

**Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
22/2020. (IX.24.) 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 véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

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, M=1:12000 méretarányú, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-1 terv),
- b) 2. mellékletét képező Sz-2 jelű, M=1:2000 méretarányú, 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, M=1:1500 méretarányú, 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 m²-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. *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. *telektömb*: közúttal vagy magánúttal körülhatárolt telekcsoport
12. *telken belüli csapadékvíz-tárolás*: közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása hiányában, a telek 20 %-ot meghaladó beépítettsége esetén, a beépített terület minden megkezdett 10 m²-ére számítva 0,3 m³ zárt csapadékvíz-tároló (ciszterna, záportó, vagy mobil tároló) 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 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), *kötelező közterületi fásítás* (jelmagyarázat B2.3 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 kertépítésszámológok 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 természetvédelmi terület* (jelmagyarázat C4.3.1 pont) 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

a) nem helyezhető el *településközponti (Vt), intézményi (Vi), nagyvárosias lakó (Ln)* övezetben,

b) *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 m²) 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, továbbá a különböző rendeltetésű területek tájalakítási szempontú elválasztását célozza. *Háromszintes növényzet* alkalmazásával alakítandó ki oly módon, hogy

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

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

c) a gyepezóna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

(9) A szabályozási terveken *gyógyhely határa* (jelmagyarázat C5.25 pont) és *gyógyhely védőterületének határa* (jelmagyarázat C5.26 pont) jellel lehatárolt területen belüli építési tevékenység során a KEF-10382-11/2015 számon megállapított „Kiskunmajsa Gyógyhely”-re vonatkozó előírások és a *természetes gyógytényezőkről* szóló miniszteri rendeletben rögzített szabályok is figyelembe veendők.

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

b) nem helyezhető el bűz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat kötelees, vagy egységes környezethasználati engedély kötelees 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 m²-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 mindenkori 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 területe* (jelmagyarázat C6.16)

d) *nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték és védősávja* (jelmagyarázat C6.17)

e) *bányatelek határa* (jelmagyarázat C6.21)

f) *hírközlési sugárzási sáv* (jelmagyarázat C6.22)

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) 4 éven belüli *beépítési kötelezettség* érvényes az Sz-3 terv hatálya alá tartozó területen a bontást követően beépítelenné 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 terv 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 telkekre 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 épülettömeggel.

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

(7) A szabályozási tervben a telek be nem építhető része (be nem keríthető előkert) (jelmagyarázat B1.5) jellel megkülönböztetett telekrész a közművek általi érintettség miatt a közterülettől nem választható el oly módon, ami a közművek karbantartását akadályozza.

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

10. §

Kiskunmajsja 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 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) A telek beépítésekor egyaránt figyelembe kell venni a szomszédos telkeken már megépült és a megszabott építési helyeiken belül később megvalósítható beépítést.

b) „*T*” *jelű zárt sorú*, sajátos hézagos beépítési mód esetében a zárt sorú beépítésben kötelező hézagokat ír elő a szabályozási tervben ábrázolt építési hely;

(4) A szabályozási tervben bejegyzett *építési vonal* (jelmagyarázat B1.7) betartása kötelező: a telken időben elsőként létesülő *főépület* a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő homlokzati vonalának legalább felével, de legalább 4,5 m-es szakaszával a vonalon kell, hogy álljon. Az *oldalszárny* vonalát nem kell a számításnál figyelembe venni. Az utcavonalra nem merőleges, attól legalább 5 fokkal eltérő oldalhatáron történő épületelhelyezés esetén csak az épület egy sarokpontjának kell kötelezően az előkertvonalon állnia.

(5) Bejegyzett építési vonal hiányában a telken elsőként létesülő *főépület* elhelyezésekor a (4) bekezdésben szereplő szabályok kötelezően figyelembe veendők az *elő-, oldal- és hátsó kert határvonala* (jelmagyarázat B1.9) jellel bejegyzett előkertvonalra vonatkozóan, valamint a telkek 50%-át meghaladó mértékben beépített *telektömb* lakó- és vegyes építési övezeteiben betartandó *kialakult* előkertvonalra vonatkozóan.

