

Csanytelek Község Önkormányzata

Képviselő-testülete

... önkormányzati rendelete

Csanytelek Község Helyi Építési Szabályzatáról és a településképi véleményezési eljárásról

Csanytelek Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze, Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Környezetügyi Intézet Alsó-Tisza-vidéki Kirendeltsége, Csongrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi Vasúti és Hajózási Hivatal, Csongrád Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Bács Kiskun Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság, Csongrád Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Szolnoki Bányakapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Csongrád Megyei Közgyűlés Hivatala, Felgyő Község Önkormányzata, Szegvár Nagyközség Önkormányzata, Csongrád Város Jegyzője, mint I. fokon illetékes építési hatóság, Magyar Közút Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság, EDF-Démász Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság és GDF-SUEZ Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zártkörűen Működő Részvénytársaság véleményének kikérésével, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze egyetértésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Általános előírások

1. §

- (1) A rendelet hatálya Csanytelek község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen rendeletben és annak
 - a) 1. számú mellékletét képező SZ-1 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv),
 - b) 2. számú mellékletét képező SZ-2 jelű, az SZ-1 terven „érvényes szabályozás hatályos területe” határvonallal lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv),
 - c) 3. számú mellékletét képező, az ismert régészeti lelőhelyeket tartalmazó táblázatbanfoglaltak szerint szabad.
- (3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos jogszabályok, különösen az Étv., valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, mindenkor hatályos kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai érvényesek.
- (4) Jelen rendelet alkalmazása során
 - a) „új építmény”-nek minősül a 2014. március 1. után, „meglévő építmény”-nek az ezt megelőzően használatba vett építmény,
 - b) „meglévő tanyás telek” az ingatlannyilvántartásban 2014. március 1-jét megelőzően tanyaként szereplő telek.

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. §

- (1) Közterület-szélesítéssel érintett telekrészen
 - a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
 - b) új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető,
 - c) közterület felől kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
 - d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- (2) Közterületalakítási terv alapján a szabályozási tervtől eltérő, az előírányozottnál nagyobb közterület-szélességet eredményező szabályozási vonal is kialakítható a közlekedés és közműellátás biztonsága érdekében.

3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

3. §

- (1) Az SZ-2 terven jelölt „ültetendő fasor” utcánként egységesen, a közmű- és közlekedési létesítményekhez alkalmazkodva, előnevelt díszfa-egyedekből ültetendő ki, köztük sövénytelepítéssel. A fasor helyigényével a közterületet érintő közmű- és útépítés tervezésekor, kivitelezésekor számolni kell. Táj- és kertépítésmérnök által készített kivitelezési terv hiányában a kötelezően alkalmazandó fajták:
 - a) Fasorültetés légvezetékekkel nem érintett helyszínen, annak szabad szélessége függvényében:
 1. Mezei juhar (*Acer campestre*)
 2. Nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*)
 3. Magas kőris (*Fraxinus excelsior*)
 4. Csörgőfa (*Koeleruteria paniculata*)
 5. Juharlevelű platán (*Platanus acerifolia* typ. 'Prenor')
 6. Díszkörte (*Pyrus communis* 'Beech Hill')
 7. Svéd berkenye (*Sorbus intermedia*)
 8. Ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)
 9. Tornyos tölgy (*Quercus robur* 'Fastigiata')
 - b) Fasorültetés légvezeték alatt:
 1. Gömbjuhar (*Acer platanoides* 'Globosum')
 2. Galagonya (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')
 3. Gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek')
 4. Gömb csepleszmeggy (*Prunus fruticosa* 'Globosa')
 - c) Sövénytelepítés:
 1. Örökzöld puszpáng (*Buxus sempervirens*)
 2. Som fajták (*Cornus* sp.)
 3. Mályvacserje (*Hibiscus syriacus*)
 4. Közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*)
 5. Közönséges gyöngyvessző (*Spiraea x vanhouttei*)
 6. Korai tamariska (*Tamarix tetrandra*)
- (2) A szabályozási terven „Tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa” jellel lehatárolt területen létesülő épületeken a külső megjelenést meghatározó építőanyagok a hagyományosan alkalmazott fa, nád, mészkövek, agyagcserép, egyéb természetes anyagok legyenek. A homlokzaton látható elemek saját színeikben maradjanak, vagy olyan színárnyalatú felületi kezelést kapjanak, melyek a helyben hagyományos építőanyagokra és vakolatokra jellemzők.
- (3) Közműszolgáltató elektronikus hírközlési torony elhelyezésének helyi szabályai:
 - a) Mérésekkel kell igazolni, hogy az 50 m-es körzetében lévő állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületekben az állandóan ott tartózkodókra sugárbiológiai szempontból nem fejt ki káros hatást.
 - b) Meglévő építményen belül bárhol, meglévő építmény legfeljebb 6,0 méter magas felépítményeként az országos ökológiai hálózat területén kívül fekvő külterületi földrészleten bárhol létesíthető.
 - c) Meglévő építmény 6,0 méternél magasabb felépítményeként vagy önálló építményként a belterülettől, a külterületi lakóterülettől és az országos ökológiai hálózat területétől legalább 300 méter távolságban létesíthető.
- (4) Energiatermelő szélkerék elhelyezésének helyi szabálya:
 - a) Meglévő építményre ráépítve, legfeljebb 3,0 méter teljes magasságú szerkezetként a településközpont vegyes terület kivételével bárhol létesíthető.

