

# CSÁRDASZÁLLÁS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Szerkezeti terv elfogadva a 15/2007. (IV.10.) Kt. sz. határozattal  
Szabályozási terv és Helyi építési szabályzat jóváhagyva a 4/2007. (IV.11.)  
Kt. sz. rendelettel



### *Megbízó*

**Csárdaszállás Község Önkormányzata**

Petneházi Bálintné Polgármester  
5621, Csárdaszállás, Kossuth utca 17.  
Tel.: 66/426-066

### *Tervező*

**Benedek Kft - Településrendezési Iroda**

1033, Budapest, Sorompó utca 1.  
Tel.: 06-20-913-8575, 06-30-975-8556

<b>Településrendezés:</b>	Ferik Tünde - okl. építésmérnök vezető településrendező tervező TT1 12-0130/02 Bajnóczi Gabriella - okl. környezetgazdálkodási agrármérnök, területi tervező
<b>Tájrendezés, környezetvédelem:</b>	Buella Mónika - okl. tájépítésmérnök (Pagony Kft.) K1 01-5013/99
<b>Közlekedés:</b>	Nagy József - okl. közlekedésmérnök, K1d-1, W-K1-a/, W- K1-c/(Nagy és Társai Bt.)
<b>Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:</b>	Hanczár Emőke , okl. építőmérnök, MK: 01-2418 Bíró Attila, okl. építőmérnök, MK: 01-2456 (KÉSZ Kft.)
<b>Régészet:</b>	Vágner Zsolt (Archeo-Art Bt.)

2007. április

Tervszám: TRT 1036/05

cssz\_jovahagyott\_070321.doc



## Tartalomjegyzék

<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS ÉS TERV (TSZT-1)</b> .....	<b>5</b>
<b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET</b> .....	<b>6</b>
<b>2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b> .....	<b>8</b>
2.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői .....	9
2.2. Beépítésre szánt területek.....	10
2.3. Beépítésre nem szánt területek.....	14
<b>3. ÉRTÉKVÉDELEM</b> .....	<b>18</b>
3.1. Táji értékek .....	18
3.2. Művi értékek .....	18
3.3. Régészeti területek .....	18
<b>4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM</b> .....	<b>19</b>
4.1. A felszíni és felszín alatti vizek védelme .....	19
4.2. A talaj védelme.....	19
4.3. A levegő tisztaságának védelme .....	20
4.4. Hulladékkezelés .....	20
4.5. Zaj-és rezgésvédelem.....	21
<b>5. KÖZMŰELLÁTÁS</b> .....	<b>22</b>
5.1 Vízi közművek.....	22
5.2 Energia közművek .....	22
5.3. Távközlés, hírközlés.....	22
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV</b> .....	<b>23</b>
<b>I. FEJEZET, ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b> .....	<b>24</b>
A szabályzat hatálya és alkalmazása.....	24
A szabályozás elemei .....	24
Igazgatási határ, belterülethatár módosítás.....	25
Telekalakítási engedélyezési eljárás.....	25
Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás.....	26
Építmények elhelyezése .....	27
Beépítési mód, építési hely .....	28
<b>II. FEJEZET, KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME</b> .....	<b>29</b>
Művi értékvédelem.....	29
Általános építészeti előírások.....	29
Régészeti területek .....	30
Reklám, hirdetőtábla .....	30
Közterületek, közterek kialakítása .....	30
Táji és természeti értékek védelme .....	31
Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek .....	32
Környezetvédelem .....	32
Felszíni és felszín alatti vizek védelme.....	33
A levegő védelme .....	33
A termőföld védelme .....	34
Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés .....	34
A zaj elleni védelem.....	35
Geológiai előírások.....	36
Tűzvédelem .....	36
Védőterületek, védőtávolságok.....	36

<b>III. FEJEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS .....</b>	<b>38</b>
Beépítésre szánt terület .....	38
Kertvárosias lakóterület .....	38
Falusias lakóterület .....	39
Településközpont vegyes terület .....	41
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület .....	42
Ipari gazdasági terület .....	44
Ipari gazdasági terület - agráripari terület .....	44
Ipari gazdasági terület - ipari terület .....	45
Különleges területek .....	46
Sportterület .....	46
Temető területe .....	47
Vasútállomás terület .....	47
Vízi turisztikai/Vízgazdálkodás létesítménye terület .....	48
Régészeti bemutatóhely .....	48
Beépítésre nem szánt területek .....	49
Zöldterület .....	49
Erdőterület .....	50
Erdőterület - védelmi erdők területe .....	50
Mezőgazdasági terület .....	51
Általános mezőgazdasági terület .....	52
Általános mezőgazdasági terület - szántó .....	52
Általános mezőgazdasági terület - gyep .....	53
Kertes mezőgazdasági terület .....	53
Vízgazdálkodási terület .....	54
Közlekedési területek általános előírásai .....	54
<b>IV. FEJEZET, KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS .....</b>	<b>57</b>
Általános előírások .....	57
Vízellátás – tűzvédelem .....	58
Szennyvízelvezetés .....	58
Csapadékvíz elvezetés .....	59
Gázvezeték hálózatok .....	60
Villamosenergia-hálózatok .....	60
Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények .....	61
<b>V. FEJEZET, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK .....</b>	<b>62</b>
<b>VI. FEJEZET, ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....</b>	<b>62</b>
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>63</b>
1. sz. melléklet, Fogalommagyarázat .....	64
2. sz. melléklet, Művi értékvédelem .....	66
3. sz. melléklet, Régészeti területek .....	67
4. sz. melléklet, Országos és helyi jelentőségű védett természeti értékek .....	69
5. sz. melléklet, Mintakeresztszelvények .....	70
1. sz. függelék, Épület elhelyezés lehetőségei .....	71
2. sz. függelék, Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai .....	72

## RAJZJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT-1	M=1:10.000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1:2.000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1:10.000

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS ÉS TERV (TSZT-1)**  
Elfogadva a 15/2007. (IV.10.) Kt. sz. határozattal

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Csárdaszállás szerkezetének továbbra is legmeghatározóbb eleme a mezőgazdasági termelésből adódó táji elemek.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- A települést átszelő 46 számú országos főút és a 4233 számú összekötő út;
- A település belterülete mellett elhaladó Budapest - Lökösháza vasúti fővonal;
- A Hármás- és Holt Körös;
- A külterületet felszabdáló négyzethálós földutak;
- A külterületet felszabdáló négyzethálós csatornák.

Új szerkezeti elemek:

- A belterületet Biristyóval összekötő mellékút;
- A belterületet Biristyóval és Gyomaendrőddel összekötő kerékpárút;
- A 46. számú főút mentén elhaladó kerékpárút.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- A belterület lakóterületi túlsúlya;
- Külterületi majorok és gazdasági területek;
- Külterületi lakott területek (Hidashát, Biristyó, tanyák);
- Védett területek (Nemzeti Park, N2000, ökológiai hálózat) a Holt- és a Hármás-Körös mentén;
- Szántóföldek, rizstermesztő területek elhelyezkedése és magas aránya.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- A tájhasználatot mozaikosabbá tevő tervezett erdősávok, fasorok, gyepterületek;

Csárdaszállás belterületét szabályos derékszögű utcahálózata jellemzi. A belterület szerkezete jórészt kialakultnak tekinthető, ugyanakkor még fellelhetők a régi tanyasi időkből fennmaradt lakóházak, amelyek a szabályosan kialakított telkek közé ékelődnek.

A település jelentős belterületi lakóterületi fejlesztési területtel rendelkezik, amelyek beépítése több ütemben javasolt.

A belterület jelentős része falusias lakóterület, a központi részek településközpont vegyes területfelhasználásúak. A belterületi zöldfelületek erdőként és közparkként lettek kijelölve.

A 46. számú főút mentén a belterületen kereskedelmi, szolgáltató területek lettek kijelölve, a település gazdasági fejlesztése így itt is megvalósítható.

A belterülettől délre kertes mezőgazdasági terület található, amelyek többségét nem hasznosítják. A terület mellett található vállalkozások fejlesztési igényei ezeken a területeken kielégíthetők. Ezért ezek a területek ipari gazdasági terület - ipari terület területfelhasználási egységbe kerülnek.

Különleges területfelhasználási egységbe került a sportpálya és a külterületen található temető, a vasútállomás, a Körös menti gárórházak és Baráthalom.

Csárdaszállás külterületi tájhasználatát a szántóföldek magas aránya határozza meg. A kiváló termőhelyi adottságoknak köszönhetően a hagyományos szántóföldi gazdálkodás és a rizstermesztés a jellemző.

Természetközeli területek csak a Hármás-Körös mentén a védett területeken és azok közvetlen közelében találhatóak, amelyek továbbra is védendőek.

A Szerkezeti terv célja a tájhasználat változatosságának gazdagítása.

A területhasználatban a mezőgazdasági hasznosítás továbbra is meghatározó, de összhangban a természeti adottságokkal, a Körös-Maros Nemzeti Park irányelveivel a Holt- és Hármás-Körös mente gyepként, illetve erdőként hasznosítandó.

Az utak, valamint a főbb dűlőutak mellett fasorok, véderdősávok telepítendők az élővilág gazdagítása, a tájkép vonzóbbá tétele, a mikroklimatikus adottságok javítása, a régészeti értékek védelme céljából.

A mezőgazdasági ill. ipari jellegű külterületi majorok használatuknak megfelelően ipari-gazdasági ill. kereskedelmi szolgáltató területbe sorolandók és a majorok körül - ahol lehetséges a major területén - erdősávok, véderdők telepítendők.

## 2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

### A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
  - a) kertvárosias lakóterület
  - b) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
  - a) településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
  - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
  - b) Ipari gazdasági terület - agráripari terület
  - c) Ipari gazdasági terület - ipari terület
- 4) Különleges terület
  - a) Sportterület
  - b) Temető
  - c) Vasútállomás
  - d) Vízi turisztikai/vízgazdálkodás létesítménye
  - e) Régészeti bemutatóhely

### B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közmű elhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
  - a) általános mezőgazdasági terület - szántó
  - b) általános mezőgazdasági terület - gyepek
  - c) kertes mezőgazdasági terület
- 5) Vízgazdálkodási területek



## 2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Csárdaszállás Településszerkezeti Tervében a területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

*Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.*

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közmű-vesítettség
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	7,5 m	20%	50%	össz <sup>1</sup>
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5-6,0 m	30 %	60%	össz <sup>1</sup>
Vt	Településközpont vegyes terület	0,5-0,7	4,5-6,0 m	20-30 %	50-60 %	össz <sup>1</sup>
G-ksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	1,0	4,5 - 6,0 (9,0) m	30%	40%	össz <sup>1</sup> /részleges <sup>2</sup>
Gip-A	Gazdasági ipari terület - agráripari terület	0,6	7,5 m	30 %	40 %	össz <sup>1</sup> / részleges <sup>2</sup>
Gip-I	Gazdasági ipari terület - ipari terület	1,5	6,0 m	30 %	40%	össz <sup>1</sup> /részleges <sup>2</sup>
K-Sp	Különleges terület - Sportterület	0,15	6,0 m	15 %	70 %	össz <sup>1</sup>
K-T	Különleges terület - Temető	0,15	4,5 m	10%	70 %	részleges
K-Vá	Különleges terület - Vasútállomás	0,6	6,0 m	30%	50 %	össz <sup>1</sup>
K-Vt/Vg	Különleges terület - vízi turisztikai/vízgazdálkodás létesítménye	0,6	4,5 m	20 %	50 %	részleges <sup>2</sup>
K-R	Különleges terület - régészeti bemutatóhely	0,6	4,5 m	15 %	50 %	részleges <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Csatorna-hálózat kiépítését követően

<sup>2</sup> Belterülethez nem kapcsolódó külterületen

## 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

*Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.*

*Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.*

### 1) Lakóterületek

#### a) Kertvárosias lakóterületek (Lke)

*A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 7,5 méteres építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.*

*A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető legfeljebb két lakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.*

Ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek a Dózsa György utcában található többlakásos lakóépületek.