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

a) *Előkert* vonalnak tekintendő a szabályozási terven az *elő-, oldal- és hátsó kert 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 *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 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.

c) 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.

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

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

f) A szabályozási terven „*M*” betűvel jelölt kertméret a meglévő, *kialakult* kertmérettel való megegyezést jelzi.

(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 telek 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 vegyes övezet telkén 10 %-ot meghaladó mértékű beépítettség akkor megengedett, ha az ivóvíz közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított.

d) A lakást is tartalmazó épületek esetében a telek zöldfelülete nem lehet kisebb Vt övezetekben a 30 m²/lakás, Lk övezetekben a 80 m²/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 tervlapon *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.

12. Nagyvárosias lakóövezetek (Ln) részletes előírásai

12. §

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

13. Kisvárosias lakóövezetek (Lk) részletes előírásai

13. §

Az övezetben nem helyezhető el húsfüstölő, siló, gáztároló, új üzemanyag-töltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.

14. Kertvárosias lakóövezetek (Lke) részletes előírásai

14. §

Az övezetben nem helyezhető új üzemanyag-töltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.

15. Falusias lakóövezetek (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 övezetek (Vi) részletes előírásai

16. §

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

17. Intézményi övezetek (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 övezetek (Gksz, Gkszk) részletes előírásai

18. §

- (1) 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 mindenkor 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) 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 övezetek (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 övezetek (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 mindenkor 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. Üdülőházas üdülőövezetek (Üü) részletes előírásai

21. §

Az üdülőházas üdülőövezetben önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

22. Hétfélig házas üdülőövezetek (Üh) részletes előírásai

22. §

(1) Az övezetben megengedett a területen élők ellátását szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású szálláshely-szolgáltató épület, képző- és iparművészeti, vagy népművészeti műhely és sportépítmény elhelyezése. Önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(2) Az Üh-2 és Üh-3 építési övezetekben az övezeti paraméterek közül a beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél a zárójelben szereplő „+5 %” beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe az állami főépítészeti hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020. szeptember 5-én kelt, BK/AFI/129-4/2020. 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) 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 *tájképvédelmi 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 közutakat a szabályozási terv *településszerkezeti szerepkörrel nem rendelkező közút* (jelmagyarázat B2.9 pont) jellel különbözteti meg, ezek 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 közműövezetben* a vasútra vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

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

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

26. Zöldterület (Zkp, Zkk)

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 érvényesítendők.

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 főépítési hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020. szeptember 5-én kelt, *BK/AFI/129-4/2020.* ügyiratszámú jóváhagyó véleménye alapján mezőgazdasági övezetben lévő, 3000 m² 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 (V)

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 gyepműveléssel, vagy útként hasznosítandó.

30. Természetközeli terület (Tk)

30. §

A Tk jelű természetközeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészetek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

31. Beépítésre nem szánt különleges terület (En, T, Ktf, Kid, Kv)

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 sírközem 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 rendeltetésszerű használat (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, játszóhelye) építményei és hitéleti építmények helyezhetők el.
- (4) A Kid jelű idegenforgalmi övezetben a természetközeli idegenforgalom, lovasturizmus, történeti emlékhely, múzeum, alkotótábor, a bakancsos-kerékpáros kiránduláshoz kapcsolódó tevékenység építményei, továbbá turistaszállás helyezhető el.
- (5) A Kv vásártér különleges övezetben a rendeltetésszerű használatot biztosító építmények helyezhetők el.

III. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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. szeptember 24.

Patkós Zsolt
polgármester

dr. Varga Tímea Gabriella
jegyző

Kihirdetve: 2020. szeptember 24. napján.

dr. Varga Tímea Gabriella
jegyző