- b) b) Önálló toronyként vagy meglévő építményre ráépítve, a rendezett terepszinthez képest legfeljebb 18,0 méter teljes magassággal az országos ökológiai hálózatba nem tartozó mezőgazdasági területeken és „Mü” jelű mezőgazdasági üzemi területen létesíthető.
 - c) c) A 18,0 m teljes magasságot meghaladó szélkerék a lakott ingatlanoktól és az országos ökológiai hálózat területétől legalább 300 méterre helyezhető el.
- (5) Energiatermelő napelemek az egyéb jogszabályok keretein belül bárhol elhelyezhetők.

4. Környezetvédelmi előírások

4. §

- (1) A község igazgatási területén a környezeti, az építési és a közlekedési zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg.
- (2) A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek tekintetében a mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint kell eljárni. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással, a Tv jelű beépítésre nem szánt különleges természetvédelmi bemutató terület egészségügyi területnek minősül.
- (3) A község területére vonatkozó levegővédelmi követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.
- (4) A község területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint az érzékeny besorolású területek közé tartozik.
- (5) A község területének a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme szempontjából történő megítélése a MePAR rendszeren alapul. A rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározott előírásokat kell irányadónak tekinteni.
- (6) Mezőgazdasági tevékenységet nitrátérzékeny területen a vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.

5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) Azokon a földrészleteken, amelyeket a szabályozási terv „belvízzel veszélyeztetett terület”, vagy „rendszeresen belvízjárta terület” jellel különböztet meg, a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. Építési engedélyezési terv geotechnikai jelentéssel alátámasztva készítenendő. Terepszint alatti épületszint nem építhető és a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha a jelentés ekként javasolja.
- (2) Azokon a földrészleteken, amelyeket a szabályozási terv "szélrózsiának kitett terület határa" jellel különböztet meg
- a) a) a 3 hektárnál nagyobb területű szántó szélirány felőli oldalán mezővédő erdősáv telepítendő a táblák kialakításának megfelelően,
 - b) b) az erdőművelésben nyilvántartott földrészletek művelési ága – a szabályozási tervnek megfelelő művelésből való kivonás kivételével – nem változtatható meg,
 - c) c) az erdőterületeken természetes felújításra alkalmas erdőkben tarvágás nem engedhető meg, egyéb erdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet.

6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterületi építési hely)

6. §

- (1) Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknél nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.
- (2) Nyúlványos telek a helyi értékvédelmi terület kivételével bármely övezetben kialakítható, a telken esetleg meglévő épület szabadon álló elhelyezkedésének biztosítása mellett. A kialakítandó teleknyúlvány (nyél) szélessége minimum 3,0 m legyen.