A belterületen belül új kertvárosias lakóterület nem került kijelölésre.

#### b) Falusias lakóterületek (Lf)

*A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.*

Csárdaszállás belterületének közel fele került ebbe a területfelhasználási egységbe.

A település rövid élettörténetéből is adódik, hogy szabályos alakú, kis mélységű telkeket alakítottak ki, ahol a kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 4,5 m a megengedhető építménymagasság. Ez technológia függvényében, gazdasági épület esetében megemelhető 7,5 méterig.

Új falusias lakóterület a jelenlegi belterületen belül került kijelölésre, ám új beépítési igény esetén a belterületi foghíjtelkek is beépítendőek.

**Új falusias lakóterület** felhasználása a belterület északi részén ütemezetten történhet:

I. ütem: 2,0 ha

II. ütem: 2,6 ha

III. ütem: 2,8 ha

IV. ütem: 2,7 ha

Összesen: 10,1 ha.

A Dózsa Gy. u. keleti oldalán található tanyás jellegű lakóterület továbbra is falusias lakóterület laza beépítéssel.

### 2) Vegyes területek

#### a) Településközpont vegyes területek (Vt)

*Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem csak lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció is.*

*A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató ... stb. létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki.*

*A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.*

Csárdaszálláson településközpont vegyes területbe a Polgármesteri Hivatal és annak környéke került.

Ebben a területfelhasználási egységben van az általános iskola, az óvoda és a fontosabb kereskedelmi, szolgáltató egységek, ugyanakkor az esetleg felmerülő fejlesztési igények is itt elégíthetők ki.

Fejlesztési területként ebbe a területfelhasználási egységbe került a megépítendő templom telke is (3000 m<sup>2</sup>).

### **3) Gazdasági területek**

#### **a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (G-ksz)**

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.*

Belterületen ebbe a területfelhasználási egységbe került a Dózsa Gy. utcában található daráló.

**Új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** a 46. számú főút mellett található területek (4 ha).

Külterületen e területfelhasználási egységbe azok a majorok és gazdálkodási területek kerültek, amelyeket jelenleg nem használnak, illetve olyan tevékenységet folytatnak, amelynek környezeti zavaró hatása alacsony.

A vasút mellett a településtől nyugatra található Hidashát, a legnagyobb kiterjedésű, jelenleg használaton kívüli majorság. Területfelhasználása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, a kevésbé környezetterhelő használati módot biztosítva. Ezekben a területeken olyan tevékenység folytatható a jövőben, amelynek nincs zavaró környezeti hatása, környezeti hatásait tekintve kisebb terhelést jelent az ipari területnél.

A Hidasháton található lakóépületek is ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek, lehetőséget biztosítva fennmaradásukra, de a szabályozás során a fejlesztés bővítési lehetőségét korlátozni kell.

#### **b) Gazdasági, ipari terület - ipari terület (Gip-I)**

*Az ipari gazdasági terület ipari terület elsősorban jelentős környezeti hatással járó ipari létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, külterületen üzemanyagtöltő állomás is elhelyezhető.*

Belterületen ipari gazdasági terület - ipari terület a Csárda-Tex Kft. telephelye.

Külterületen ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek a gépműhelyek, a veszélyes anyag tárolásával foglalkozó vállalkozások telephelyei.

Külterületen új ipari gazdasági terület került kijelölésre (10,8 ha) a 46. számú főút és a vasút között található kertés mezőgazdasági terület helyén. A területet a Szabályozási tervlapon szereplő ütemezés szerint lehet beépíteni:

- I. ütem: 3,4 ha
- II. ütem: 3,6 ha
- III. ütem: 3,8 ha.

### c) Gazdasági, ipari terület - agráripari terület (Gip-A)

*Az ipari gazdasági terület agráripari terület elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.*

Külterületen ebbe a területfelhasználási kategóriába kerülnek a külterületi majorok, amelyekben nagyüzemi állattartás folyik.

A területen elhelyezhető, illetve fejleszhető minden olyan gazdasági tevékenység, ahol az ott elhelyezett(endő) funkció környezeti hatással jár (zaj, bűz, stb). Területi elhelyezkedésüket tekintve igen kedvezőek, távol a lakóterülettől. A meglévő majorok részben hasznosítottak. A terület továbbra is ipari gazdasági terület, lehetőséget adva egy esetleges későbbi tevékenységnek.

Ipari területek esetében a szabályozás során elő kell írni a telken belüli fásítást illetve a terület véderdővel való körül telepítését.

### 4) Különleges területek

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.*

*A különleges területek Csárdaszállásen:*

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából – a területen lévő épület(ek) funkciója mellett – a zöldfelület használata a meghatározó.
- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

A különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

#### a) Különleges terület - zöldfelületi jellegű intézményterület

##### **Sportterület (K-Sp)**

*A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.*

Csárdaszállás belterületének északi felén a 127/6 hrsz-ú terület (jelenleg is sportpálya). A 0126/29c hrsz-ú terület – ahol az öltöző épülete található – is ebbe a területfelhasználási egységbe kerül belterületbe vonást követően.

**Temető (K-T)**

*A terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.*

A sportpályától északra, külterületen a 0126/29 a,b hrsz-ú terület. Jelenleg a 0126/29 a területet használják temetőként. A 0126/29 b részlet tartalék terület, hasznosításáig erdősítés javasolt.

Bővítési igény nem merült fel, így új terület nem került kijelölésre.

**b) Különleges terület - egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek  
Közlekedési építmények területei - vasútállomás (K-Vá)**

*A terület kizárólag vasútállomás és egyéb, a vasút üzemelésével összefüggő gazdasági és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.*

Különleges övezeti besorolást kapott a vasútállomás területe (058/17 hrsz).

**Különleges terület - vízi turisztikai/vízgazdálkodás létesítménye**

*A területen kizárólag a vízgazdálkodás létesítményei és kereskedelmi szálláshelyek és azok kiszolgálásához kapcsolódó épületek helyezhetők el.*

Ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek a Hármas-Körös mellett található gátórházak és környékük.

**Különleges terület - régészeti bemutatóhely**

*A területen kizárólag a régészeti értékek bemutathatóságához kapcsolódó épületek helyezhetők el.*

Ebbe a területfelhasználási egységbe került a 46. számú főút mellett található Fábiánhalom és környezete (4 ha).

## 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.*

### 1) Közlekedési terület és közműterület

*A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.*

A Szerkezeti Tervben az alábbi közlekedési területek kerültek feltüntetésre:

- meglévő és tervezett forgalmi utak (védőtávolság meghatározásával);
- meglévő és tervezett települési gyűjtőutak;
- fontosabb meglévő és tervezett szintbeli csomópontok;
- meglévő és tervezett vasútvonalak;
- meglévő és tervezett vasúti keresztezések;
- meglévő és tervezett helyi kerékpárút;
- meglévő és tervezett parkolók;
- főbb meglévő és tervezett gyalogos útvonal, sétány.

#### Forgalmi utak:

Meglévő:

- 46 sz. Törökszentmiklós - Gyomaendrőd - Mezőberény II. rendű főút (100-100 méteres védőtávolság),
- 4233 j. Köröstarcsa - Csárdaszállási összekötő út (50-50 méteres védőtávolság),
- 46354 j. Csárdaszállás - állomáshoz vezető út (50-50 méteres védőtávolság),

#### Települési gyűjtőutak

Meglévő:

- 46 sz. II rendű főúthoz csatlakozó Petőfi Sándor utca, és Petőfi Sándor utcára merőleges Kossuth Lajos utca.

#### Szintbeni csomópontok:

Meglévő:

- 46 sz. Törökszentmiklós - Gyomaendrőd - Mezőberény II. rendű főút és 4233 j. Köröstarcsa - Csárdaszállási összekötő út szintbeni csomópontja,
- a 46 sz. Törökszentmiklós - Gyomaendrőd - Mezőberény II. rendű főút és 46354 j. Csárdaszállás állomáshoz vezető út szintbeni csomópontja.

#### Vasútvonalak:

Meglévő:

- 120 sz. Budapest - Szolnok - Lökösháza vasúti fővonal A1 kategóriájú kétvágányú villamosított vasútvonal.

#### Vasúti keresztezések:

Meglévő:

- 060/7 hrsz-ú út - vasút kereszteződése
- 0161 hrsz-ú út - vasút kereszteződése

#### Térségi kerékpárutak:

Tervezett:

- Térségi jelentőségű kerékpár út Mezőberény - Csárdaszállás - Gyomaendrőd-

- (Mezőtúr) a. 46 sz. Törökszentmiklós - Gyomaendrőd - Mezőberény II. rendű főút mellett;
- Csárdaszállás - Biristyó - Gyomaendrőd térségi jelentőségű kerékpárút.

### Meglévő és tervezett parkolók:

Meglévő:

- Polgármesteri Hivatal előtt 10 parkoló állás,
- Iskola előtt 10 parkoló állás,
- TSZ előtt 10 parkoló állás,

Tervezett:

- A sportpálya előtt 10 parkoló állás,
- A temető mellett 5-5 parkoló állás.

### Meglévő és tervezett gyalogos útvonalak:

Az országos mellékutak, gyűjtőutak, és kiszolgáló utak, egyik oldalán burkolt gyalogosjárda van kiépítve.

## 2) Zöldterület - közpark

*A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.*

Meglévő:

- 51/ a,b, 52/4,5 hrsz-ú terület a 46. sz. főút mentén;
- 164/1 hrsz-ú emlékpark a az Arany J. utcában;
- 60 hrsz-ú terület az óvoda mögött
- 127/7 hrsz-ú terület a Mártírok és Kossuth utca sarkán.

