertre vonatkozó előírások:
  - a) 35 m-nél kisebb mélységű teleknél hátsókert nincs, amennyiben a szomszédos telken álló épülettel való tűzfalas kapcsolat vagy a telepítési távolság biztosítható.
  - b) Két utcára forduló átmenő 35 m-nél nagyobb mélységű telkeknél hátsókert nincs, amennyiben a közterület felé huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület kerül.
- (6) Gazdasági rendeltetésű építményként nem helyezhető el üzemanyagtöltő, építőanyag-kereskedés-, lerakat-, telep és hulladékfelvásárló vagy értékesítési célú építmény.
- (7) Önálló rendeltetési egységként vagy főépületként állattartást szolgáló építmény nem helyezhető el és rendeltetés változtatással sem valósítható meg.
- (8) Kisvárosias lakóterületen külön jel nélkül a beépítési kötelezettség teljesítéséig közkert alakítható.
- (9) Az egymás végében lévő telkek összevonásával kialakított új telekre csak mindkét utcára főhomlokzattal forduló épület kerülhet.

### 13. Kisvárosias lakóterület építési övezeti előírásai

- 15.§** (1) Kisvárosias lakóterületen az építési övezeti feltételekkel lakóépület és az alábbi célú építmények helyezhetők el:
- a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda
  - f) sport.
- (2) Kisvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Lk-1) jelű halmazos beépítés építési övezet,
  - b) (Lk-2) jelű kistelkes beépítés építési övezet.
- (3)(Lk-1) építési övezet előírásai:
- a) Telek: kialakult, de új telek legalább: 300m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítés módja:
    - ba) oldalhatáron álló,
    - bb) kialakult építési vonal,
    - bc) oldalkert: 4m,
    - bd) hátsókert nincs;
  - c) Beépítettség: max 50%;
  - d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott;
  - e) Zöldfelület min 20%;
  - f) Csak tömör kerítés és zárt kapuzat létesíthető.
- (4) (Lk-2) építési övezet előírásai:
- a) Telek: legalább 300 m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítés módja:
    - ba) oldalhatáron álló,
    - bb) utcafronti építési vonal,
    - bc) oldalkert: 4m,
    - bd) hátsókert nincs;
  - c) Beépítettség: max 50%;
  - d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott;
  - e) Zöldfelület min 20%;
  - f) Csak tömör kerítés és zárt kapuzat létesíthető.

### 14. Falusias lakóterület építési övezeti előírásai

- 16.§** (1) Falusias lakóterületen:
- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
  - b) a terület rendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) hitéleti, nevelés, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - h) sport rendeltetésű épület helyezhető el.

- (2) Falusias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Lf-1) jelű fésűs nőtt beépítés építési övezet,
  - b) (Lf-2) jelű mérnöki osztás utcafrontos beépítés építési övezet,
  - c) (Lf-3) jelű mérnöki osztás előkertes beépítés építési övezet.
- (3) (Lf-1) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 900m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítési mód: oldalhatáron álló;
  - c) Előkert: kialakult építési vonal szerint;
  - d) Beépítési magasság értéke:
    - da) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m,
    - db) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m;
  - e) Beépítettség: max 30%;
  - f) Zöldfelület: min 40%.
- (4) (Lf-2) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 550m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítés módja:
    - ba) oldalhatáron álló,
    - bb) utcafronti építési vonal,
    - bc) oldalkert: 4m,
    - bd) hátsókert nincs;
  - c) Beépítési magasság értéke:
    - ca) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m,
    - cb) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m;
  - d) Beépítettség: max 30%;
  - e) Zöldfelület: min 40%.
- (5) (Lf-3) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 720m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítés módja:
    - ba) oldalhatáron álló,
    - bb) előkert: 5m, az építési vonal rögzítése nélkül,
    - bc) oldalkert: 4m,
    - bd) hátsókert nincs;
  - c) Beépítettség: max 30%;
  - d) Beépítési magasság értéke:
    - da) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m,
    - db) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m;
  - e) Zöldfelület: min 40%.



## 15. Vegyes terület

17.§ (1) Vegyes terület:

- a) településközpont terület,
- b) intézmény terület.

(2) Vegyes területre előírt épületmagassági értékektől hitéleti épületek tornyainál el lehet térni.

(3) Vegyes területen utcai telekoldalonként csak 1-1 kis- és nagykapu létesíthető és önálló garázskapu nem nyitható.