- (3) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradt telek oldalkert méretébe. A teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.
- (4) Elővásárlási jog jegyzendő be az önkormányzat javára a külön önkormányzati rendeletben listázott olyan ingatlanokra, melyeket a szabályozási terv az országos elkerülő út nyomvonalának biztosítására, közterületek, helyi utak és kerékpárutak kialakítására, sportolási, közösségi pihenő- és rendezvényterületek helybiztosítására, gazdaságfejlesztésre, természetvédelmi tanösvény céljára jelöl ki. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.
- (5) Településképet zavaró hatásuk miatt helyrehozatalra kötelezettek a szabályozási tervben ekként megjelölt telkek romos, használaton kívüli épületei, valamint az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek. A helyrehozatal szabályai:
- A kötelezettségnek a felszólítástól számított 1,5 éven belül eleget kell tenni.
 - A kötelezettséget határidőre nem teljesítő épületek építési telkét, külterület esetében a művelésből kivont földrésztét, kisajátíthatja az önkormányzat, ha az építésügyi hatóság végrehajtható bontási kötelezettséget rendelt el.
 - A kisajátított ingatlanon a bontás elvégzendő és az újbóli beépítésig terjedő átmeneti időszakban az építési telek, vagy művelésből kivont földrészlet fásított területként hasznosítandó.
- (6) Közérdekű környezetalakítás céljából a szabályozási tervben előírt beültetési kötelezettség teleksávjában két fasor és egy cserjesor ültetendő az engedélyköteles építési tevékenységgel egyidejűleg, amely legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatba vétel időpontjáig végrehajtandó. Az építési engedélyköteles változással nem érintett telek esetén a beültetés a kötelező határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 1 éven belül teljesítendő.
- (7) Közterületen kijelölt építési helyen belül építészeti-műszaki tervtanácsai véleményekkel alátámasztott egységes tervek alapján elhelyezhetők 100 m²-nél nem nagyobb alapterületű, maximum 4,5 m párkánymagasságú kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóegységek.

7. Közművek előírásai

7. §

- Belterületen fekvő építési telken előírt közművesítettség:
 - villamosenergia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása,
 - ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatása,
 - közüzemi szennyvízelvezetés, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
 - a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása.
- Külterületen fekvő építési telken előírt közművesítettség:
 - villamosenergia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
 - ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 m-en belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
 - közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízsztikkasztás alkalmazandó,
 - a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- Térszín alatti vezetékelhelyezés alkalmazandó a villamosenergia-ellátás és a hírközlés új nyomvonalszakaszain és a meglévők jelentősebb, legalább egy utcára kiterjedő felújításakor a belterületen.
- Növényház (fóliasátor vagy üvegház) létesítésének feltétele, hogy méretezett záportároló legyen telken belül kialakítva, amely egyben csapadékvíz-visszatartásra is szolgál. Minden megkezdett 10 m² növényház-alapterülethez 0,3 m³ záportároló tartozzon.
- A 4519. jelű összekötő út települést elkerülő szakasza mentén az útárkokat úgy kell kialakítani, hogy az útburkolatról lefolyó vizeken kívül a József Attila utca és a Csongrádi út között elterülő településrész vizét is levezesse az Alsó-Főcsatorna felé.

8. Építés, telekhasználat általános szabályai

8. §

- Terepszint alatti építés az építési helyen belül, az övezetre megszabott maximális beépítettség erejéig megengedett.

- (2) Állattartási épület a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 méterre helyezendő el.
- (3) Egyéb országos jogszabályban meghatározott nagy létszámú állattartó telep a lakóterülettől legalább 300 méter távolságban, kizárólag az „Mű” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, valamint az „Má” jelű általános mezőgazdasági terület legalább 5 hektár nagyságú telken létesíthető.
- (4) Növényház (üvegház, fóliasátor) a telekhatárhoz 1,5 méternél közelebb nem helyezhető el.
- (5) Fát, 3 méternél magasabbra növeő fásszárú bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határához legalább a várható koronaátmérő felének megfelelő távolságra kell ültetni, épülettől legalább 3 méterrel kell elmaradni.
- (6) Belterületen nyár, külterületen nemesnyár nem telepíthető, közterületen csak a vonatkozó magyar szabványnak megfelelő minőségű kertészeti növényanyag ültethető.
- (7) Trágyadomb a telekhatártól legalább 5 méterre, lakóépülettől legalább 10 méterre, intézmény telkétől legalább 20 méterre helyezendő el, magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert.