## 3) Erdőterületek

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.*

*Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztétikai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.*

### Belterület

Meglévő:

- 49/3 hrsz-ú véderdő a 46. sz. főút mentén;
- 107/2 hrsz-ú véderdő a 46. sz. főút mentén;

### Külterület

A területen mindössze néhány apró erdőfolt található. A Hármaskörös hullámterét szép erdősáv keretezi, amely egyben a Körös-Maros Nemzeti Park része. Területfelhasználását tekintve azonban vízgazdálkodási terület.

Tervezett erdők a szántóterületeket tagoló mezővédő erdősávok, ill. a majorságok határán telepített erdők. Az összes erdőterület védelmi erdő.

A felhagyott anyaggödröket rekultiválni kell, majd területén erdőt telepíteni.

A főbb külterületi földutak mentén és a gazdasági területek körül fasorok telepítendők.

Tervezett erdő 147 ha.

#### **4) Mezőgazdasági területek**

*A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.*

Csárdaszállás tájszerkezetének meghatározásakor kiemelendő a mezőgazdasági területek tájkaraktert alapvetően befolyásoló hatása.

A mezőgazdasági területek a Szerkezeti tervben kertes mezőgazdasági, valamint általános mezőgazdasági területek szántó és általános mezőgazdasági területek gyeperületek.

##### **a) Általános mezőgazdasági terület**

*Az általános mezőgazdasági területek a szántóföldi műveléssel ill. gyepgazdálkodással hasznosított területek.*

##### Szántó

A 46. számú úttól délre fekvő területek a Békés Megyei Rendezési Terv szerint a kiváló szántó kategóriába tartoznak, ezért csak nagyon indokolt helyzetekben, egészen apró területi korrekciók esetében szüntethetők meg a szántók, és javasolható gyepesítés vagy erdősítés (pl. mezővédő erdősáv-telepítés esetében, ill. a csatorna menti gyepesítésekénél). A Hármas-Körös töltése és holtága közé ékelődött, nagyrészt ökológiai hálózatba tartozó szántók nem tartoznak a legjobbak közé, ezért ökológiai szempontok miatt ezen szántóterületek gyepesítése és erdősítése javasolható.

A terület sajátosságai a nagy kiterjedésű rizsföldek, amelyek a település északi részén húzódnak, sok csatornával és töltéssel.

A szántóterületeken elszórtan szép számban találhatóak tanyák, egy részük lakott. A táj értékes és egyedi elemeit és gazdálkodási formáját jelentik, lehetőség szerint törekedni kell megtartásukra. Ezeket a szabályozás során külön kell kezelni.

Tervezett szántó nincs.

##### Gyep

Meglévő nagyteleki gyepparcellától eltekintve más gyepterület (kivéve a Hármas-Körös hullámterét) nincs. Tervezett gyepek az ökológiai hálózattal érintett terület valamint a holtág és a töltés közti egyéb szántóterületek. Ugyancsak gyepesítendők a főbb régészeti lelőhelyek is.

Tervezett gyepterület 293 ha.

##### **b) Kertes mezőgazdasági terület**

A belterület határában egységes tömbben találhatóak az egykori zártkertek apró épületekkel (a 46-os sz. főút mellett, a belterülettel szemben). A zártkerti terület hangulatos és egységes képet mutat, arculata azonban jelentősen kötődik a műveléshez. Északnyugati részének mezőgazdasági területbe sorolását indokolja a művelés megtartásának szándéka, délkeleti része átsorolható.

A Hármas-Körös holtága mentén Biristyón két darabban kertes mezőgazdasági terület található ahol épületek állnak.

Az egyik beállt terület gyakran lakóház méretű házakkal, gondozott kertekkel, közvetlenül a vízpartra lenyúló telkekkel.



Sajnálatos módon egy új telekkiosztás is megtörtént, már épülnek az első házak. Mindkét területhez a rizsföldek töltéshátjain futó úton lehet csak kijutni, az utakat rendezni szükséges.

Az új telekosztás tájba illesztése érdekében a terület mentén erdősítést javasolunk. Ugyanakkor a területen be kell tartani a kertés mezőgazdasági területekre vonatkozó beépítési előírásokat.

Tervezett kertés mezőgazdasági terület nincs.

## 5) Vízgazdálkodási terület

*Vízgazdálkodási területhez tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, valamint a vízkivételi helyek. Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvízvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.*

Vízkivételi helyek

- 49/1 hrsz-ú terület.

Vízfelületek

A terület vízfelületei közé tartozik a Hármaskörös és holtága. Számtalan öntözővíz- és belvízelvezető csatorna található a külterületen a településtől északra, amely főleg a nagy kiterjedésű rizstermesztés miatt alakultak ki.

Tó nem található a településen.

Egyéb vízgazdálkodási helyek

Vízgazdálkodási területnek minősül a Hármaskörös hullámtere, az összes csatorna befogadó partélétől számított 6-6 m széles sáv. Ezeket a területeket szabadon kell hagyni.

Tervezett vízgazdálkodási terület nincs.

### 3. ÉRTÉKVÉDELEM

#### 3.1. TÁJI ÉRTÉKEK

##### Országos védelem

A terület természeti értékét a Hármaskörös és holtágához kapcsolódó terület jelenti. A Hármaskörös és hullámtere a töltésig a Körös-Maros Nemzeti Park területéhez tartozik.

##### Ökológiai Hálózat

A Hármaskörös kanyargó holtága az Ökológiai Hálózat része. A 2003. évi XXVI. törvényben foglaltak szerint ökológiai hálózat területe beépítésre szánt területté nem jelölhető ki.

##### N2000 területek

N2000 területek kerületek kijelölésre a Holt- és Élő-Körös mentén a 0205/10, 0233, 0264/1, 0264/2, 0287, 0288, 0289, 0291, 0292, 0293, 0295/1 hrsz-ú területek.

##### Kunhalom

Országos jelentőségű védett természeti emlékek többek között a Baráthalom és a Kúthalom nevű kunhalmok, amelyek körül védelmük érdekében gyepesítést javasolunk.

##### Helyi védelem

Helyi természetvédelmi terület nincs.

#### 3.2. MŰVI ÉRTÉKEK

##### Országos védelem

Csárdaszállás területén országos védelem alatt álló, vagy védelemre tervezett épület nem található.

##### Helyi védelem

A település széles, fasoros utcáival, azonos típusú házaival, magas zöldfelületi arányával egységes, szép, rendezett képet mutat, ez szabályozási elemekkel védendő.

E védelem azt jelenti, hogy a jövőben nem tanácsos ettől a szerkezettől eltérő jellegű fejlesztési területet kijelölni.

##### Helyi védett épületek:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	46. sz. főút mentén	47/1	Lakóház
2.	46. sz. főút mentén	11	Mázasaház
3.	46. sz. főút mentén	52/3	Harangláb
4.	46. sz. főút mentén	52/3	Szt. János Csárda
5.	Vasútállomás	058/17	Vasútállomás épülete

#### 3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint a településen több régészeti lelőhely található.

A településen található régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése a Településrendezési tervvel párhuzamosan készülő Örökségvédelmi hatástanulmányban tisztázandó.

## 4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELME

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Csárdaszállás tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

### 4.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

#### Felszín alatti vizek

A 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) értelmében a település a „felszín alatti víz állapota szempontjából kevésbé érzékeny területhez” sorolandó.

A 27/2006.(II.7.) Korm. Rendelet – A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről – mellékletében nem szerepel a település, tehát nem tartozik a nitrátérzékeny területek közé.

A település belterületén teljes körű vezetékes ivóvízhálózat van, a külterületi tanyákon nincs.

Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

A településen meg kell alkotni a helyi állattartási rendeletet. (A belterületen milyen számban milyen állatok tarthatóak, azok elhelyezési körülményei, a szomszéd lakóháztól való távolsága, stb.) Javaslat: a belterületen el kell kerülni a hígtrágyás állattartási technológiát. Nagy- és közepes haszonállat esetében az állattartásra szolgáló melléképületet a legközelebbi lakóépülettől min. 15 m-es távolságban, kishaszonállat esetében min. 5 m-es távolságban szabad csak elhelyezni.

A szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig - új építés esetén a szennyvizet vízzáróan szigetelt, valóban zárt tárolóban kell elhelyezni, a hálózat kiépültével pedig minden ingatlant kötelezni kell a közcsatorna hálózatra való rácsatlakozásra. A szennyvízcsatorna kiépülését követően kötelezni kell az ingatlantulajdonosokat a rákötésre. A meglévő zárt gyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakoztatása után fel kell számolni.

A közigazgatási területen belül 9 db vízjogi engedéllyel rendelkező fúrt kút és 2 db ásottkút található.

#### Felszíni vizek

A községnek a 46. sz. főúttól a Hármas-, ill. a Kettős-Körös irányába eső területe a 2.94. sz. Békési ártéri öblözet területén található. Ebben az öblözetben egy esetleges töltésszakadás esetén a kialakulható előntési vízszint magassága 85,00 mBf.

Öntözővíz- és belvízelvezető csatornák külterületen a településtől délre eső területen jelentős számban találhatóak, a tájképet is meghatározzák. Jelentősebbek: Csárdalaposi csatorna, Csukás csatorna, Nyilasi csatorna, Bocskoréri csatorna, Nagyfenéki csatorna, Félhalmi főcsatorna. A csatornák száma ennél több, amelyek kis mellékcsatornák az északi területeken nagy kiterjedésű rizstermesztés miatt alakultak ki.

A terület belvízzel - a megyei terv szerint - erősen, a vízügyi felügyelet szerint közepesen veszélyeztetett terület.

### 4.2. A TALAJ VÉDELME

A település szántóinak jelentős része délen (46. számú főúttól délre) kiváló termőhelyi adottságú terület. A Békés Megyei Földhivatal a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben foglaltak alapján felhívta a figyelmet arra, hogy a termőföld beépítésre szánt területté (lakó, vegyes, gazdasági, üdülő és különleges) és beépítésre nem szánt területté (közlekedési és közműterület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület és vízgazdálkodási terület) való sorolásakor a földvédelmi rendelkezéseket be kell tartani, az

igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni. A termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe.

A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építési hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.

A fátlan területen jelentős a szélerózió. A széleróziót elősegíti a véderdősávok hiánya, amely a területet jellemzi, ezért mezővédő erdősávok telepítendőek. Azonban a mezőgazdasági területeken – a meglévőkön túl – beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.

### **4.3. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME**

A szennyezés a fűtésből, a közlekedésből, a mezőgazdasági tevékenységből, a tavaszi növényborítottság hiányából és a fásítás hiányából ered. A településen hangsúlyosan jelenlévő mezőgazdasági tevékenység következtében nemcsak a növényzettel éppen nem fedett termőterületek porszennyezése jelentős, hanem a mezőgazdasági gépjárművek forgalmának légszennyezése sem elhanyagolható. A dűlőutak porszennyezését szerencsésen kompenzálja a rizstermesztés miatt vízzel elárasztott területek jelentős aránya, hiszen a vízfelület kedvezően befolyásolja a levegő állapotát.

A nagyzuzemi és kisuzemi állattartásból származó bűzhatás nem jelenik meg zavaró módon a kedvező külterületi elhelyezkedésük miatt.