## 16. Településközpont építési előírásai

18.§ (1) Településközpont terület(Vt-1) jelű történeti községközpont építési övezetbe sorolt.

(2) (Vt-1) építési övezet előírásai:

- a) elhelyezhető lakóépület és melléképítményei, továbbá az alábbi rendeltetésű épületek:
  - aa) igazgatási, iroda,
  - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - ae) kulturális, közösségi szórakoztató és sport,
  - af) sport célú épület;
- b) Telek területe: min 500m<sup>2</sup>;
- c) Beépítés módja:
  - ca) zárt sorú,
  - cb) előkert: kialakult építési vonalon vagy utcafronton,
  - cc) hátsó kert: nincs;
- d) Beépítettség: max 60%;
- e) Beépítési magasság értéke:
  - ea) utcai homlokzatmagasság: max 7,5m,
  - eb) szomszédos épületek utcai párkánymagasságainak különbsége: max 1,5 m;
- f) Zöldfelület: min 20%.

## 17. Intézmény terület építésügyi előírásai

19.§ (1) Intézmény terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Vi-1) jelű intézményi építési övezet,
- b) (Vi-2) jelű kereskedelmi építési övezet.

(2) (Vi-1) építési övezet előírásai:

- a) az általános előírások szerinti elhelyezhetők;
- b) Telek területe: min 500m<sup>2</sup>;
- c) Beépítés módja:
  - ca) zárt sorú,
  - cb) előkert: kialakult építési vonalon vagy utcafronton,
  - cc) hátsó kert: nincs;
- d) Beépítettség: max 75%;

- e) Beépítési magasság értéke:
    - ea) utcai homlokzatmagasság: max 7,5m,
    - eb) szomszédos épületek utcai párkánymagasságainak különbsége: max 1,5 m;
  - f) Zöldfelület: min 20%, ami háromszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.
- (3) (Vi-2) Kialakult beépítés építési övezeti előírásai:
- a) Építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt terület tartozik.
  - b) Kereskedelmi rendeltetésnek megfelelő, az épület alapterületét nem növelő építési munka végezhető.
  - c) Beépítés módja: kialakult helyzet.
  - d) Beépítési magasság: kialakult helyzet szerint.

### **18. Gazdasági terület általános előírásai**

- 20.§** (1) Gazdasági területbe a gazdasági -beleértve a megújuló energiaforrások hasznosítását is- célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület:kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület.
- (3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
- a) szabályozási szélesség min 14,0 m,
  - b) min 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál.
- (4) Az építési övezetekre előírt épületmagasságtól való eltérés technológiai szükségszerűségből vagy meglévő építmény átépítésénél megengedett.

### **19. Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeti előírásai**

- 21.§** (1) Kereskedelmi szolgáltató területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik elhelyezhető:
- a) minden a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmény,
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató terület:
- a) (Gksz-1) jelű lakóterülettel körbevett építési övezet,
  - b) (Gksz-2) jelű általános építési övezet.
- (3) (Gksz-1) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 1000m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítési módja:
    - ba) Új beépítésben: Oldalhatáron álló,
    - bb) Kialakult beépítésben: zárt sorú, hátsó kert nélkül a telepítési távolságok vagy a zárt sorú csatlakozás egyidejű biztosításával,
    - bc) előkert: kialakult állapot szerint vagy utcafronton;
  - c) Beépítettség: max 50%;
  - d) Beépítési magasság: max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott;
  - e) Zöldfelület: min 20%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg;
  - f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

- (4) (Gksz-2) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 1500m<sup>2</sup>;
  - b) Beépítési mód: szabadonálló;
  - c) Beépítettség: max 50%;
  - d) Beépítési magasság max 9 m épületmagassággal meghatározott;
  - e) Zöldfelület min 20%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.

## **20. Ipari terület építési övezeti előírásai**

**22.§** (1) Ipari terület a szabályozási terven lehatárolt.

- (2) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Gip-1) jelű üzemi építési övezet,
  - b) (Gip-2) jelű közmű építési övezetbe tartozik.
- (3) (Gip-1) üzemi építési övezet előírásai:
- a) az általános előírások szerinti elhelyezhetők;
  - b) Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>;
  - c) Szabadonálló;
  - d) Beépítettség max 50%;
  - e) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, amelybe a toronyszerű technológiai szükségszerűségből következő építmények nem számítanak bele;
  - f) Zöldfelület min 25%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.
- (4) (Gip-2) közmű építési övezet előírásai:
- a) A település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el;
  - b) Kialakítható telek: min 100m<sup>2</sup>;
  - c) Beépítés módja: szabadon álló;
  - d) Beépítettség: max 50%;
  - e) Beépítési magasság: max 4,5m-es épületmagassággal meghatározott, amelybe a toronyszerű technológiai szükségszerűségből következő építmények nem számítanak bele;
  - f) Zöldfelület: min 25%, amely legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.