9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

9. §

A község a III. katasztrófavédelmi osztályba van besorolva. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a szórólapozás a buszvárókban, települési hirdetőtáblákban, kereskedelmi egységekben és intézményekben.
- b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapított ár- és belvíz főveszélynek megfelelően elsősorban kitelepítés és kimenekítés.
- c) Felkészítés:
 - ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
 - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
 - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) Védekezés:
 - da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
 - db) járési mentőcsoport bevonása
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése
- e) Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

10. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

10. §

- (1) Építési övezetek előírásai az 1. táblázat szerint állapítandók meg.

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód (építési hely)	Építési telek				Megengedett maximális párkány-magasság [m]
				Legkisebb területe [m²]	Kisebbik átlagszélessége minimum [m]	Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
1	Falusias lakó	Lf-k	kialakult	kialakult	14	30	50	6,0
2	Településközpont vegyes	Vt	kialakult	kialakult	10	50	20	7,5
3	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	oldalhatáron álló	700	16	50	20	7,5
4	Különleges sport	Sp	szabadon álló	700	8	10	40	7,5
5	Különleges hulladék-kezelő és -lerakó	Hull-1	szabadon álló	1200	30	5	75	3,5
6	Különleges hulladék-kezelő	Hull-2	oldalhatáron álló	1200	30	30	40	6,0
7	Különleges temető	T-1	szabadon álló	10000	80	10	40	4,5
8	Különleges temető	T-2	szabadon álló	3000	40	10	40	4,5
9	Különleges mezőgazdasági üzemi	Mü	szabadon álló	5000	50	30	40	7,5
10	Szennyvíztisztító és -elhelyező különleges	Szt	szabadon álló	3000	40	30	40	5,5
11	Különleges vízparti turizmus	Kt	szabadon álló	5000	50	20	40	7,5
12	Különleges vízmű	Vm	szabadon álló	700	20	30	40	7,5

(2) „Kialakult” beépítési mód szabályai:

- az építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a szomszédos 1-1 telek beépítési módjával megegyezően, ha ezek különbözőek, akkor a szomszédos 3-3 telken lévő beépítési módok közül a többségben előforduló, vagy értékvédett épületével megegyező beépítési mód alkalmazandó,
- az épületelhelyezés módja a 12 m átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet,
- szabadon álló épületelhelyezés a legalább 16 m átlagszélességű telken megengedett,
- az adott telken, vagy a telekhatáron meglévő tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki,
- a telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.
- a telek övezeti előírást meghaladó méretű, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett beépítettség esetén a beépítettség mértéke megtartható.

(3) „Oldalhatáron álló” építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha a telek átlagszélessége eléri a 118 métert.

- (4) Építési telek telekterületére és kisebbik átlagszélességére vonatkozóan előírt minimális értékek csak telekalakítás során tartandók be, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb szabályok teljesülnek.
- (5) Építési telek kialakításakor a legkisebb telekterület „kialakult” besorolása esetén az övezetben lévő legkisebb építési telek területe a határérték.
- (6) Épület legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6 m-rel haladhatja meg.
- (7) Épület előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 15 m-ig, legmagasabb pontjának előírásától 20 m-ig, ennél nagyobb mértékben pedig építészeti-műszaki tervtanácsi vélemény alapján el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
- raktározás- vagy gyártástechnológiai okból,
 - hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - kilátó esetében.
- (8) Az építési övezetre előírt párkánymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény párkánymagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
- (9) Az előkert mérete - ha a szabályozási terv másként nem rendel - kialakult beépítési módú építési övezetben a szomszédos 3-3 telken lévő előkert-méretek közül a többségben előfordulóhoz igazodjon, egyéb építési övezetekben legalább 5 m.
- (10) Oldalkert legkisebb mérete 4,5 méter, de nem lehet kevesebb az épület párkánymagasságának felénél.
- (11) A hátsókert
- 0,0 méter, vagy legalább 3,0 méter, ha a telek hosszmérete (utcvonalra merőlegesen számított mérete) nem éri el a 30 métert,
 - 0,0 méter, vagy legalább 3,0 méter, ha a hátsó telekhatáron épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert,
 - legalább 3,0 méter, ha a hátsó telekhatárhoz 6,0 méternél közelebb épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert,
 - legalább 6,0 méter az a)-c) pontokban nem említett esetekben.
- (12) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