A területen az érvényes előírások a levegő tisztaságára vonatkozóan:

A 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet előírásai, a 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FVM együttes rendelete (módosítva 25/2001.(XII.7.) a légszennyezettségi határértékekről és a 23/2001.(XI.13.) KöM rendelet a kibocsátási határértékekről.

### **4.4. HULLADÉKKEZELÉS**

A településen szervezett szilárd- és folyékony kommunális hulladékgyűjtés folyik. Korábban a belterületi 223/2 hrsz-ú terület szolgált a települési szilárdhulladék lerakására. A hulladéklerakót a településnek 2004. december végén be kellett zárnia, az illetékes környezetvédelmi felügyelőség részleges környezetvédelmi felülvizsgálatra kötelezte az önkormányzatot. A szeméttelpet a felülvizsgálati eredmények figyelembevételével rekultiválni kell.

A településen a döggút már felszámolásra került, az elhullott állati tetemek sorsa egyelőre nem megnyugtatóan megoldott. Ki kell alakítani ideiglenes elhullott állatgyűjtő területet, és meg kell oldani a rendszeres elszállítás az erre a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezettel.

A lerakásra kerülő kommunális hulladék mennyiségének csökkentése érdekében a kommunális szilárd hulladék szelektív gyűjtési rendszerének kialakítása szükséges. A lakóterület közelében kihelyezett konténerek, ún. gyűjtőszigetek szolgálhatnak megoldásként.

A lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok, valamint a szelekíven gyűjthető hulladékok begyűjtésére a gyűjtőszigetek mellett másik megoldásként az ún. hulladékgyűjtő udvarok kialakítása lehetséges. A hulladékgyűjtő udvar gazdasági területen alakítható ki, amely kialakítás során az 5/2002.(X.29.) KvVM rendelet rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Az építési-bontási hulladékokat inert nem veszélyes hulladék-lerakón kell elhelyezni a 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet előírásainak betartásával.

A területen keletkező hulladékok besorolása, kezelése, tárolása az 16/2001.(VII. 18.) KöM rendeletben (a hulladékok jegyzékéről), valamint a 98/2001.(VI.15.) Korm. rendeletben (a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről) foglaltak alapján kell történnjen.

#### 4.5. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A területen ipari tevékenységből adódó jelentős zajterhelés nincs.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

##### 2. számú táblázat - Közlekedési zajtól származó határértékek

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút...mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60	50
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

##### 3. számú táblázat - Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50 dB	40 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

## 5. KÖZMŰELLÁTÁS

### 5.1 VÍZI KÖZMŰVEK

#### Ivóvízellátás

Csárdaszállás község vízellátása a Közép-Békési Regionális Vízmű vízellátó rendszeréről megoldott. A beépített területen a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült.

#### Szennyvízelhelyezés

Csárdaszálláson nem épült ki szennyvíz-elvezető hálózat. A keletkező szennyvizeket az ingatlanok telkein zömmel elszikkasztják, illetve zárt szennyvíztározó medencékben tárolják, amelyekből az összegyűlt szennyvizeket szippantó kocsikkal a kijelölt leürítő helyekre szállítják.

A szennyvíz okozta környezetszennyezés, a talajvíz veszélyeztetés mértékének csökkentése érdekében a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és tisztító telepen történő kezelését mielőbb meg kell oldani.

#### Felszíni- és csapadékvíz elvezetés

A település kül- és belterületeinek területére eső csapadékvizek elvezetését a külterületén üzemelő csatornák látják el. Az árkok megfelelő keresztmetszeti méretekké lettek kiépítve, tisztításukról és folyamatos karbantartásukról gondoskodni kell.

### 5.2 ENERGIA KÖZMŰVEK

#### Villamosenergia

A településen a villamosenergia-ellátás 100%-osnak mondható.

#### Hőenergia

Csárdaszállás földgázellátásának szolgáltatója a DÉGÁZ Rt. A gázellátás gerince a Mezőberény irányából érkező nagy-középnomású vezeték, amely táplálja a helyi gázfogadót. A gázfogadó-nyomáscsökkentőtől indul a település számára kiépített középnomású elosztó hálózat.

A jelenleg 66,5 %-os bekötési szint 100 %-ra emelése szükséges.

### 5.3. TÁVKÖZLÉS, HÍRKÖZLÉS

A településen a vezetékes és a vezeték nélküli hírközlési létesítmények is megfelelően működnek. További fejlesztési igények nem merülnek fel.

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-1, SZT-2)**  
Jóváhagyva a 4/2007. (IV.11.) Kt. sz. rendelettel

## CSÁRDASZÁLLÁS ÖNKORMÁNYZAT ...../2007 (.....) SZ. RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL<sup>1</sup>

Csárdaszállás Község Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### A szabályzat hatálya és alkalmazása

##### 1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Csárdaszállás község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2 000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az 1:10 000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervvel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
  - 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
  - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem -Helyi védelem
  - 3. sz. melléklet: Régészeti területek
  - 4. sz. melléklet: Védett természeti értékek
  - 5. sz. melléklet: Mintakeresztaszelvények
  - 6. sz. melléklet: Szabályozási terv (SZT-1, SZT-2)

#### A szabályozás elemei

##### 2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
  - a) szabályozási vonal;
  - b) beépítésre szánt terület határa;
  - c) területfelhasználási egység határa;
  - d) területfelhasználási egység besorolása;
  - e) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
  - f) telken belüli kötelező telekhasználat (lásd fogalommagyarázat) (p-parkoló, E-erdő)
  - g) telek be nem építhető része (lásd fogalommagyarázat);
  - h) tömbönként kialakítható maximális telekszám;
  - i) kötelező erejű megszüntető jel.
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági vélemény alapján lehetséges:
  - a) védett területek;

---

<sup>1</sup> A rendelet lábjegyzete nem képezi a rendelet részét.



- b) védőtávolságok;
  - c) védett országos, helyi értékek.
- /3/ Az /1/,/2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

### Igazgatási határ, belterülethatár módosítás

#### 3.§.

- /1/ A belterület határa csak az érvényes Szabályozási terv alapján módosítható.
- /2/ Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni. A jelenlegi külterületi besorolású ingatlanok belterületbe vonásáról oly módon kell gondoskodni, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek.
- /3/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az alábbi terület belterületbe vonását lehet megindítani:
- a) sportöltöző területe<sup>1</sup>.
- /4/ A belterületbe vonásról, a belterületbe vonási kérelem előterjesztése után a képviselő testület határozatban dönt.
- /5/ A képviselőtestület határozatában belterületbe vont területek a belterületbe vonás ingatlan nyilvántartásban való átvezetését követően minősülnek belterületnek.

### Telekalakítási engedélyezési eljárás

#### 4.§.

- /1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:
- a) a telekalakítás/telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel;
  - b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.
- /3/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként - kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével - nem jön létre:
- a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd fogalommagyarázat),
  - b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,
- s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /4/ A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az előírtnál kisebb telekméretű alakul ki, de a telekalakítás következtében kedvezőbb állapot keletkezik és a kialakuló telek a /3/ bekezdésben foglaltakat kielégíti.
- /5/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /6/ Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

---

<sup>1</sup> 016/29c hrsz

## Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás 5.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki (lásd fogalommagyarázat).
- /3/ A település beépítésre szánt területén,  
a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m  
b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m  
szélességű meglévő telek is beépíthető, az övezetben kialakítható min. telekszélesség nagyságától függetlenül.
- /4/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) – felújítható, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /5/ A Szabályozási terven jelölt védőtávolságokon belül található, meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, de bővítése vagy új épület építése nem engedélyezett.
- /6/ Amennyiben egy épület:  
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásokban meghatározott területére,  
b) ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül  
a felsorolt területfelhasználási egységekben elhelyezhető fő- és melléképületeknek a telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálandó:  
a) a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,  
b) a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,  
c) a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,  
d) a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,  
e) az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,  
f) a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,  
g) a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,  
h) a beépítési vonal,  
i) az építménymagasság,  
j) az épülettömeg,  
k) a zöldfelületi arány,  
l) a tetőidom.
- /7/ Az elvi engedély kérelmétől az építésügyi hatóság nyilvánvaló esetben - a jellemzők egyértelmű meghatározhatósága esetében - eltekinthet.
- /8/ A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK<sup>1</sup> vagy a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- /9/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.

<sup>1</sup> A Kormány 253/1197. (XII.20.) rendelete az országos településrendezési és építési követelményekről

- /10/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- /11/ A beépítésre szánt terület minden területfelhasználási egységén (a belterülethez nem kapcsolódó gazdasági területek kivételével) - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített építési telken engedélyezhető.
- /12/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.
- /13/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

## Építmények elhelyezése

### 6. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /3/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
  - a) belterületen, védett természeti területen, kertterületen kivételes esetben sem helyezhető el,
  - b) egyéb területeken csak okleveles tájépítészmérnök által készített tájképvédelmi, tájlesztettkai szakvélemény (lásd fogalommagyarázat) alapján helyezhető el, de 10 méternél magasabb antenna nem építhető;
- /4/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
  - a) kerti építmény (lásd fogalommagyarázat);
  - b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
  - c) közműbecsatlakozás építménye;
  - d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
  - e) zárt szennyvíztároló;
  - f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /5/ Az 5 m-nél *kisebb* előkertben csak:
  - a) közműbecsatlakozás építménye;
  - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /6/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület (lásd fogalommagyarázat) is engedélyezhető, illetve melléképület (lásd fogalommagyarázat) építhető.
- /7/ A beépítésre szánt területeken a gépkocsik tárolását a Szabályozási terven jelölt helyeken, valamint a telken belül kell megoldani.

## Beépítési mód, építési hely

### 7. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- oldalhatáron álló,
  - SZ szabadon álló.
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
- az északi telekhatár;
  - észak-nyugati telekhatár;
  - észak-keleti telekhatár;
  - a már túlnyomó részben beépített utca esetében a kialakult telekhatár, s így foghíjbeépítés esetén ikres jellegű beépítés is kialakulhat.
- /3/ Az egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés az 1. számú függelékben foglaltak szerint lehetséges.
- /4/ Saroktelkek beépítési módja:
- szabadon álló beépítési mód esetén: szabadon álló,
  - oldalhatáron álló beépítés esetén- az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében - a telket szabadon állóként is be lehet építeni,
- úgy, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához (lásd fogalommagyarázat) igazodjon.
- /5/ Az előkert, amely egyben beépítési vonal is:
- túlnyomórészt beépített telektömb (lásd fogalommagyarázat) esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
  - új beépítés esetén:
    - lakóterület esetében: 5 m;
    - külterületi gazdasági terület esetében: legalább 10 m;
    - belterületi gazdasági terület esetében: legalább 5 m;
    - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /6/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5,0 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.
- /7/ Az oldalkert és hátsókert:
- az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

## II. FEJEZET

### KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

#### Művi értékvédelem

##### 8.§.

- /1/ Csárdaszállás területén országos védelem alatt álló, vagy országos védelemre javasolható épület, építmény nincsen.
- /2/ A településen a 2. számú melléklet 1. pontja szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben.
- /3/ Helyi védett épület törlése és felvétele, e rendelet 2.§ /3/ bekezdése alapján a rendelet módosítása nélkül okl. építészmérnök szakvéleménye alapján is elvégezhető.
- /4/ A helyi védett épületek bővítése, felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az Örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.
- /5/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszély-elhárítás - lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant törölni kell a védett épületek listájáról.
- /6/ Helyi védett épület bontása indokoltságának megállapításához a bontási engedélyhez építészeti szakvélemény csatolása szükséges.