## **21. Különleges beépítésre szánt terület**

**23.§** Különleges beépítésre szánt terület a mezőgazdasági üzemi terület (Mü).

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület (Mü) jelű építési övezeteként a szabályozási terven lehatárolt.
- (2) Mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú beépítés területe.
- (3) Mezőgazdasági üzemi területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik:
- a) elhelyezhető:
    - aa) iroda,
    - ab) üzemanyagtöltő,

- ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- ad) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei,
- ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás.
- b) Telek területe: min 1500 m<sup>2</sup>;
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel;
- d) Beépítettség: max 40%;
- e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott, a műtárgyak, és a technológiai szükségszerűségekből következő toronyszerű tárolók magassága nem szabályozott;
- f) Zöldfelület: min 40%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.

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

**25.§ (1)** A beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési-, és közmű-elhelyezési területek,
- b) zöldterületek,
- c) erdőterületek,
- d) mezőgazdasági területek,
- e) vízgazdálkodási területek,
- f) különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységekre soroltak.

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

## **23. Közlekedési -, és közmű-elhelyezési területek előírásai**

**26.§ (1)** A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Területen az általános előírásoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint

- a) (KÖu-1) országos fő-, és mellékút,
- b) (KÖu-2) belterületi gyűjtő-, és kiszolgáló út (lakóút),
- c) (KÖu-3) egyéb utak.

(4) (KÖu-1) országos fő-, és mellékút övezet előírásai:

- a) az övezetbe tartoznak:
  - aa) 51. sz. Budapest-Baja másodrendű főút,
  - ab) 5311. jelű Szakmár-Dusnok összekötőút;
- b) szabályozási szélessége az általános előírások szerint.

(5) (KÖu-2) belterületi gyűjtő-, és kiszolgálóút előírásai:

- a) az övezet a szabályozási terven lehatárolt,
- b) szabályozási szélességet, amennyiben a szabályozási terv nem rögzíti

- ba) új gyűjtőút: 22 m,
- bb) kiszolgálóút: 14 m.

## **24. Zöldterületek általános előírásai**

- 27. §** (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

## **25. Zöldterületek övezeti előírásai**

- 28.§** (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (Z-1) településközponti díszkert,
  - b) (Z-2) közpark,
  - c)(Z-3) szabadidőpark (ligetes és védelmi rekreációs zöldterület) övezetekre tagolódnak.
- (2) (Z-1) településközponti díszkert:
- a) Településképi jelentőségű közpark.
  - b) Egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.
  - c) Közmű felépítmény nem helyezhető el, csak földbe süllyesztetten építhető.
  - d) Hirdető berendezés és sportpálya nem helyezhető el. Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közjóléti funkciójú berendezés környezetrendezési – kertépítészeti tervvel alátámasztva helyezhető el.
- (3) (Z-2) közpark övezet előírásai
- a) település zöldfelületi ellátását biztosító közterület,
  - b) az övezetben sport-, pihenő-, játszóhely kialakítható.
- (4) (Z-3) szabadidőpark övezet
- a) védelmi célú és rekreációs zöldterület, a település klímatis viszonyainak javítását szolgáló nem beépíthető növényzettel fedett terület,
  - b) az övezetben szabadidős és sporttevékenységekhez szükséges felületek kialakíthatók,
  - c) játszótér és kiszolgálóút, parkoló kialakítható,
  - d) a telepítendő növények min 50%-a őshonos növényfajokból kerüljön ki,
  - e) az övezet kialakítása környezetrendezési – kertépítészeti terv alapján történhet.

## **26. Erdőterület**

- 29.§** (1) Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az általános előírások az érvényesek.
- (2) Az erdőterület E jelű gazdasági és Ev jelű védelmi erdőövezetekre tagolt.

## 27. Mezőgazdasági terület

**30.§** (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési,- és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.