11. Beépítésre szánt különleges építési övezetek részletes előírásai

11. §

- (1) Az „Sp” jelű különleges sportövezet közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák, valamint szabadidős létesítmények és kapcsolódó építményeik (öltöző-, vendéglátó-, karbantartó épület, edzőtermek, sportszerüzlet, lelátó, egyéb kiegészítő építmények) elhelyezésére szolgál.
- (2) A „Hull-1” jelű különleges hulladékkezelő és -lerakó övezetben a rekultivációhoz, a kármentesítődéshez, a szelektív hulladékgyűjtéshez és a hulladékkezeléshez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A „Hull-2” jelű különleges hulladékkezelő övezetben a szelektív hulladékgyűjtéshez és a hulladékkezeléshez szükséges építmények, valamint az ehhez kapcsolódó gazdasági tevékenység építményei helyezhetők el.
- (4) A „T-1” jelű különleges temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el. A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t. A talapzat fölötti 1,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m³ légtérfogatot és 2,5 m magasságot meghaladó méretű sírbolt (kriptá) nem helyezhető el.
- (5) A „T-2” jelű különleges temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el, koporsós földbe temetés nem megengedett.
- (6) Az „Mű” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a terményfeldolgozás, -tárolás, állattartás, mezőgazdasági gépjávitás építményei, valamint az ott dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 3 db lakássegység helyezhető el.
- (7) Az „Szt” jelű különleges szennyvíztisztító és -elhelyező övezetben a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(8) A „Kt” jelű különleges vízparti turizmus övezetben a szabadidő természetben való eltöltését és a turizmust szolgáló sportlétesítmények, szálláshely-szolgáltató vendégház, sátorozóhely és vizesblokk, továbbá hitéleti, oktatási, kulturális, egészségügyi, vendéglátó épület, múzeum, sportépítmények és az ezek használatát kiegészítő gazdasági (beleértve a mező- és erdőgazdaság) tevékenység építményei helyezhetők el.

(9) A „Vm” jelű különleges vízműterületen a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

12. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

12. §

- (1) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület – ha a szabályozási terv másként nem rendel
 - a) a telek homlokvonalától közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén legalább 10 méterre,
 - b) a telek homlokvonalától közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén legalább 5 méterre
 - c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
 - d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterrehelyezendő el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén létesülő épület párkánymagassága maximum 7,5 m lehet.
- (3) Épület legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6 m-rel haladhatja meg.
- (4) Épület előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 15 m-ig, legmagasabb pontjának előírásától 20 m-ig, ennél nagyobb mértékben pedig építészeti-műszaki tervtanácsai vélemény alapján el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
 - a) raktározás- vagy gyártástechnológiai okból,
 - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - c) kilátó esetében.
- (5) Az építési övezetre előírt párkánymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény párkánymagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
- (6) 1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és a tájképvédelmi területen kívül fekvő szántó művelésű területen létesíthető.

13. Közúti közlekedési és közműterület

13. §

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű terület övezetei:
 - a) a „KÖu-1” jelű övezet az országos mellékutak övezete,
 - b) a „KÖu-2” jelű övezet területe a települési gyűjtőutak övezete.
- (3) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott illetve tervezett utak kiszolgáló utak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.
- (4) Közút céljára szabályozott építési telken építési munka akkor végezhető, ha a szabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (5) A beépítésre szánt rendeltetésű telektömbök belsejének feltárással kiszolgáló magánutak létesíthetők. Az útterület-szélesség - ha szabályozási terv másként nem rendel - 1 db telek megközelítése esetén legalább 4,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 8,0 méter, 7-nél több telek feltárással pedig legalább 12,0 méter legyen. Zsákutca kialakítása esetén kis-tehergépjárművek számára legalább 7 m belső ívsugarú fordulót (kör-, vagy Y-forduló) biztosítani kell.
- (6) A 4519. jelű összekötő út települést elkerülő szakasza közvetlenül nem, csak szervízút közbeiktatásával vehető figyelembe építési telek közvetlen feltárással.
- (7) Az utak szabályozási szélességében közmű- vagy útépités és -tervezés során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.
- (8) Kerékpárúthoz kapcsolódó parkoló, valamint pihenő- és vendéglátó épület helyezhető el a „KÖu-1” jelű övezetnek a „Tv” jelű különleges természetvédelmi bemutató övezettel közvetlenül határos telkén.