#### Általános építészeti előírások

##### 9.§

- /1/ Csárdaszállás területén az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Az engedélyezés során vizsgálni kell:
  - a) az épület szerkezetét, a felhasznált anyagokat, az épület tömegét,
  - b) a tetőhéjazat anyagát,
  - c) a nyílászárók anyagát, formáját,
  - d) a homlokzatképzést,
  - e) a tetőidom, tetőgerinc formáját, irányát, hajlásszögét.
- /3/ A település beépítésre szánt területén az építési telek utcai kerítését áttört szerkezetűként kell kialakítani, úgy hogy a tömör felületek aránya nem haladhatja meg a 50 %-ot. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet. 1,20 m-ig tömör kerítés építhető.
- /4/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /5/ A homlokzat-felújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is elő kell írni, ha a homlokzat-felújítás egyébként nem lenne engedélyköteles.

## Régészeti területek 10.§

- /1/ Csárdaszállás régészeti területeit a 3. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a Szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ Régészeti érintettség esetén<sup>1</sup> nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /3/ A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken történő földmunkával járó beruházások alkalmával a szükséges régészeti szakmunka mértékét a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal esetenként, egyedileg, szakhatósági állásfoglalásban határozza meg. A földmunkával járó tevékenységet csak a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni.
- /4/ Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- /5/ A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- /6/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- /7/ Nyilvántartott régészeti lelőhelyen csak indokolt esetben lehet mélyszántást, késezést végezni, illetve intenzív mezőgazdasági munkálatokat végezni nem lehet.
- /8/ A régészeti értékek bemutatása céljából tanösvényt és régészeti bemutatóhelyet jelöl a Szabályozási terv.

## Reklám, hirdetőtábla 11. §

- /1/ Csárdaszállás teljes területén 1 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtáblá(k), reklámfelirat és fényreklám csak építési engedély alapján létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken helyezhetők el.

## Közterületek, közterek kialakítása 12. §.

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
  - a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
  - b) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
  - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza,
  - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza,
  - e) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.

<sup>1</sup> a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek

- /5/ A telek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni. A táblák kihelyezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli. Az önkormányzat az erről szóló külön rendelete alapján a házszám táblák egységes kialakítását írhatja elő.

### Táji és természeti értékek védelme

#### 13.§.

- /1/ Az országos és helyi jelentőségű védett természeti területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ A gyepek, erdők és nádas területeket érintő művelési ágváltoztatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes természetvédelmi szakhatóságot, erdő területek esetében az Állami Erdészeti Szolgálatot is.
- /3/ Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti. A Csárdaszállás igazgatási területén lévő élővilágot, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel óvni kell.
- /4/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- /5/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megővése érdekében a település közterületein és közcélú zöldfelületein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.
- /6/ Amennyiben a pótlandó fák a fakivágás által érintett ingatlanon nem helyezhetők el, vagy csak részben helyezhetők el hely hiányában vagy egyéb okból, úgy a pótlást az illetékes hatóság által a fakivágási engedélyben meghatározott egyéb módon kell elvégezni. A pótlás költsége a fakivágást kezdeményezőt terheli.
- /7/ Újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tötávolságot meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4m<sup>2</sup>-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- /8/ Belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. Az utcai fasorok telepítéséhez, az utca egyéb műszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás), a területen őshonosan élő fás növényzet alkalmazható.
- /9/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen, a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
- /10/ A közterületek, közparkok fásításánál, út menti fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájra jellemző, honos fajok telepítendőek. A gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- /11/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.

## Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek 14.§.

- /1/ A Körös-Maros Nemzeti Parkhoz tartozó védett területek a Szabályozási terven kerültek jelölésre, a területek felsorolását a 4. sz. melléklet /1/ bekezdése tartalmazza.
- /2/ A Körös-Maros Nemzeti Park területeire az országos előírások az irányadók.
- /3/ A N2000 területek felsorolását az 4. sz. melléklet /2/ bekezdése tartalmazza.
- /4/ Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek felsorolását az 4. sz. melléklet /3/ bekezdése tartalmazza.
- /5/ Ökológiai hálózat, Natura 2000 hálózat, valamint természeti területeken a vonatkozó jogszabályok előírásai a mérvadóak. Tájhasználat, művelési ágváltoztatás, építmény-elhelyezés csak a területileg illetékes természetvédelmi szakhatóság egyeztetésével történhet.
- /6/ Természeti területen
  - a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
  - b) szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
  - c) csak olyan gazdasági célú hasznosítás, környezeti igénybevétel, gazdálkodás történhet, amely a terület biológiai sokféleségét fenntartja.
  - d) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg.
  - e) új építmény, létesítmény csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül helyezhető el.
  - f) adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- /7/ A 4. sz. melléklet /4/ bekezdése szerinti kunhalom országos jelentőségű védett természeti emlék, ezért a hatályos természetvédelmi törvény és rendeletei vonatkoznak kezelésére.
- /8/ A kunhalmok 100 m-es körzetén belül, annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos.
- /9/ A kunhalmok keletkezéskori környezeti állapotát, gyepes megjelenését amennyiben lehetséges, helyre kell állítani.

## Környezetvédelem 15.§

- /1/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c) kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat kötelező, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- /4/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.



- /5/ A területen a 10 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- /6/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- /7/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó, intézmény és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /8/ Lakóterületen állattartó építmény élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- /9/ Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 16. §

- /1/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők<sup>1</sup>.
- /2/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- /3/ A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszórás anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- /4/ Állattartó épület felszíni vizek partételtől számított 200 méteren belül nem létesíthető.
- /5/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, amelynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- /6/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.

### A levegő védelme

#### 17. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.
- /2/ A területen csak olyan létesítmények, technológiák helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /3/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.

---

<sup>1</sup> 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 1. sz. melléklet I. része

## A termőföld védelme

### 18. §

- /1/ A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételes esetben lehet felhasználni. A 30AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- /2/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, amelynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /3/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /4/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /5/ Kommunális szennyvíz, kezeletlen szennyvíziszap, egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő elhelyezése tilos.
- /6/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület tisztítatlan szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /7/ A településen keletkező, állattartásból származó hígtrágya mezőgazdasági művelésű termőföldön kizárólag a talajvédelmi hatóság engedélyével helyezhető el.
- /8/ Mezőgazdasági területen a talajvédelmi hatóság engedélyével csak tisztított szennyvíz és kezelt szennyvíziszap használható fel.
- /9/ A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /10/ Minden területen az erózióveszély mértékének megfelelő tevékenység végezhető, törekedve arra, hogy a tevékenység hatására az a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.
- /11/ A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédő szer csurgalékvíze nem kerülhet.
- /12/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.

## Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

### 19. §

- /1/ A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
- /2/ A hulladék gyűjtése, tárolása csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon, zárt térben vagy zárt gyűjtőedényben történhet.
- /3/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Építési-bontási hulladék kizárólag inert vagy nem veszélyes hulladéklerakón helyezhető el. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.
- /4/ A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.
- /5/ Szilárd vagy folyékony hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be tárolás illetve ártalmatlanítás céljából, kivéve újrahasznosítás esetén.
- /7/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

- /8/ A veszélyes hulladék átmeneti tárolása, a vonatkozó jogszabályok szerint, a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /9/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /10/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.
- /11/ Az illegális hulladéklerakók felszámolandók, területük rekultiválandó.
- /12/ A felhagyott hulladéklerakó területét<sup>1</sup> a szakhatóság előírásainak megfelelően rekultivációs terv (lásd fogalommagyarázat) alapján rekultiválni kell. A területen épület, építmény nem helyezhető el. A rekultiváció elvégzéséig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.
- /13/ Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyenek. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- /14/ Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- /15/ Hulladékgyűjtő udvar kizárólag gazdasági területen jelölhető ki.
- /16/ A település közigazgatási területén dögmű a belterület határától legalább 500,0 m es védőtávolság biztosításával létesíthető.
- /17/ A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- /18/ A szennyvízcsatorna kiépülését követően kötelezni kell az ingatlanulajdonosokat a rákötésre. A meglévő zárt gyűjtőket, és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakoztatása után fel kell számolni.

## A zaj elleni védelem

### 20. §

- /1/ A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében<sup>2</sup> a lakóterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.<sup>3</sup>
- /3/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- /4/ A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

---

<sup>1</sup> (223/2 hrsz)

<sup>2</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>3</sup> Zajvédelmi szempontból - a közlekedésből származó - megengedett A-hangnyomásszint a települési utak mentén nappal 55dB, éjjel 45 dB, egyéb lakóterületeken 50/40 dB.

## **Geológiai előírások**

### **21. §**

- /1/ Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- /2/ A mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken (vízfolyások, tavak mederközeli területe) építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett közettér állapotát, az építés feltételeit.

## **Tűzvédelem**

### **22. §.**

- /1/ A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyek, jogi személyek, a jogi és magán jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodni kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint kell biztosítani.
- /2/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- /3/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik - az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- /4/ Utak tekintetében a tűzvédelemre a 48.§ /23, 24/ előírások vonatkoznak.
- /5/ Tűzvíz-ellátás tekintetében a 50. §. előírásai az irányadóak.

## **Védőterületek, védőtávolságok**

### **23. §.**

- /1/ A település igazgatási területén található olyan létesítmények, amelyek a környezetükre káros hatást gyakorolnak. Ahhoz, hogy a környezetre gyakorolt káros hatások az országos előírásokban megengedett határértékeket ne haladják meg, a létesítményekhez védőterületek, védőtávolságok kijelölése szükséges.
- /2/ Csárdaszállás területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
  - a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) temető,
  - e) ipari gazdasági létesítmények,
- /3/ A közlekedési területek védőtávolságait e rendelet 48. § tartalmazza. A védőtávolságokon belül épület csak a szakági jogszabályokban előírt feltételek szerint, illetve ezek hiányában a Közlekedési Felügyelet eseti előírása szerint helyezhető el.
- /4/ A közművek, közműlétesítmények e rendelet 2. számú függelékben és az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /5/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30 m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely

nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén – amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti – meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.