- (2) Mezőgazdasági terület táji és beépítési sajátosságok alapján az alábbi övezetekre tagolódik:
- a) (Má) jelű általános mezőgazdasági övezetbe,
  - b) (Mk-1) jelű belső kertes mezőgazdasági övezet,
  - c) (Mk-2) jelű külső kertes mezőgazdasági övezet.

**31.§** (1) (Má) övezet előírásai

a) Elhelyezhetők:

- aa) növénytermesztés, állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények,
  - ab) mezőgazdasági építmények,
  - ac) állattartó épületek,
  - ad) növénytermesztés épületei,
  - ae) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- c) Birtokközpont az általános feltételek szerint alakítható és ott az általános előírások szerinti építmények elhelyezhetők.

(2) (Mk-1) övezet előírásai:

- a) Mezőgazdasági célú tároló építmények elhelyezhetők.
- b) Épületek nem helyezhetők el.
- c) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- d) Birtokközpont nem alakítható.

(3) (Mk-2) övezet előírásai az (1) bekezdés szerintiék és a zártkertből kivett területre vonatkozó általános előírások az érvényesek.

## 28. Vízgazdálkodási területek

**32. §** (1) Vízgazdálkodási területbe az álló-, és folyóvizek valamint az ártéri fővédvonalon belüli (továbbiakban: hullámtér) tartozik:

- a) (V) jelű vízfelület övezet,
- b) (Vg) jelű védgát övezet,
- c) (VE) Hullámtéri erdőövezet.

(2) A (V), (Vg), (VE) jelű övezetekben kizárólag vízügyi és árvízvédelmi építmény helyezhető el.

## **29. Beépítésre nem szánt különleges területek**

**33.§** Beépítésre nem szánt különleges területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Burkolt köztér (Kt),
- b) Kálvária (Kálv),
- c) Sportterület (Sp),
- d) Temető (T),
- e) Szerüs (SZ),
- f) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (En).

## **30. Fásított köztér (Kt)**

**34.§** (1) Az övezetben elhelyezhetők:

- a) szabadtéri rendezvényekkel és időszakos elárusítással kapcsolatos épületek,
- b) utasváró,
- c) művészeti alkotások, kerti bútorok, berendezések,
- d) díszkút,
- e) parkoló.

(2) Beépítettség: max 5%.

(3) Zöldfelület: min 30%, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani.

## **31. Kálvária (Kálv)**

**35.§** Az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő építmények elhelyezhetők.

## **32. Sportterület (Sp)**

**36.§** (1) A Sportterület(Sp) a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület.

(2) A területen sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület és műtárgy elhelyezhető.

(3) Beépítettség: max 5%.

(4) Beépítési magasság max 10,5 m épületmagassággal meghatározott.

(5) Zöldfelület: min 40%.

## **33. Temető (T)**

**37.§** (1) Elhelyezhető:

- a) ravatalozó,
- b) kápolna,
- c) urnafal,
- d) síremlék.

(2) A temető kerítéssel határolandó.

(3) Új parcellázásnál előfásítás szükséges.

(4) Beépítettség: max 5%.

(5) Zöldfelület: min 60%.

### **34. Szérüs (SZ)**

**38.§** (1) (SZ) jelű területen elhelyezhetők:

- a) mezőgazdasági termények tárolására szolgáló építmények,
- b) mezőgazdasági termeléshez szükséges gépek tároló építménye.

(2) Kialakítható telek: legalább 1500 m<sup>2</sup>.

(3) Beépítés: szabadonálló.

(4) Beépítési magasság max 9 m-es épületmagassággal meghatározott.

(5) Beépítettség: max 5%.

### **35. Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (En)**

**39. §** (1) (En) jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven lehatárolt, ahol a megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények elhelyezhetők.

(2) Telek területe: min 0,4 ha.

(3) Beépítés módja: szabadonálló.

(4) Beépítettség: max 5%.

(5) Beépítési magasság: max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

## **III. FEJEZET ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

**40. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető vagy a telekalakítást kérelmező számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

**41. §** Hatályát veszti Kalocsai Járási Hivatal 09/1972. számú határozatával az 51. főút nyomvonalának helybiztosítása érdekében elrendelt belterületi lakótelkekre bejegyzett építési tilalom.

Zsebics Ilona  
polgármester

Bukros Noémi Linda  
jegyző



Kihirdetési záradék:

Kihirdetve: 2017. szeptember 21. napján.

Bukros Noémi Linda  
jegyző