14. Zöldterület

14. §

- (1) Zöldterületnek minősül a község központjában lévő „Zkp” jelű közpark.
- (2) A közparkban épület nem helyezhető el.
- (3) A közpark területének alakítása
 - e) kert- és táj építésmérnök által készített kivitelezési terv alapján,
 - f) természetes és korszerű, tartós alapanyagokból készült burkolatok és berendezési tárgyak alkalmazásával,
 - g) a helyi természeti viszonyoknak és növényvilágnak megfelelő fajokból és fajtákból álló növényanyaggal történjen.

15. Erdőterület

15. §

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

16. Mezőgazdasági terület

16. §

- (1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezetei és előírásai:
 - a) „Ma-1” jelű tanyás mezőgazdasági övezetre az országos előírások vonatkoznak.
 - b) „Ma-2” jelű egyéb mezőgazdasági övezet tájvédelmi körzetben fekszik, ezért új építmény elhelyezése az országos előírások keretei között csak a nemzeti park egyetértésével megengedett.
- (3) Birtokközpont az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 2500 m² területi nagyságot elérő meglévő tanyás telken is kialakítható.

17. Vízgazdálkodási terület

17. §

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeti:
 - a) „VP” jelű középvízi folyómeder
 - b) „Vá” jelű állóvíz
 - c) „VEv” jelű védelmi erdő nagyvízi mederben
 - d) „VMa” jelű általános mezőgazdaság nagyvízi mederben
 - e) „V” jelű vízgazdálkodási csatorna
- (2) Vízgazdálkodási területbe tartozik a szabályozási tervben ábrázolt „felszíni víz védvonala” jelű töltés, gát, gátórház és szivattyúház telke.
- (3) A „V” jelű vízgazdálkodási csatornák:
 - a) Állami kezelésű főművek:
 1. Alsó-főcsatorna
 2. Csanyteleki öntöző-főcsatorna
 - b) Társulati kezelésű művek:
 1. Szorítógátas-csatorna
 2. Dögtemetői-csatorna
 3. Nagyúti-csatorna
 4. Határúti-csatorna
 5. Faragó-Karsai-csatorna
 6. Vajhádi-csatorna
 - c) Önkormányzati csapadékcatornák
- (4) A területeket, parti sávjaikat és védősávjaikat érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

18. Természetközeli terület

18. §

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

19. Beépítésre nem szánt különleges terület

19. §

(1) A „Kp-1” jelű különleges pihenő övezetben a lakosság szabadtéri pihenését és szórakozását szolgáló sportpályák, a lovassport építményei, ügyességi játszó- és tornaeszközök, vizesblokk-épület és vendéglátó épület helyezhető el 5 % beépítettség erejéig.

(2) A „Kp-2” jelű különleges pihenő- és rendezvény övezetben a lakosság szabadtéri pihenését, szórakozását, a helyi gazdálkodási hagyományok őrzését, a lovas- és ügyességi sportokat szolgáló épületnek nem minősülő építmények, horgásztavak, valamint vizesblokk-épület, vendéglátó épület és mezőgazdasági célú épületek helyezhetők el maximum 5 % beépítettséggel.

(3) A „Tv” különleges természetvédelmi bemutató övezetben épületnek nem minősülő olyan építmények létesíthetők, amelyek a természetvédelmi megfigyelést és tanösvény működését szolgálják. A megengedett beépítettség 1 %.

III. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS RÉSZLETES SZABÁLYAI

20. Településképi véleményezési eljárás alá vont terület

20. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni egyéb jogszabályok keretein belül építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz a község helyi területi védelem alatt álló telkein.