- /6/ Az ipari gazdasági-agráripari övezet védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

### III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### Beépítésre szánt terület 24.§

- /1/ Csárdaszállás területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- |   |           |
|---|-----------|
| a) Kertvárosias lakóterület                                 | (Lke)     |
| b) Falusias lakóterület                                     | (Lf)      |
| c) Településközpont vegyes terület                          | (Vt)      |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület              | (Gksz)    |
| e) Ipari gazdasági terület - agráripari terület             | (Gip-A)   |
| f) Ipari gazdasági terület - ipari terület                  | (Gip-I)   |
| g) Különleges területek                                     |           |
| - sportterület  | (K-Sp)    |
| - temető  | (K-T)     |
| - vasútállomás területe                                     | (K-Vá)    |
| - vízi turisztikai/vízgazdálkodás létesítményeinek területe | (K-Vt/Vg) |
| - régészeti bemutatóhely                                    | (K-R)     |

#### Kertvárosias lakóterület 25. §

- /1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven **Lke** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kertvárosias lakóterületen az OTÉK<sup>1</sup>-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület;
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület.
- /3/ Kertvárosias lakóterületen az OTÉK<sup>2</sup>-ban felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény;
- /4/ Kertvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény;
  - üzemanyagtöltő állomás;
  - egyéb gazdasági építmény.

<sup>1</sup> 13.§ (2)

<sup>2</sup> 13.§ (3)

- /5/ A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lke1	SZ	3000	36	20	7,5	50	0,6

SZ szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló;
  - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
  - barkács műhely;
  - műterem;
  - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
  - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
  - kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /9/ Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m<sup>2</sup>);
  - kerti építmény;
  - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /10/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

### Falusias lakóterület

#### 26. §

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.
- /2/ Falusias lakóterületen az OTÉK<sup>1</sup>-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

<sup>1</sup> 14.§ (2)

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
  - c) szálláshely szolgáltató épület;
  - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
  - e) kézműipari építmény;
  - f) sportépítmény.
- /3/ Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- g) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
  - h) termelő kertészeti építmény.
- /4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf1	O	1200	16	30	4,5	60	0,5
Lf2	O	1200	20	30	6,0	60	0,5

O oldalhatáron álló beépítés  
SZ szabadon álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) járműtároló;
  - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
  - c) barkács műhely;
  - d) műterem;
  - e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
  - f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
  - g) kereskedelmi-, szolgáltató épület
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén lehetséges.
- /10/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységű, legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felületű kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik, épített -tűzrakóhely,
  - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,



- g) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.
- /11/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.
- /12/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű lehet.
- /13/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd fogalommagyarázat) hasznosítandó.
- /14/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek utcafronttól számított 50 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

### Településközpont vegyes terület

#### 27. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven **Vt** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Településközpont vegyes területen az OTÉK<sup>1</sup>-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
  - b) igazgatási épület;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
  - d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
  - f) sportépítmény.
- /3/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyag-töltő állomás;
  - b) parkolóház;
  - c) önálló főépületként egyéb gazdasági építmény;
  - d) önálló főépületként termelő kertészeti építmény;
  - e) állattartó épület;
  - f) továbbá hulladékudvar.

---

<sup>1</sup> 16.§ (2)

- /4/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Vt1	O	2000	16	30	6,0	50	0,7
Vt2	O	1500	16	30	4,5	50	0,5
Vt3	SZ	2000	36	30	6,0	50	0,7
Vt4	SZ	2000	50	20	6,0*	60	0,5

O oldalhatáron álló beépítés  
 Sz szabadon álló beépítés  
 \* lásd /9/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.
- /7/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:  
 a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;  
 b) terepszint alatt (támfalgarázs is).  
 történhet.
- /8/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:  
 a) közmű-becsatlakozási műtárgy;  
 b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m<sup>2</sup>);  
 c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m<sup>2</sup> felületű kirakatszekrény;  
 d) kerti építmény;  
 e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;  
 f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel;  
 g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- /9/ Az építési övezet területén templom építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság + 3-m-rel túlléphető.
- /10/ Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 1000 m<sup>2</sup>-t.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

#### 28. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK<sup>1</sup>-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

<sup>1</sup> 19.§ (2)

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású (lásd fogalommagyarázat) gazdasági tevékenységi célú épület;
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület;
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK<sup>1</sup>-ban felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- a) egyéb közösségi, szórakoztató épület;
  - b) üzemanyagtöltő állomás;
  - c) sportépítmény.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) parkolóház.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gksz1	SZ	2000	30	30	4,5	50	1,0
Gksz2	SZ	2000	30	30	6,0	50	1,0
Gksz3	SZ	3000	30	30	9,0*	50	1,0

SZ szabadonálló beépítés  
\* lásd. /8/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével. A külterületen lévő Gksz övezet telkei részleges közművesítettség esetén is beépíthetők.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Gazdasági épület építése esetén ha az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság legfeljebb 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól 5 m-re helyezhető el.
- /10/ A Gksz 1 jelű övezetben a meglévő lakóépületek az övezet paramétereinek betartásával felújíthatók, bővíthetők, újjáépíthetők.
- /11/ A Gksz 3 jelű övezetben új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 5.§ /6,7/ bekezdésekben foglaltak szerint elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /12/ A Gksz 3 jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül – a szabályozási terven jelölt helyen – a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-,fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

<sup>1</sup> 19.§ (3)

## Ipari gazdasági terület 29.§

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terven **Gip** jellel szabályozott területfelhasználási egység, amely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
- a) Jelentős mértékű zavaró hatású terület
    - agráripari terület;
    - ipari terület.

## Ipari gazdasági terület - agráripari terület 30. §.

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven **Gip-A** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen az OTÉK<sup>1</sup> alapján önálló épületként elhelyezhető:
- a) nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
  - b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
  - c) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
  - d) egyéb ipari épület;
  - e) igazgatási és egyéb irodaépület.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető:
- a) üzemanyagtöltő állomás.
  - b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) parkolóház,
  - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /5/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-A	SZ	10.000	60	30	7,5*	40	0,6

SZ szabadonálló beépítés  
\* lásd /8/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.  
/7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

<sup>1</sup> 20.§

- /8/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /10/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén legalább 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.
- /11/ Az övezetben új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 5.§ /6,7/ bekezdésekben foglaltak szerint elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

### Ipari gazdasági terület - ipari terület 31.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület ipari terület, a Szabályozási terven **Gip-I** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban jelentős környezeti hatással járó ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület ipari területen az OTÉK<sup>1</sup> alapján önálló épületként elhelyezhető:
- ipari tevékenységi célú épületek;
  - üzemanyagtöltő állomás.
- /3/ Ipari gazdasági terület ipari területen kivételesen elhelyezhető:
- igazgatási és egyéb irodaépület;
  - egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmény.
- /4/ Ipari gazdasági terület ipari területen kivételesen sem helyezhető el:
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
  - parkolóház.
- /5/ Az ipari gazdasági terület ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-I	SZ	5 000	50	30	6,0*	40	1,5

SZ szabadonálló beépítés  
\* lásd /8/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Ipari gazdasági terület ipari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

<sup>1</sup> 20.§

- /10/ Az építési övezet területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken - annak méretétől függetlenül - felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, s új lakóépület nem építhető.
- /11/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély kizárólag ennek meglétekor adható ki.
- /12/ Belterületen lévő ipari gazdasági területen új épület építése csak akkor engedélyezhető, ha a megközelítését szolgáló lakóterületeket elkerülő külterületi út megépül.
- /13/ Az övezetben új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 5.§ /6,7/ bekezdésekben foglaltak szerint elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

### Különleges területek

#### 32. §.

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- |  |           |
|--|-----------|
| a) sportterület  | (K-Sp)    |
| b) temető  | (K-T)     |
| c) vasútállomás  | (K-Vá)    |
| d) vízi turisztikai/vízgazdálkodás létesítményeinek területe | (K-Vt/Vg) |
| e) Régészeti bemutatóhely                                    | (K-R)     |
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

### Sportterület

#### 33.§.

- /1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén
- sport építmények;
  - sport építmények kiszolgáló létesítményei;
  - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
- /4/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-Sp	SZ	20 000	K	15	6,0*	70	0,15

SZ szabadon álló beépítés  
\* lásd /8/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /7/ Új sportépület létesítése esetén a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- /8/ Az építési övezet területén sportcsarnok építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság + 6-m-rel túlléphető.

### Temető területe 34.§.

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-T jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-t	SZ	10 000	K	10	4,5	70	0,15

K kialakult állapot  
SZ szabadonálló beépítés

- /3/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /5/ A temetők körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

### Vasútállomás terület 35.§

- /1/ Különleges terület vasútállomás terület a Szabályozási terven K-Vá jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban vasútállomás és egyéb, a vasút üzemelésével összefüggő gazdasági és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület vasútállomás területen kizárólag:
- vasútállomás épületei;
  - a területet használók - utazóközönség - ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
  - vasútállomás gazdasági és irodai kiszolgáló létesítményei;
  - szolgálati lakások legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület vasútállomás terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-Vá	SZ	5 000	K	30	6,0	50	0,6

K kialakult állapot

- /4/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

### Vízi turisztikai/Vízgyűjtőkezelés létesítménye terület 36.§

- /1/ Különleges terület vízi turisztikai/vízgyűjtőkezelés létesítménye terület a Szabályozási terven K-Vt/Vg jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban turisztikai épületek és a vízgyűjtőkezeléssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az építési övezet területén kizárólag:
- vízgyűjtőkezelési létesítmények;
  - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
  - szállásadó létesítmények;
  - szolgálati lakások legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület vízi turisztikai/vízgyűjtőkezelés létesítménye terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-Vt/Vg	SZ	2 000	K	20	4,5	50	0,6

K kialakult állapot

- /4/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

### Régészeti bemutatóhely 37.§

- /1/ Különleges terület régészeti bemutatóhely a Szabályozási terven K-R jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban régészeti értékek bemutatását szolgáló építmények, épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az építési övezet területén kizárólag:
- a bemutatást kiszolgáló létesítmények;
  - igazgatási, kutatási létesítmények;
  - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.



- /3/ A különleges terület régészeti bemutatóhely építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-R	SZ	40 000	300	15	4,5	50	0,6

K kialakult állapot

- /4/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.  
/5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

### Beépítésre nem szánt területek

#### 38. §

- /1/ Csárdaszállás területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- Zöldterület (Zkp)
  - Erdőterületek:
    - Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
  - Mezőgazdasági területek:
    - Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-Sz)
    - Általános mezőgazdasági terület - gyeper, nádas (Má-Gy)
    - Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - Vízgazdálkodási terület:
    - Vízbázis: (Vb)
    - Vízfelszín: (Vf)
  - Közlekedési terület:
    - Közúti (KÖu)
    - Kötőpályás (KÖk)
    - Kerékpárút (Köb)
  - Közműterületek

### Zöldterület

#### 39. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert - (lásd fogalommagyarázat) a Szabályozási terveken **Zkp** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játék célját szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen az OTÉK<sup>1</sup> alapján elhelyezhető
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény (például: sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
  - vendéglátó épület,
  - a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.
- /3/ A zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyeper, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A Zkp jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel (lásd fogalommagyarázat), 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.