21. Településképi véleményezés részletes szabályai

21. §

(1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját megbízott községi főépítész állásfoglalása képezi.

(2) A véleményezéshez benyújtandó építészeti-műszaki dokumentációnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló mindenkor hatályos országos előírások szerinti munkarészeket kell tartalmaznia.

(3) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja, vagy
- c) nem javasolja.

(4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a megbízott községi főépítész állásfoglalását, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(5) A településképi véleményt a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül meg kell küldeni a kérelmezőnek és elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

22. Településképi véleményezés részletes szempontjai

22. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a község településrendezési eszközeiben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) figyelembe veszi-e a község településrendezési eszközeiben foglalt irányadó tervi elemeket,

- c) az irányadó elemektől eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) a beépítés módja megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapoázását, illetve építmények kilátását,
 - c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
- (3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a község településrendezési eszközei szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
 - a) a tervezett építmény használata korlátozza-e vagy zavarja-e a közúti közlekedést, a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - b) a tervezett építmény kialakítása megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét,
 - c) a terv tartalmaz-e közterületet érintő beavatkozást és az megfelelő-e településképi és használati szempontból,
 - d) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra.

IV. Fejezet

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

23. Helyi értékes építmények védelme

23. §

(1) Helyi védelem alatt állnak és a szabályozási tervekben jelmagyarázat szerint ábrázolva vannak a következő építmények:

1. R.k. templom – Volentér János tér 6. (hrsz.: 216) (egyben országos védelem alatt)
2. Polgármesteri Hivatal – Volentér János tér 2. (hrsz.: 47/4) saroképület
3. Népház – Volentér János tér 4. (hrsz.: 96)
4. Baross Gábor utca 14. (hrsz.: 52) lakóház
5. Baross Gábor utca 16. (hrsz.: 53) lakóház
6. Bercsényi utca 36/a (hrsz.: 062/2) lakóház
7. Kossuth Lajos utca 25. (hrsz.: 42) lakóház
8. Kossuth Lajos utca 29. (hrsz.: 40) eredetileg lakóház
9. Kossuth Lajos utca 31. (hrsz.: 39) lakóház
10. Petőfi Sándor utca 71. (hrsz.: 295) lakóház
11. Táncsics Mihály utca 4. (hrsz.: 044/3) lakóház
12. Táncsics Mihály utca 6 (hrsz.: 044/4) lakóház
13. Volentér János tér 9. (hrsz.: 221) saroképület, volt vendéglő
14. Nepomuki Szt. János szobor – templomkert (hrsz.: 216)
15. Ezredéves emlékmű – köztéri obeliszk a Polgármesteri Hivatal mellett (hrsz.: 78)
16. Feszület – Árpád utca és Tiszai utca sarok (hrsz.: 218)
17. Feszület – Bercsényi utca (hrsz.: 061)
18. Feszület – temető (hrsz.: 646)
19. Feszület – templomkert (hrsz.: 216)
20. Feszület – Tömörkényi út és Szegedi utca sarok (hrsz.: 030)

(2) Védett építményekre vonatkozó szabályok:

- a) az építmény nem bontható, életveszélyessé vált műszaki állapot esetén megmentését azonnal meg kell kezdeni,
- b) felújítás, bővítés, átalakítás során az eredetivel megegyező anyagok, színek használandók,
- c) épület bővítése ne érintse a közterület felőli homlokzatot, kivéve, ha más műszaki megoldás telken belül nem lehetséges,
- d) a közterületre néző homlokzat elkerülhetetlen átépítése során a nyílászárók eredeti arányait, a párkányok, ablakkeretek s a homlokzat egyéb díszítőelemeinek jellegét meg kell őrizni, vagy - korunk építészetének eszközeivel - vissza kell idézni,
- e) tetőtér beépítése során a közterületre néző homlokzaton a meglévő vagy az eredeti állapot szerint helyreállított felépítményeket kell bevilágításra használni, vagy tetősíkban lévő ablakok alkalmazandók,
- f) az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (pl. kerítés, kapu, szegletkő, rács, stb.) lehetőség szerint eredeti szituációban megőrzendők,
- g) közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki parabola antenna illetve klímaberendezés, belülről megvilágított reklám;
- h) közterületre néző homlokzatra csak különálló, legfeljebb 25 cm magas betűkből álló, vagy 0,3 m²-nél nem nagyobb táblára rótt, nem műanyagból készült felirat helyezhető el.

24. Régészeti örökségvédelem

24. §

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

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

25. §

(1) Ez a rendelet 2013. július 15-én lép hatályba.

(2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

Csanytelek, 2014.

Forgó Henrik
polgármester

Kató Pálné
jegyző

Záradék:

Kihirdetve 2014. napján.

Kató Pálné
jegyző

Ismert régészeti lelőhelyek

KÖH azonosító	KÖH lelőhelyszám	Lelőhelynév	Helyrajzi számok	Korszak
17201	1	Tömörkény utca	428/8-11, 432/2, 433/1-2, 434-439	szkíta, neolitikum (Körös-kultúra)
17202	2	Szentkút, Kasza tanya	05/10, 1-15, 41-43	őskor, honfoglaláskor, Árpád-kor, középkor
17203	3	Dilitor 1.	0221/1	szkíta, szarmata, Árpád-kor
17205	4	Béke tér	217	szarmata, honfoglaláskor
17206	5	Széchenyi u. 10. (8-12.)	428/8-11, 432/2, 433/1-2, 434-439	szkíta, avar
17207	6	Újhalastó	224	neolitikum (Szakálhádi kultúra) szkíta, szarmata
17209	7	Palé	068/1, 0105/6-7, 11, 14	bronzkor, kelta
17210	8	Kossuth Lajos u. 17.	46/1	szarmata
17211	9	Dögállás	0258/5	bronzkor, szarmata
17212	10	Oláhállás	0217/1, 3-6	neolitikum, bronzkor, Árpád-kor
17215	11	Lőtér	0105/21, 22, 0154/1	őskor, Árpád-kor, késő középkor
17216	12	Botond u.	0191/1-6	bronzkor, kora újkor
17217	13	Szentkút II.	03/1, 03/4-20	Árpád-kor
17218	14	Zöldhalom	017/4-9	bronzkor
17219	15	Pusztaszeri u.	015/24	szarmata, késő középkor
17220	16	Síróhegy	09/1	szarmata
17221	17	Alsó-főcsatorna	0196/1, 16	szarmata, Árpád-kor
17222	18	Rákóczi u.	062/1, 6	szarmata
17223	19	Felgyői határút	063/1	szarmata
17224	20	Halnevelő	0258/1	neolitikum (Körös kultúra)
17225	21	Dilitor II.	0221/1	őskor, Árpád-kor

17227	22	Halastó		
17228	23	Csikós-tanya	091/1	Árpád-kor
17229	24	Dögállás, Kristóf-tanya	0260/1	
17230	25	Csatorna	0217/1	őskor, szarmata
17231	26	Dilitor, Dong-ér	0219/1	késő középkor
17232	27	Pusztaszeri u. II.	02/8, 37-42, 50-52, 55, 711/37-42, 198-201	szarmata
17233	28	Szentkúti dűlő, homokbánya	05/10	ismeretlen korú, kora újkori
17234	29	Alsó főcsatorna magas partja	0193/17	szarmata
17235	30	Szt. István u.	0195/12	szarmata, Árpád-kor
17236	31	Botond u. II.	4, 5/1-2, 6/1-3, 065/23, 53-56	szarmata, Árpád-kor
17237	32	Csongrádi és Tömörkény találkozója u.	049/1	kőpenge
17238	33	Felgyő határdűlő	056/1	újkor
17239	34	Kossuth Lajos u.	066/28, 38-43, 58-62	szarmata
17240	35	Pusztaszeri u. III.	011/1	pattintott kőpenge, szarmata
17208	36	Radnóti u. 27.	711/38	ismeretlen korú
80345	37	Ady Endre u. 30-32.	064/1, 066/2-3, 5-6, 068/4	ismeretlen korú
55300	Baks 71	Szentgyörgy falu	0281, 0282, 0283/10	