<sup>1</sup> 27.§

- /5/ Zkp jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.
- /6/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
- /7/ A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /8/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /9/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /10/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /11/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt
  - a) a fák egészségi állapota,
  - b) balesetveszély elhárítása,
  - c) vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /12/ A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

### **Erdőterület**

#### **40. §**

- /1/ Erdőterület a szabályozási terven E jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a Településrendezési terv szerinti erdőszítésre kijelölt területek.
- /2/ Az erdőterületek rendeltetésük szerint
  - a) Védelmi (védőerdő) (Ev)erdők lehetnek.
- /3/ Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként az Állami Erdészeti Szolgálatot is be kell vonni.
- /4/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /5/ Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- /6/ Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- /7/ Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illeszkedő épületek építhetők.

### **Erdőterület - védelmi erdők területe**

#### **41. §**

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek (talaj, levegő) valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetében épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK<sup>1</sup>-ban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

---

<sup>1</sup> 32. §

- /3/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetének területén elhelyezhetők az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei.
- /4/ Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
- /5/ Védelmi rendeltetésű erdő területén a folyamatos borítottság érdekében az erdőfelújítást természetes felújító módszerekkel (fokozatos felújító vágás, száralás, száraló vágás) kell végezni. A tarvágás tilos.
- /6/ Védelmi rendeltetésű erdő területén korábban kialakított tanya (lásd fogalommagyarázat) területén meglévő lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince felújítható, korszerűsíthető, bővíthető, de új épület nem építhető.

### **Mezőgazdasági terület**

#### **42. §**

- /1/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a Településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
  - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- /2/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten - egyéb rendelkezések hiányában - az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.
- /3/ Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint - a továbbiakban meghatározott esetekben - lakóépületek helyezhetők el.
- /4/ Mezőgazdasági területen erdő, vízfelület, sportolási célú gyep is létesíthető.
- /5/ Mezőgazdasági területen létesített erdőterületen az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő „erdő” területfelhasználásba kerül.
- /6/ Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /7/ Mezőgazdasági területen földszintes gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan legfeljebb 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott különleges technológia ezt szükségessé teszi.
- /8/ Mezőgazdasági területeken kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők.
- /9/ A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani.
- /10/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a szabályozási terven jelöltek szerint.
- /11/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /12/ Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke legalább hiányos. Ha a hálózati vízellátás nem megoldható, akkor a vízellátás fúrt kutakról is megoldható. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

**Általános mezőgazdasági terület****43. §**

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Má** jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
- a) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-Sz)
  - b) általános mezőgazdasági terület - gyep, nádas (Má-Gy)
- rendeltetésűek.

**Általános mezőgazdasági terület - szántó****44. §**

- /1/ A szabályozási terven **Má-Sz** jellel jelölt övezet a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.
- /2/ Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az **Má-Sz** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható legkisebb telekméret: 5 000 m<sup>2</sup>
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
  - c) a legkisebb beépíthető telek területe: 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha)
  - d) a beépítés módja: szabadonálló
  - e) legnagyobb beépíthetőség: 3,0%, lakóépület esetén 1,5% (tanyatelek kivételével)
  - f) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- /4/ Az övezetben a 720-10.000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető.
- /5/ Az övezetben az OTÉK<sup>1</sup> szerinti birtokközpont (lásd fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az OTÉK<sup>2</sup> szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400 000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m<sup>2</sup>, a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
- /6/ Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- /7/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- /8/ A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. régi kulturfajokkal.
- /9/ Az övezetben művelés alól kivett, korábban kialakított tanya területen lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince építhető maximum 3% beépítettséggel, amelyen belül a lakóépület alapterülete a maximum beépítettség fele lehet.

---

<sup>1</sup> 29.§

<sup>2</sup> 1. számú melléklete 55/A pontja

**Általános mezőgazdasági terület - gyep****45. §**

- /1/ A szabályozási terven **Má-Gy** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ **Má-Gy** övezetben kizárólag a hagyományos legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó épületek, építmények, valamint a tulajdonos/használó lakása helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- A kialakítható legkisebb telekméret 50 000m<sup>2</sup> (5 ha),
  - A beépíthető legkisebb telekméret 100 000m<sup>2</sup> (10 ha).
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
  - a beépítés módja: szabadonálló
  - A beépítettség mértéke legfeljebb 1,5%
  - A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m
- /3/ **Má-Gy** övezetben az épületek a helyi hagyományos építészeti stílusnak megfelelő formájúak, anyaghasználatúak, a tájba illeszkedőek lehetnek.

**Kertes mezőgazdasági terület****46. §**

- /1/ A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven **Mk** jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- /3/ Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1 500 m<sup>2</sup>;
  - az övezetben gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekméret 3 000 m<sup>2</sup>;
  - az övezetben lakóépülettel beépíthető legkisebb telekméret: 6 000 m<sup>2</sup>
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m;
  - a beépítés módja: szabadonálló;
  - legnagyobb beépíthetőség: 3%;
  - legnagyobb építménymagasság: 4,5 m;
  - terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%.
- /4/ A terület földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.
- /5/ Az övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- /6/ A területen fekvő földrészletek csak akkor oszthatók meg, ha
- a megosztás során 1 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű földrészletek nem keletkeznek;
  - a megosztás során létrejövő földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját terhükre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai gondoskodnak;
  - a megosztás során nyúlványos földrészlet nem alakul ki.
- /7/ A terület földrészletein csak drótfonat kerítés, vagy áttört léckerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A területen tilos a természetes talajszint 1,0 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.
- /8/ A terület földrészletein különálló ürgödörös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az

összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

- /9/ Föld feletti gáztartály csak takartan helyezhető el.

### Vízgazdálkodási terület

#### 47. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület - vízbázis, vízfelület - a szabályozási terven **Vb** illetve **Vf** jellel jelölt területfelhasználási egység.
- /2/ A „Vf” jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző-, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A „Vb” jellel jelölt területfelhasználási egység a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- /4/ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK<sup>1</sup> előírásait kell alkalmazni.
- /5/ A vízgazdálkodási területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- /6/ Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /7/ A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- /8/ A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül épület nem helyezhető el.
- /9/ A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, illetve a meglévő élővilágot megzavarja.
- /10/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A felszíni/felszín alatti vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem végezhető.
- /11/ Vízgazdálkodási területen horgászállások csak a Vízügyi Igazgatóság és a Nemzeti Park engedélyével helyezhetők el, kizárólag ideiglenes jelleggel.

### Közlekedési területek általános előírásai

#### 48. §

- /1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a **KÖ** jellel jelölt területfelhasználási egység, amelyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.
- /2/ A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /3/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- /4/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Csárdaszállás területén 6, 0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki. Magánút csak közúti területhez csatlakoztatható, és közlekedési területen létesíthető.
- /5/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az Önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.

---

<sup>1</sup> 30 §

- /6/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /7/ Csárdaszállás területén a közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap szerint kell kialakítani, az újonnan kialakításra kerülő utak mintakeresztszelvényét az 5. sz. melléklet tartalmazza.
- /8/ Közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
46 j.főút	KÖu-2	Országos főút K.V.A.	Meglévő	-	100m-100m
4233 j. összekötő út	KÖu-2	Országos mellékút K.V.A.	Meglévő (16-20 m)	-	50m-50m
46354 j. összekötő út	KÖu-2	Országos mellékút K.V.A.	Meglévő	-	50m-50m
Kossuth, Petőfi utca	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő	-	-
Térségi kerékpárút	KÖ-5kk	K.IX.	Tervezett	-	-
Tervezett mezőgazdasági utak	KÖu-8	Egyéb kiszolgálóút K.VIII. B,C.	Meglévő szabályozási szélesség	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	KÖu-10	Kiszolgálóút B.IV. d-A,B,C.	Meglévő (12-16 m)	-	-
Budapest-Lökösháza vasútvonal	KO-k	Vasút	Meglévő	50m-50m	50m-50m

- /9/ Az országos utak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet
- /10/ Az önkormányzati úthálózaton belül gyűjtőúti szerepet tölt be a Kossuth Lajos és Petőfi Sándor út.
- /11/ A lakóutak szabályozási szélessége új utca esetén min. 12 m, ill. a Szabályozási terven jelöltek szerint alakítandó ki.
- /12/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.
- /13/ Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- /14/ A közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad megadni.
- /15/ A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- /16/ Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /17/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- /18/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /19/ A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.
- /20/ A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén az alábbi helyeken új parkolók létesítése lett tervezve:
- Sportpálya előtt (127/6 Hrsz) 10 parkoló állás
  - Temető mellett (0126/29 Hrsz) 5+5 parkoló állás.

- /21/ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- /22/ A település területén a helyi érdekelttségű és a regionális kerékpárút (Köb) nyomvonala a SZT1, SZT2 jelű szabályozási terveken került kijelölése.
- /23/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- /24/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.



## IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

### Általános előírások

#### 49. §

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni.
- /3/ Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /4/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /5/ A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /6/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- /7/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- /8/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- /9/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- /10/ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
  - a) a központi belterületen, a beépített, illetve beépítésre szánt területeken a részleges közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
  - b) a külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt részén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

## Vízellátás – tűzvédelem

### 50. §

- /1/ Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- /2/ A mértékadó külső tűzivíz szükségletet<sup>1</sup> biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.
- /3/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /4/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /5/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /6/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /7/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- /8/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében - lehetőség szerint - körvezetékként kell kiépíteni.
- /9/ Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles.<sup>2</sup>
- /10/ A belvízérzékeny területek beépítése csak feltöltés és a felszíni vizek elvezetése esetén lehetséges.
- /11/ A település belterületén ki kell építeni a csapadékvízelvezető rendszert.

## Szennyvízelvezetés

### 51. §

- /1/ A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
  - a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
  - b) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezett helyi medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
  - d) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a

<sup>1</sup> 26/2005. (V. 28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz)

<sup>2</sup> Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet az engedélyező hatóság.

- szennyvizet összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni.
- e) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha :
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a  $5 \text{ m}^3$ -t és a közcatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcatornára való rákötésre.
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a  $5 \text{ m}^3$ -t, a majd kiépítendő közcatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi  $5 \text{ m}^3$ -t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.

- /2/ Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyének a beszerzése is szükséges).

### Csapadékvíz elvezetés

#### 52. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- /2/ A csapadékvíz elvezetésére:
- a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
  - b) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;

- c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /3/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /4/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- /5/ A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni. Utcai vízelvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcatornával összegyűjtött vizet telken belülré. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcatornákat le kell bontani.
- /6/ Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /7/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /8/ A vízfolyások partéleitől 6,0-6,0 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok part éleitől 3,0-3,0 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- /9/ Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság<sup>1</sup> engedélyével szabad.
- /10/ A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

### **Gázvezeték hálózatok**

#### **53. §**

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /2/ Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

### **Villamosenergia-hálózatok**

#### **54. §**

- /1/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, állomások és villamosművek a felsőbb jogszabályokban, a szabványokban valamint e rendelet 2. sz. függelékében rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.
- /2/ A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében biztosítani kell a körüljárhatóságot.

---

<sup>1</sup> Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet

- /3/ A középfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó<sup>1</sup> előírásokat.
- /4/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken új közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /5/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /6/ Új villamosenergia ingatlan bekötést már csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad engedélyezni.

### **Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények**

#### **55. §**

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken vezetékes hírközlési hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell kiépíteni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egyoldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /2/ A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /3/ Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
- /4/ A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- /5/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni. Ide kell telepíteni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- /6/ Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /7/ A 0,4 kV-os villamos hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezést az illetékes áramszolgáltatóval, illetve a helyi Önkormányzattal előzetesen egyeztetni kell.
- /8/ Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony a település belterületén nem helyezhető el.

---

<sup>1</sup> mindenkori hatályos Villamosenergia Szolgáltatási Törvény, a 34/1995. (IV.5.) Korm. Rendelet, a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletek, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletek

**V. FEJEZET**  
**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ**  
**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**  
**56.§**

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
- a) építésjogi követelmények,
  - b) helyi közút céljára történő lejegyzés,
  - c) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
  - d) kártalanítási szabályok.

**VI. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**  
**57.§**

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.  
/2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Csárdaszállás Község, 2006.

Polgármester

Jegyző

**MELLÉKLETEK**

## 1. sz. melléklet Fogalommagyarázat

E rendelet alkalmazásában:

1. **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
2. **Birtokközpont:** A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. (*Mezőgazdasági birtoktest: egy mezőgazdasági birtokközpont*hoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlannyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.) A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont).
3. **Építési vonal:** az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
4. **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
5. **Házikert:** a lakótelek szabályozási tervben kertként szabályozott, be nem építhető része, amelyen elsődlegesen a saját ellátást szolgáló kerti növények (zöldségfélék, gyümölcs, szőlő) és az állatok takarmányául szolgáló növények (pl. kukorica) termesztetők, illetve a lakók pihenését szolgáló díszkert alakítható ki.
6. **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (pl: tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás
7. **Kerti építmény:** (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
8. **Közkert:** 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
9. **Közpark:** 1 ha- nál nagyobb területű közcélú zöldterület
10. **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
11. **Nem jelentős zavaró hatás:** minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással, pl.:
  - a. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - b. igazgatási, egyéb irodaépület,
  - c. parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - d. sportépítmény
  - e. egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
  - f. egyéb közösségi szórakoztató épület.
12. **Nyúlványos (nyeles telek):** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
13. **Rekultivációs terv:** hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.
14. **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Terveken előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való



- területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)
15. **Tanya:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
  16. **Tájképvédelmi-tájesztétikai szakvélemény:** Okleveles tájépítésmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai szempontok értékelése alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum tájlesztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben az objektum megtartható, a szakvéleménynek megalapozott szakmai szempontok alapján meg kell határozni, hogy milyen beavatkozások szükségesek a tájba illesztéshez, illetve a kedvezőtlen hatások milyen módon csökkenthetők.  
Az értékelés, tájba illesztés fő szempontjai: helykiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, növényalkalmazás stb.
  17. **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el.
  18. **Telektömb:** A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.) A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.
  19. **Telken belüli kötelező telekhasználat:** A kijelölt telekrészt az övezet előírásaitól függetlenül kizárólag a Szabályozási terven jelölt célra lehet felhasználni. (sp - sportterület; park - zöldfelület, park; p - parkoló terület; E - erdőterület)

**2. sz. melléklet****Művi értékvédelem****/1/ Helyi védelem****Csárdaszállás helyi védettség alatt álló építményei:**

<b>Ssz.</b>	<b>Cím</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Funkció</b>
1.	Felszabadulás út	47/1	<i>Lakóház</i>
2.	Felszabadulás út	11	<i>Mázasaház</i>
3.	Felszabadulás út	52/3	<i>Harangláb</i>
4.	Felszabadulás út	52/3	<i>Szt. János Csárda</i>
5.	Vasútállomás	058/17	<i>Vasútállomás épülete</i>



54. Csárdaszállás - Kismajdan-tanya II.	Általános régészeti védetség
55. Csárdaszállás - Kismajdan-tanya III.	Általános régészeti védetség
56. Csárdaszállás - Kismajdan-tanya IV.	Általános régészeti védetség
57. Csárdaszállás - Kismajdan-tanya V.	Általános régészeti védetség
58. Csárdaszállás - Kismajdan-tanya VI.	Általános régészeti védetség
59. Csárdaszállás - Kismajdan-tanya VII.	Általános régészeti védetség
60. Csárdaszállás - Sovány-dűlő, Király-tanya	Általános régészeti védetség
61. Csárdaszállás - Tőke-dűlő, Útszöglet	Általános régészeti védetség
62. Csárdaszállás - Dinnye-dűlő, Határút	Általános régészeti védetség
63. Csárdaszállás - Feketés	Általános régészeti védetség
64. Csárdaszállás - Sportpálya	Általános régészeti védetség
65. Csárdaszállás - Szeglet-dűlő, Gazdasági bejáró	Általános régészeti védetség
66. Csárdaszállás - Kontra-tanya	Általános régészeti védetség
67. Csárdaszállás - Félhalom-dűlő, Sarok	Általános régészeti védetség
68. Csárdaszállás - Tóth-tanya	Általános régészeti védetség

#### 4. sz. melléklet

##### Országos és helyi jelentőségű védett természeti értékek

**/1/ Országos jelentőségű védett természeti terület:**

0287-0293, 0295/1-2 hrsz-ú területek

**/2/ Natura2000 hálózat területe:**

0205/10, 0233, 0264/1, 0264/2, 0287, 0288, 0289, 0291, 0292, 0293, 0295/1 hrsz-ú területek

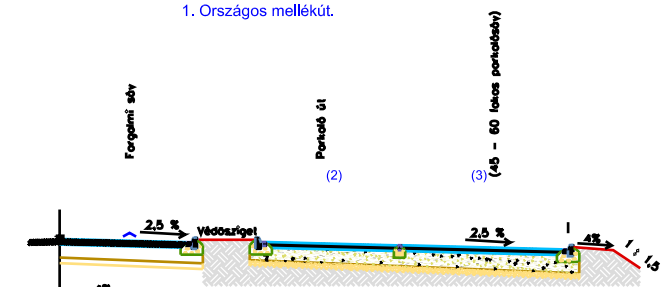
**/3/ Országos Ökológiai Hálózat területe:**

0205/10, 0233, 0264/1, 0264/2, 0287, 0288, 0289, 0291, 0292, 0293, 0295/1 hrsz-ú területek

**/4/ Kunhalmok**

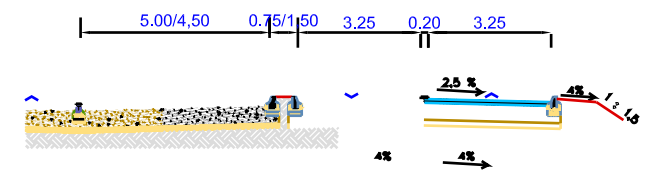
0175/9-10, 0175/28, 0192/10, 040/43, 021/8, 0116/36-37, 091/13, 0192/5, 0192/12, 075/11-18, 093/1, 091/28

1. Országos mellékút.

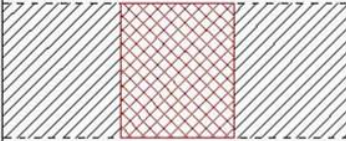
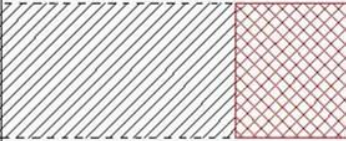
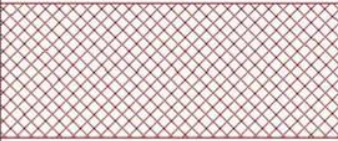
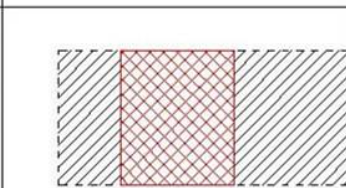
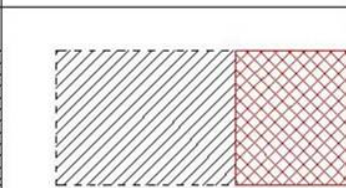
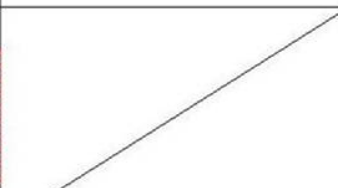
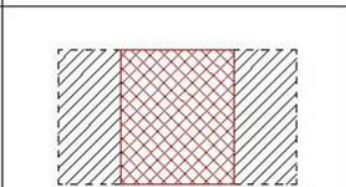
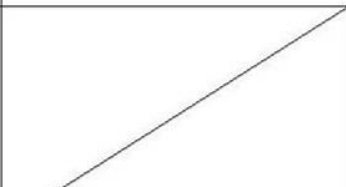
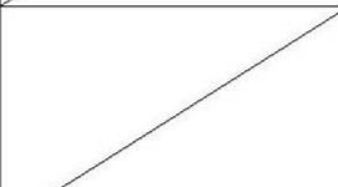


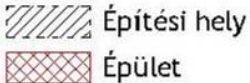
Megjegyzés:



Váratlan és rakodó sáv mellett a 0,25 m széles biztonsági sáv helyszíne esetén elhagyható.  
2. Védsáv nemül csapó pormutatók parkolás tervezhető  
Tervezési osztály az ÚT 2-1.201:2004  
B.IV. b-C  
B.IV. c-B  
v<sub>l</sub> = 60 km/h  
v<sub>r</sub> = 50 km/h



**1. sz. függelék**  
**Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében**

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			



 Építési hely  
 Épület

## 2. sz. függelék Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

### 1) Vízellátás - tűzvédelem (25.§)

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:

Ivóvízvezeték (épület alapjától) D 300 mm-ig 3,0 m

### 2) Szennyvízelvezetés (26.§)

Védőtávolságok

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m

Szennyvíz nyomócső

D 300 mm-ig 3,0 m

### 3) Csapadékvíz elvezetés (27.§)

Védőtávolság

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

### 4) Gázvezeték hálózatok (28.§)

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

### 5) Villamosenergia - hálózatok (29.§)

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

külterületeken 5,0 - 5,0 m-es

belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonaltól mért biztonsági övezet:

külterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) 6,0 - 6,0 m

belterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) 3,5 - 3,5 m

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a 6. sz. melléklet szerint alakítandók. Vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonaltól mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) 2,0 - 2,0 m



Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve **1,0 - 1,0 m-es** függőleges síkokig terjed.

A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

**6) Távközlési - hálózatok (30.§)**

Föld feletti távközlési légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve

**1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres**