

# BÉKÉSSZENTANDRÁS NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

16/2004.(IV.27.) számú KT. rendelete

Békésszentandrás helyi építési szabályzatáról

(egységes szerkezetben az azt módosító 3/2005. (II. 01.), 3/2009. (II. 12.), 4/2009. (II. 12.), 7/2010. (VI. 10.), 20/2013. (XII.20.), 16/2014. (VII. 25.), 19/2014.(X.10.), 9/2016.(IV.26.) önkormányzati rendeletekkel)

<sup>1</sup>Békésszentandrás Nagyközség Önkormányzata Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a.) pontja és 32. cikk (2) bekezdése, a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján feladatkörében eljárva a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 7. § (2) b.) pontja szerinti véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész, Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Körös-vidéki Vízügyi Hatóság, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Békés Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, FORSTER Központ, Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Békés Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Békés Megyei Rendőr-Főkapitányság, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Szolnoki Bányakapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlése, Békésszentandrás Nagyközség lakossága (közvetétel útján) véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §

(1) E rendelet hatálya Békésszentandrás nagyközség közigazgatási területére, valamint a közigazgatási területen végzett 1. § (3) bekezdésében részletezett tevékenységre terjed ki.

(2) <sup>2</sup> <sup>3</sup> <sup>4</sup> Jelen rendelet a település belterületére 2009. 11. hóban készített szabályozási tervvel (3. melléklet) és út mintakereszt-szelvénnel (4. melléklet), kivéve a Bartók Béla utca melletti két tömbre 2015-ben készített szabályozási terv (14. melléklet), a Füzeskert területére készített szabályozási terv (15. melléklet),

<sup>1</sup> Módosította a 16/2014.(VIII.25.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. augusztus 24-én.

<sup>2</sup> Módosította a 20/2013.(XII.20.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. január 19-én.

<sup>3</sup> Módosította a 19/2014.(X.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. november 9-én.

<sup>4</sup> Módosította a 9/2016.(IV.26.) önk. r. Hatályos: 2016. május 26-tól.

a Szent Erzsébet, Szent Imre és Szent László utcák által határolt tömbre készített szabályozási terv (16. melléklet), a Vértessy tér környékére készített szabályozási terv (18. melléklet), az Arborétum üdülősor Ny-i részére készített szabályozási terv (17. melléklet), valamint a Batthyány u. melletti tömbre készített szabályozási terv (19. melléklet) területeit, ahol azok érvényesek. Furugy területére 2004. március hónapban készített szabályozási tervvel (5. melléklet), az iparterületre a 2004. március hónapban készített szabályozási tervvel (6. melléklet), kivéve a Szentesi út melletti ipari területre készített szabályozási tervek (11. melléklet és 21. melléklet) területeit, ahol azok érvényesek, a külterületre 2004. március hóban készített szabályozási tervvel (8. melléklet), kivéve az M44-es gyorsforgalmi út és környezetére 2009. 11. hónapban készített szabályozási terv (9. melléklet), a Baromfitelep környezetére 2013. április hóban készített szabályozási terv (10. melléklet), az Agromex környékére készített szabályozási terv (12. melléklet), a volt vásártér mögötti területre készített szabályozási terv (22. melléklet), a Csemetekert melletti tömbre készített szabályozási terv (20. melléklet), a Pálinkafőzde területére készített szabályozási terv (23. melléklet) területeit, ahol azok érvényesek.

(3) A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, beépíteni utat és egyéb közlekedési létesítményt, közműhálózatot és bármely más épületet, létesítményt létesíteni, bővíteni, lebontani valamint ezekre hatósági engedélyt illetve szakhatósági hozzájárulást adni csak a mindenkor érvényes országos szabályozásoknak (törvények, kormányrendeletek, miniszteri rendeletek) a területre készített szabályozási tervnek és jelen önkormányzati rendeletnek megfelelően szabad.

## **1/A. §<sup>5</sup>**

A rendelet megalkotása a 253/1997.(XII. 20.) Kormány rendelet 5. § (1) bekezdése alapján, annak a 3. számú mellékletében meghatározott, hatáskörrel rendelkező szervek véleményének kikérésével, azok figyelembevételével, a vélemény- nyilvánítókkal egyetértésben történt.

## **2. §<sup>6</sup>**

A szabályozási terven jelölt szabályozási elemek kötelezőek, azokat csak az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ában rögzített egyeztetési eljárás lefolytatása mellett lehet megváltoztatni.

---

<sup>5</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>6</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

## II. fejezet

### A TELEPÜLÉS TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

#### 3. §

(1) Építési használat szerint a település belterülete:

- a. beépítésre szánt területet és
- b. beépítésre nem szánt területet foglal magába.

(2) A beépítésre szánt területek lehetnek:

- a. településközpont vegyes terület
- b. falusias lakóterület
- c. kereskedelmi, szolgáltató terület
- d. ipari terület
- e. különleges terület
- f. üdülőházas terület
- g. hétvégi házas üdülő terület
- h. <sup>7</sup> különleges mezőgazdasági üzemi terület.

(3) A beépítésre nem szánt területek lehetnek:

- a. közlekedési és közműterület
- b. zöldterület
- c. vízgazdálkodási terület
- d. általános mezőgazdasági terület
- e. kertes mezőgazdasági terület
- f. erdőterület.

#### Településközpont vegyes terület

#### 4. §

(1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető

- a. lakóépület
- b. igazgatási
- c. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- d. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- e. sportépítmény.

(2) Jelen rendelet 5. § (1) c) pontja alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

---

<sup>7</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

- (3) A területen az épületeket magastetővel kell ellátni. A tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet. A fő funkciót tartalmazó épület gerincvonalának az utcára merőlegesnek kell lennie, kivéve, ha a két szomszédos épület gerincvonala az utcával párhuzamos kialakítású nyeregtető, vagy sátortető.
- (4) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (5)<sup>8</sup> A területen a telekhatárokat módosítani nem lehet, kivéve az építési telkek közötti telekhatár korrekciót, amely új telek létrehozását, illetve a régi megszűnését nem eredményezheti.
- (6) A területen terepszint alatt önállóan csak közművek helyezhetők el. Az épületekben pinceszint kialakítható.
- (7) A területen telkenként maximum két lakás helyezhető el, kivéve lakást tartalmazó intézményeket.
- (8) A meglévő oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési létesítmények, valamint nem előre csomagolt élelmiszert árusító üzlet épületétől 50 m-es távolságon belül új építési engedélyhez kötött állattartó épület nem létesíthető.

## **5. §**

### **Vt-1<sup>9</sup> jelű építési övezet**

- (1) Az épületek az utcafrontra – kivéve, ha mindkét szomszédos épület ettől eltérően helyezkedik el, ekkor a szomszédos épületek valamelyikéhez kell igazodni -, és az oldalhatárra történő beépítéssel kerülnek elhelyezésre.
- (2) A telek beépítettsége maximum 50% lehet.
- (3) A telek zöldfelülete minimum 30% lehet.
- (4) Az épületek építménymagassága maximum 5,0 méter lehet.
- (5) Állattartó épület a területen nem létesíthető.
- (6) Hátsókert minimális mérete 5,0 méter.
- (7) Az oldalkert minimális mérete 6,0 méter.

## **6. §**

### **Vt-2<sup>10</sup> jelű építési övezet**

- (1) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni  
előkert mérete minimum 3 méter  
oldalkert mérete minimum 3 méter  
hátsókert mérete minimum 6 méter.
- (2) A telek beépítettsége maximum 40% lehet.
- (3) A telek zöldfelülete minimum 40% lehet.
- (4) Az épületek építménymagassága 6,5 méter lehet.
- (5) A telken csak egy épület építhető.
- (6) Állattartó épület a területen nem létesíthető.

---

<sup>8</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>9</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>10</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

## 7. §

### Vt-3<sup>11</sup> jelű építési övezet

- (1) Az épületek az utcafrontra – kivéve, ha mindkét szomszédos épület ettől eltérően helyezkedik el, akkor a szomszédos épületek valamelyikéhez kell igazodni -, és az oldalhatárra történő beépítéssel kerülnek elhelyezésre.
- (2) A telkek beépíthetősége maximum 40% lehet.
- (3) A telk zöldterülete minimum 40% lehet.
- (4) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter lehet.
- (5) Állattartó épület maximum bruttó 10 m<sup>2</sup> lehet. Az állattartó épület lakóépülettől legalább 10 m-es távolságra lehet.
- (6) A hátsókert mérete minimum 6,0 m lehet.
- (7) Az oldalkert mérete minimum 6,0 m lehet.

## 8. §

### Vt-4<sup>12</sup> jelű építési övezet

- (1) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni:
  - előkert mérete minimum 3 méter,
  - oldalkert mérete minimum 3 méter,
  - hátsókert mérete minimum 6 méter.
- (2) A telk beépíthetősége maximum 40% lehet.
- (3) A telk zöldfelülete minimum 40% lehet.
- (4) Az épületek építménymagassága 4,5 méter lehet.
- (5) Állattartó épület a területen nem létesíthető.

### Falusias lakóterület

## 9. §

Az Lf-1<sup>13</sup>, Lf-2<sup>14</sup>, Lf-3<sup>15</sup> övezetekre az alábbi közös előírások vonatkoznak:

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - a. lakóépület
  - b. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - c. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - d. szálláshely szolgáltató épület
  - e. kézműipari építmény
  - f. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

<sup>11</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>12</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>13</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>14</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>15</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

g. sportlétesítmény.

- (2) Az elhelyezhető épületek maximum 4,5 m-es építménymagasságúak lehetnek, kivéve a sportlétesítményt és a közintézményeket.
- (3) Új telkeknek közterületről megközelíthetőnek kell lennie.
- (4)<sup>16</sup> A telkek legkisebb utcafronti szélessége 16 m lehet új telkek kialakításánál, ellenkező esetben telekalakítás nem engedélyezhető.
- (5)<sup>17</sup> Jelen rendelet 9. § (1) b) c) d) e) f) és g) pontjaiban felsorolt létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.
- (6) A területen elhelyezett épületeket magastetővel kell ellátni. A fő funkciót tartalmazó épületek gerincvonalának iránya utcára merőleges kell hogy legyen, kivéve ha a két szomszédos épület gerincvonala az utcával párhuzamos kialakítású nyeregtető, ekkor párhuzamos gerincű tetőt ajánlott alkalmazni, illetve ha a két szomszédos épület utcával párhuzamos gerincű vagy sáttető ekkor sáttető épület is építhető. Nyeregtető épület tetőjének hajlásszöge 33-45° lehet, sáttető épület tetőjének hajlásszöge 25-38° között lehet.
- (7) A telek beépítettsége maximum 30% lehet.
- (8) A telek zöldfelülete minimum 40% kell hogy legyen.
- (9) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (10)<sup>18</sup> A meglévő oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési létesítmények, valamint nem előre csomagolt élelmiszert árusító üzlet épülettől 50 m-es távolságon belül állattartó épületre elvi építési, építési fennmaradási, illetve állattartást eredményező rendeltetés megváltoztatással járó engedély nem adható ki.
- (11) Állattartó épület tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 15 m-re kell hogy legyen. Egy telken maximum 50 m<sup>2</sup>-nyi állattartó épület létesíthető.
- (12) Lakóépület a telek utcafronttól mért 20 m-es távolságán belül helyezhető csak el.

## 10. §

### **Lf-1<sup>19</sup> jelű építési övezet**

- (1) Az épületek az utcafrontra és az oldalhatárra történő beépítéssel kerülnek elhelyezésre.
- (2) A megengedhető legkisebb új telekméret 800 m<sup>2</sup>.
- (3) Az oldalkert megengedett legkisebb mérete 6 méter. A hátsókert megengedett legkisebb mérete 6 méter.

---

<sup>16</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>17</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>18</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>19</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

## 11. §

### Lf-2<sup>20</sup> jelű építési övezet

- (1) Az épületek oldalhatárra történő beépítéssel kerülnek elhelyezésre.
- (2) Épületet a két szomszédos épület előkert nagyságával megegyezően kell elhelyezni. Eltérő szomszédos előkert nagyságok esetén bármelyikhez lehet igazodni.
- (3) A megengedhető legkisebb új telekméret 1000 m<sup>2</sup>.
- (4)<sup>21</sup> Az oldalkert megengedett legkisebb mérete 6,0 méter, kivételesen, ha a tűzrendészeti előírások betarthatók, 4 m-ig csökkenthető. A hátsókert megengedett legkisebb mérete 6 méter, kivéve a szabályozási terven jelölt helyeken, ahol a jelölt méret.

## 12. §

### Lf-3<sup>22</sup> jelű építési övezet

- (1) Az elhelyezhető épületek maximum 6,5 m-es építménymagasságúak lehetnek.
- (2) Telkenként csak egy épület helyezhető el.
- (3) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
  - az előkert 3 méter
  - az oldalkert 3 méter
  - a hátsókert 10 méter.
- (4) Megengedett legkisebb telekméret 1800 m<sup>2</sup>.

## 13. §

### Lf-4<sup>23</sup> jelű építési övezet

- (1) A lakóterületen elhelyezhető:
  - a. lakóépület
  - b. mezőgazdasági üzemi építmény
  - c. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - d. szálláshely szolgáltató épület
  - e. kézműipari építmény
  - f. szociális épület.
- (2) Az elhelyezhető épületek maximum 3,5 m-es építménymagasságúak lehetnek.

---

<sup>20</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>21</sup> Módosította a 19/2014.(X.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. november 9-én.

<sup>22</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>23</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

- (3)<sup>24</sup> Újonnan kialakításra kerülő telek legkisebb szélessége 18 méter lehet, ellenkező esetben telekalakítás nem engedélyezhető.
- (4) Jelen rendelet 13. § (1) b) c) d) e) és f) pontjaiban felsorolt létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.
- (5) A területen elhelyezett épületeket magastetővel kell ellátni. A tetők hajlásszöge 33-45° lehet. A fő funkciót tartalmazó épületek gerincvonalának iránya utcára merőlegesnek kell legyen, az épületek szabadonállóan helyezhetők el.
- (6) A teleknek a szabályozási terven jelölt lakózónájának beépítettsége maximum 25% lehet, zöldterülete minimum 50% kell hogy legyen. A gazdasági zónában a beépítettség maximum 10% lehet.
- (7) A területet legalább hiányos közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A lakózónában csak 50 m<sup>2</sup> összterületű állattartó épület építhető, a gazdasági zónában a lakózónától 10 méteren belül 50m<sup>2</sup>-es, 50 méteren belül 100 m<sup>2</sup>-es, 50 méteren túl korlátlan méret építhető.
- (9) Az előkert megengedett legkisebb mérete 5 méter,  
Az oldalkert megengedett legkisebb mérete 3 méter,  
A hátsókert megengedett legkisebb mérete 10 méter.
- (10) Lakóépület csak a lakózónában helyezhető el.
- (11) A területen terepszint alatti építmények közül csak közműpótló és pince helyezhető el.

## 14. §

### Lf-5<sup>25</sup> jelű építési övezet

- (1) A lakóterületen elhelyezhető:
  - a.) lakóépület,
  - b.) kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület,
  - c.) szálláshely szolgáltató épület,
  - d.) nem állattartó gazdasági épület.
- (2) Az elhelyezhető épületek maximum 4,5 m-es építménymagasságúak lehetnek.
- (3) Jelen rendelet 14. § (1) b) c) d) pontjaiban felsorolt létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.
- (4) A területen elhelyezett épületeket magastetővel kell ellátni. Az épületet a kialakult elhelyezési rendnek megfelelően kell elhelyezni, tetővonalával valamelyik szomszédos épület tetővonalához kell igazodni.
- (5) A telkek beépítettsége maximum 30% lehet, zöldterülete minimum 50% kell, hogy legyen.

---

<sup>24</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>25</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.



- (6) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.  
(7) A területen terepszint alatti építmények közül csak épület alatti pince helyezhető el.

## **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

### **15. §**

#### **Gksz-1<sup>26</sup> jelű építési övezet**

- (1) A területen elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási és egyéb irodaépület.
- (2) A területen kivételesen elhelyezhető:
- egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.  
A kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>.  
A beépítettség legnagyobb mértéke 50%.  
A zöldterület legkisebb mértéke 20%.  
A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter.  
A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek a lakóterületre előírt értékűeknek kell lennie.
- (5) Az épületeket magastetősre kell tervezni, a tető hajlásszöge 25-45° között kell legyen.
- (6)<sup>27</sup> A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
- az előkert mérete 3 méter,
  - az oldalkert mérete 6 méter,
  - a hátsókert mérete 6 méter, kivéve a 0533/49 hrsz.-ú ingatlant, ahol ez az érték 10 méter, amire beültetési kötelezettséget kell előírni.
- (7) A területen terepszint alatti építmény – kivéve a tűz- és robbanásveszélyest – elhelyezhető.

### **16. §**

#### **Gksz-2<sup>28</sup> jelű építési övezet**

- (1) A területen elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

<sup>26</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>27</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>28</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- üzemanyagtöltő.

kivételesen elhelyezhető:

- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(2) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

A kialakítható legkisebb telekméret 3000 m<sup>2</sup>.

A beépítettség legnagyobb mértéke 40%.

A zöldterület legkisebb mértéke 25%.<sup>29</sup>

(3)<sup>30</sup> A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter, az alól kivétel, ha a technológia ennél feltétlen nagyobb magasságot igényel. A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni. A 0112/6, a 0533/2, a 0533/33 hrsz-ú területeken csak helyhez kötött beruházás valósítható meg, a földtörvény figyelembevételével lehet művelésből kivonni és beépítés előtt a telket legalább 30 cm-rel fel kell tölteni. „A telken a tényleges beépítés és a burkolatok figyelembevételével méretezett zápor-, illetve belvíztározót kell kialakítani a telek földtömeg-egyensúlyának megtartásával.

(4)<sup>31</sup> Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető hajlásszöge 12-38° között kell legyen. Terepszint alatti építmény a zöldfelület legkisebb értéke megtartásának figyelembevételével elhelyezhető.

(5)<sup>32</sup> Telken belül az építési hely lehatárolása a következő:

- az előkert mérete 5 méter,
- az oldalkert mérete a hatályos OTÉK szerint meghatározott,
- a hátsókeret mérete 6 méter.

(6) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek a gazdasági és különleges területekre előírtak szerint.

(7) Minden telken belül a mezőgazdasági terület felőli határán építési engedély kiadásakor hármassorú telepítést kell előírni.

(8)<sup>33</sup> Beültetési kötelezettséget kell előírni a telkek gazdasági célú igénybevételekor a külterületi 0500/3, 0500/21 és 0500/22 hrsz-ú földrészletekre az SZE-1/m jelű terv szerinti 15 méter széles sávban.

## 16/A. §<sup>34</sup>

### Gksz-3 jelű építési övezet

(1) A területen elhelyezhető:

<sup>29</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>30</sup> Módosította a 20/2013.(XII.20.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. január 19-én.

<sup>31</sup> Módosította a 20/2013.(XII.20.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. január 19-én.

<sup>32</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>33</sup> Módosította a 4/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>34</sup> Módosította a 20/2013.(XII.20.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. január 19-én.

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (2) Az épületeket oldalhatáron álló beépítés szerint kell elhelyezni. Telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
- az előkert mérete 0 méter, illetve 5 méter a szomszédos telkekhez igazodóan,
  - az oldalkert mérete 6 méter,
  - a hátsókert mérete 6 méter.
- (3) A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>.  
A beépítettség legnagyobb mértéke 60%.  
A zöldfelület legkisebb mértéke 20%.
- (4) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeknek a lakóterületre előírt értékeknek kell lenni. A gazdasági épületek oldalhatárra eső falában és tetősíkján semmilyen nyílás nem alakítható ki. A lakóterületek melletti telekhatáron – kivéve az épületek által elfoglalt területet – 5 méter széles beültetési kötelezettséget kell előírni 1 fasorral és 1 bokorsorral az építési engedélyezéskor. A telket legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A épületeket magastetősre kell tervezni, a tető hajlásszöge 25-45° között kell legyen. A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter.
- (6) Terepszint alatti építmény a zöldfelület legkisebb értéke megtartásának figyelembevételével – kivéve a tűz- és robbanásveszélyest – elhelyezhető.

### **16/B. §<sup>35</sup> GKsz-4 jelű építési övezet**

- (1) A területen elhelyezhető minden nem jelentős zavaró hatású gazdasági épület, valamint szeszfőzde épülete.
- (2) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert 3 méter
  - oldalkert 3 méter
  - hátsókert 3 méter
- (3) A telek beépíthetősége maximum 60%, zöldfelület legkisebb mértéke 20%, a telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup>.
- (4) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, az épületeket magastetővel kell ellátni, terepszint alatti építmény létesíthető.
- (5) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (6) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség területén gyümölcsfák telepítését kell biztosítani.

---

<sup>35</sup> A 9/2016.(IV.26.) önk. r. iktatta be. Hatályos: 2016. május 26-tól.

## Ipari terület

### 17. §

#### Gip-1<sup>36</sup> jelű építési övezet

- (1) A terület bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Továbbá elhelyezhető:
  - a területen dolgozók ellátását biztosító szociális épületek,
  - a gazdasági tevékenységhez szükséges irodák,
  - a terület ellátását szolgáló infrastruktúra létesítményei.
- (3)<sup>37</sup> A telkekre és az épületekre vonatkozó előírások:
  - telek csak úgy alakítható ki, hogy közterületről vagy közös használatú magánútról megközelíthető legyen,
  - a kialakítható legkisebb telekméret 3000 m<sup>2</sup>,
  - az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni,
  - a beépítettség legnagyobb mértéke 30%,
  - a zöldterület legkisebb mértéke 40%,
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter, ez alól kivétel, ha a technológia ennél feltétlen nagyobb magasságot igényel,
  - az épületeket magastetővel kell tervezni, a tető hajlásszöge 12-38° között legyen.
- (4) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) Minden telken belül a mezőgazdasági terület felőli határán építési engedély, kiadásakor hármass fasor telepítését kell előírni.
- (6) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
  - az előkert mérete 5 méter,
  - az oldalkert mérete 6 méter,
  - a hátsókert mérete 10 méter.
- (7) A területen terepszint alatti létesítmények is építhetők.

### 18. §

#### Gip-2<sup>38</sup> jelű építési övezet

---

<sup>36</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>37</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>38</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

- (1) A terület elsősorban a nagyszámú állattartás létesítményeinek, a mezőgazdasági műveléshez szükséges géptelemek, valamint műtrágya és vegyszertárolók elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezeten belül elhelyezhető még olyan nem vegyipari tevékenység épülete is, mely nincs zavaró hatással az állattartásra, és a tevékenységnek nincs védőtávolság igénye az állattartással szemben.

Továbbá elhelyezhető:

- a területen dolgozók ellátását biztosító szociális épületek,
  - a gazdasági tevékenységhez szükséges irodák,
  - a terület ellátását szolgáló infrastruktúra létesítményei.
- (3) A telkekre és az épületekre vonatkozó előírások:
    - a kialakítható legkisebb telekméret 3000 m<sup>2</sup>,
    - az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni,
    - a beépítettség legnagyobb mértéke 40%,
    - a zöldterület legkisebb mértéke 30%,
    - a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter, ez alól kivétel, ha a technológia ennél feltétlen nagyobb magasságot igényel,
    - az épületeket magastetővel kell tervezni, a tető hajlásszöge 12-38° között legyen.
  - (4) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
  - (5) Minden telken belül a mezőgazdasági terület felőli határán építési engedély kiadásakor hármass fasor telepítését kell előírni.
  - (6) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
    - az előkert mérete 5 méter,
    - az oldalkert mérete 6 méter,
    - a hátsókeret mérete 10 méter.

## **Különleges terület**

### **19. §**

#### **K-1 jelű építési övezet**

- (1) Ide tartoznak a temetők területe.
- (2) A temető területén csak a ravatalozó és kripta épülete helyezhető el.
- (3) A temetőt áttört kerítéssel kell körbevenni, ez alól csak ott lehet kivételt tenni, ahol a kerítés egyben urnafal is.
- (4) A sírparcellák közötti utak fásításáról fokozatosan gondoskodni kell.

### **20. §**

#### **K-2 jelű építési övezet**

- (1) A területen elhelyezhető:
  - sportlétesítmény,
  - strand funkciójához tartozó létesítmény,
  - strand és sportterületet kiszolgáló vendéglátó létesítmény,
  - kemping létesítményei.
- (2) A Holt-Körös felőli telekhatártól 15 m-es sáv szabadon hagyandó, kivéve ezen előírás alól a csónakház épülete.
- (3) Az épületeket magastetősre kell tervezni.  
A megengedett legnagyobb építménymagasság 8,0 méter.
- (4) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%.  
A zöldterület legkisebb mértéke 70%.
- (6) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>.
- (7) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
  - az előkert mérete 6 méter,
  - az oldalkert mérete 6 méter,
  - a hátsókert mérete 6 méter.
- (8) Terepszint alatti építmények közül csak közműpótló és úszómedence helyezhető el.

## **21. §**

### **K-3 jelű építési övezet**

A területen az arborétum csemetekertjében elhelyezhető a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület.

## **22. §**

### **K-4 jelű építési övezet**

A szennyvíztisztító területén csak a szennyvíztisztítási funkcióval kapcsolatos építmény helyezhető el.

## **22/A. §<sup>39</sup>**

### **K-5 jelű építési övezet**

- (1) Az övezetben elhelyezhető minden a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épület és építmény. Terepszint alatti létesítmények korlátozás nélkül létesíthetők.

---

<sup>39</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m<sup>2</sup>. A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
  - a) Előkert mérete 5,0 méter,
  - b) Oldalkert mérete 3,0 méter,
  - c) Hátsókert mérete 5,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%. A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter, kivéve, ha a technológia ennél nagyobb magasságot igényel. Az épületek csak magastetővel, 12-38°-os hajlásszöggel épülhetnek.
- (6) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni, de a vízellátás saját vízműből is történhet.

### **22/B. §<sup>40</sup>**

#### **K-6 jelű építési övezet**

- (1) Az övezetben elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület maximum 30 fő elhelyezésére, üdülő épület maximum két üdülőegységgel, valamint ezeket kiszolgáló sportlétesítmények.
- (2) Az építési hely lehatárolása a következő:
  - a telek É-i oldalhatára,
  - előkert minimum 10 méter,
  - oldalkert minimum 4 méter,
  - hátsókert a telek vízpart felőli határától 15 méter.
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%, a zöldfelület legkisebb értéke 40%.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter.  
Az épületeket 25-45°-os magastetővel kell ellátni. A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 700 m<sup>2</sup>.
- (6) Terepszint alatti építmény a zöldfelület legkisebb értéke megtartásának figyelembevételével – kivéve tűz- és robbanásveszélyest – elhelyezhető.

### **22/C. §<sup>41</sup>**

#### **K-7 jelű építési övezet**

- (1) A K-6 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a megengedett építménymagasság 4,5 méter és a kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.

### **22/D. §<sup>42</sup>**

---

<sup>40</sup> Módosította a 16/2014.(VII.25.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. augusztus 24-én.

<sup>41</sup> Módosította a 16/2014.(VII.25.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. augusztus 24-én.

<sup>42</sup> A 19/2014.(X.10.) önk. r. iktatta be. Hatályba lépett: 2014. november 9-én.

## **K-8 jelű építési övezet**

- (1) Az övezetben elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület maximum 30 fő elhelyezésére, és lakóépület, valamint ezeket kiszolgáló melléképületek.
- (2) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.  
Az építési hely lehatárolása a következő: elő-, oldal- és hátsókert 5 méter, kivéve a vízpart felőli határt, ahol az 15 méter.
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%, a zöldfelület legkisebb értéke 40%.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méter.  
Az épületet 25-45°-os magastetővel kell ellátni. A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. A területen a zöldfelület értékének biztosítása mellett földalatti építmény is elhelyezhető.

### **22/E. §<sup>43</sup>**

## **K-9 jelű építési övezet**

- (1) Az övezetben elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület maximum 30 fő elhelyezésére, hétvégi házas üdülőépület és lakóépület, valamint ezeket kiszolgáló melléképületek, állattartó épületek, melyek telkenként maximum 50 m<sup>2</sup>-t foglalhatnak el, a Körös Holtágtól legalább 150 m-es távolságra.
- (2) Az épületeket oldalhatáron állóan kell elhelyezni.  
Az építési hely lehatárolása a következő:
  - előkert mérete 5 méter,
  - oldalkert mérete 6 méter,
  - hátsókert mérete 10 méter, holtág felől 15 méter.
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%, a zöldfelület legkisebb értéke 60%.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter.
- (5) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>. A területen a zöldfelület legkisebb értékének figyelembevétele mellett földalatti építmény is elhelyezhető.

## **Üdülőházas terület**

### **23. §**

- (1) A területen csak kemping helyezhető el, a kempingen belül kiszolgáló, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely épületek, valamint sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 15%.  
A zöldterület legkisebb mértéke 60%.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méter.

<sup>43</sup> A 19/2014.(X.10.) önk. r. iktatta be. Hatályba lépett: 2014. november 9-én.



Az építményeket magastetővel kell ellátni.

- (4) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
  - (5) Épületet a Holt-Körös felőli telekhatártól 15 m-en belül elhelyezni nem szabad.
- Épület csak szabadonállóan helyezhető el.
- (6) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
    - az előkert mérete 6 méter,
    - az oldalkert mérete 6 méter,
    - a hátsókert mérete 6 méter.
  - (7) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>.

#### **23/A. §<sup>44</sup>**

#### **Üü-2 jelű építési övezet**

- (1) A területen üdülőépületek helyezhetők el.  
Az építési hely lehatárolása a következő:
  - a teleknek az É-i oldalhatára
  - előkert minimum 10 méter,
  - oldalkert minimum 4 méter,
  - hátsókert a telek vízpart felőli határától 15 méter.
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%, a zöldfelület legkisebb értéke 40%.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter. Az épületeket 25-45°-os magastetővel kell ellátni. A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.
- (5) Terepszint alatti építmény a zöldfelület legkisebb értéke megtartásának figyelembevételével – kivéve tűz- és robbanásveszélyest – elhelyezhető.

#### **23/B. §<sup>45</sup>**

#### **Üü-3 jelű építési övezet**

- (1) Az Üü-2 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a megengedett építménymagasság csak 4,5 m lehet.

### **Hétfélig házas üdülőterület**

#### **24. §**

- (1) A területen építményeket csak magas tetővel lehet létesíteni.
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 20%.

<sup>44</sup> Módosította a 20/2013.(XII.20.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. január 19-én.

<sup>45</sup> Módosította a 20/2013.(XII.20.) önk. r. Hatályba lépett: 2014. január 19-én.

A zöldterület legkisebb mértéke 60%.

- (3) Épületet a Holt-Körös partfelőli telekhatárától 15 m-en belül nem lehet elhelyezni. Kivéve az Üh-2<sup>46</sup> jelű építési övezetet, ahol ez az érték 6 méter. Melléképítmények közül a Holt-Körös felőli telekhatártól 6 m-en túl elhelyezhető:
- kerti építmény,
  - kerti víz és fürdőmedence,
  - kerti lugas,
  - lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
- (4) A közüzemi, szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizet csak zárt szennyvízgyűjtőbe lehet elhelyezni, a szennyvíz kihordása csak a szennyvíztisztító telepre történhet.
- (5)<sup>47</sup> A területen a főfunkció épületen belül a terület alapfokú kereskedelmét ellátó (kivéve italtolt) helyiség kialakítható. A holtággal közvetlenül nem érintkező ingatlanokon szálláshely szolgáltató épület is elhelyezhető szabadon állóan 5 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartásával. A szálláshely épület maximum 20 fő elhelyezésére szolgáló panzió lehet.

## 25. §

### Üh-1<sup>48</sup> jelű építési övezet

- (1) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (2) Az épületek magastetői 33-45° közöttiek lehetnek csak.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 méter.  
A telken csak egy épület építhető. Az épületet szabadonállóan kell elhelyezni.
- (4)<sup>49</sup> Az oldalkert mérete minimum 3 méter. Az előkert mérete minimum 10 méter kivéve a szabályozási terven jelölt építési vonallal érintett területeket, ezen a területen kialakítható legkisebb telekszélesség 16 méter.

## 26. §

### Üh-2<sup>50</sup> jelű építési övezet

- (1) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (2) Az épületeket utcára merőleges magastetővel kell ellátni, a magastető hajlásszöge 33-45° közötti.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 méter.

<sup>46</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett 2009. február 12-én.

<sup>47</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>48</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>49</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>50</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

A telken csak egy épület építhető, az épületet oldalhatáron, az utcafrontra kell elhelyezni.

(4) Az oldalkert mérete minimum 3 méter.

## 27. §

### Üh-3<sup>51</sup> jelű építési övezet

- (1) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni, kivéve a Füzesi üdülőterületet, amit teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (2) Az épületeket oldalhatárra kell elhelyezni, magastetővel kell ellátni, gerincvonalával a két szomszédos épület egyikének gerincvonalához kell igazodni. A magastető hajlásszöge 33-45° közötti lehet csak. A telken csak egy épület építhető.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 méter.
- (4) Az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.  
Az előkert mérete minimum 10 méter.

## 28. §

### Üh-4<sup>52</sup> jelű építési övezet

- (1) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (2) Az épületek csak csoportos formában helyezhetők el.
- (3) Az épületeket magastetővel kell ellátni, hajlásszöge 33-45° között lehet.
- (4)<sup>53</sup> A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter.
- (5) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
  - előkert 3 méter,
  - hátsóker 3 méter, kivéve a Holt-Körös mentén, ahol 15 méter, valamint a laguna mentén ahol 6 méter.
- (6) A területen sportépítmény és vendéglátó szálláshely építmény és lakóépület is elhelyezhető.

## 29. §

### Üh-5<sup>54</sup> jelű építési övezet

- (1) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (2) Az épületeket ikresítve kell elhelyezni, magastetővel kell ellátni.  
A magastető hajlásszöge 33-45° között lehet. A telken csak egy épület építhető.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4 méter.

<sup>51</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>52</sup> Módosította a 3/2009.(II.12.) Kt. r. Hatályba lépett: 2009. február 12-én.

<sup>53</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>54</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

- (4) Az oldalkert mérete minimum 3 méter.  
Az előkert mérete minimum 10 méter.

## **Közlekedési és közmű terület**

### **30. §<sup>55</sup>**

#### **Köu-0 jelű övezet**

- (1) A területen az M-44-es gyorsforgalmi út és csomópontjai helyezhetők el.
- (2) A területen elhelyezhető a gyorsforgalmi út minden közlekedési építménye, közművek, zöldfelületek.
- (3) A zöldfelületek legkisebb mértéke 25%, melybe a vízelvezető rendszerek részűi is beleszámítanak.

### **30/A. §<sup>56</sup>**

#### **Köu-1 jelű övezet**

- (1) A területen az országos közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények helyezhetők el.
- (2) A területen a közúti szakhatóság hozzájárulásával elhelyezhető
  - a) Közlekedési építmények,
  - b) Maximum 1 m<sup>2</sup> felületű reklámhordozók,
  - c) Tömegközlekedési váróhelyiségek,
  - d) A közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, díszkút, rögzített pad, korlát.
- (3) A kiépítendő burkolatszélesség 7 méter.

### **30/B. §<sup>57</sup>**

#### **Köu-2 jelű övezet**

- (1) Szabályozása megegyezik a Köu-1 jelű övezettel, azzal az eltéréssel, hogy belterületi gyűjtőutak helyezhetők el.
- (2) A kiépítendő burkolatszélesség 6 méter.

### **30/C. §<sup>58</sup>**

---

<sup>55</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>56</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>57</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>58</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

### **Köu-3 jelű övezet**

- (1) Szabályozása megegyezik a Köu-1 jelű övezettel, azzal az eltéréssel, hogy belterületi lakóutak helyezhetők el.
- (2) Az utcában legalább kétoldali fasor létesítendő, kivéve a 14 méternél keskenyebb szabályozási szélességű szakaszokat.
- (3) A kiépítendő burkolatszélesség 4 méter.

### **30/D. §<sup>59</sup>**

### **Köu-4 jelű övezet**

- (1) A területen kerékpáros és gyalogos út helyezhető el.
- (2) A területen zárt csapadékvíz elvezető építhető csak.
- (3) Fasor elhelyezhető.

### **31. §<sup>60</sup>**

### **Köu-5 jelű övezet**

- (1) A területen mezőgazdasági gyűjtőút helyezhető el.
- (2) A burkolat kiépítésével egyidejűleg mindenütt legalább 12 méter széles közterület biztosításáról kell gondoskodni.
- (3) A területen csapadékvíz csatorna és fasor is elhelyezhető.
- (4) A legkisebb burkolatszélesség 5 méter.

### **31/A. §<sup>61</sup>**

### **Köu-6 jelű övezet**

- (1) A terület mezőgazdasági út elhelyezésére szolgál.
- (2) A területnek csak egyik oldalán helyezhető el fasor.

## **Zöldterület**

### **32. §**

### **Z-1 jelű övezet**

- (1) A területen elhelyezhető a pihenést szolgáló építmény, emlékmű, szobor.
- (2)<sup>62</sup> A területen épület nem helyezhető el.

<sup>59</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>60</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>61</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>62</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

### **33. §**

#### **Z-2 jelű övezet**

- (1)A területen elhelyezhető a pihenést, a gyerekek testedzését szolgáló építmény, szobor.  
(2)<sup>63</sup>A területen épület nem helyezhető el.

### **34. §**

#### **Z-3 jelű övezet**

- (1)A területen elhelyezhető a pihenést, a testedzést szolgáló építmény, a terület fenntartásához szükséges épület, emlékmű, szobor.  
(2)A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el.

## **Vízgazdálkodási terület**

### **35. §**

#### **V-1-es övezet**

- (1) Ide tartozik a Holt-Körös belterületi szakasza.  
(2) A területen építményt elhelyezni csak külön jogszabályban foglaltak szerint lehet, szakhatóságként meg kell keresni a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságot is.

### **36. §<sup>64</sup>**

#### **V-2-es övezet**

- (1)A csapadékvíz-tározó területe.  
(2)A területen csak vízépitési műtárgy helyezhető el.

### **37. §**

#### **V-3-as övezet**

---

<sup>63</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10. önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>64</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

- (1) Ide tartozik a Hármás-Körös mederterülete.
- (2) A területen a Körös Vidéki Vízügyi Igazgatóság, a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Békés Megyei Közlekedési Felügyelet engedélyével külön jogszabályban foglaltak szerint lehet elhelyezni vízi közlekedéssel kapcsolatos létesítményt.

### **38. §**

#### **V-4-es övezet**

- (1) Ide tartoznak a Holt Körös külterületi szakasza.
- (2) A területen építményt elhelyezni a Körös vidéki Vízügyi Igazgatóság, a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével a külön jogszabályban foglaltak szerint lehet.

### **39. §**

#### **V-5-ös övezet**

A halastavak területén csak a funkcióval kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

### **40. §**

#### **V-6-os övezet**

Ide tartozik az ártéri erdők területe, melyen semmilyen építmény nem helyezhető el a vadetetők kivételével.

### **41. §**

#### **V-7-es övezet**

Ide tartozik a hullámtéri mezőgazdasági terület az I. rendű árvízvédelmi töltés és a szivárgó vizek által veszélyeztetett 20 m széles sáv, valamint a lokalizációs töltés területe, melyen semmilyen építmény nem helyezhető el.

A lokalizációs töltés területén kerékpárút csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával épülhet.

### **41/A. §<sup>65</sup>**

#### **V-8-as jelű övezet**

---

<sup>65</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

- (1) A terület vízelvezetésre szolgál.
- (2) A területen csak csapadékvíz-elvezető csatorna és műtárgyai helyezhetők el.

## **Általános mezőgazdasági terület**

### **42. §**

#### **Má-1-es övezet**

- (1) A 720-1500 m<sup>2</sup> nagyságú telken elhelyezhető földszintes épület építménymagassága 3,5 m lehet.
- (2) Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú telken elhelyezhető épület építménymagassága maximum 4,0 m lehet.<sup>66</sup>  
Az épületet 30-45°-os lejtésű nyeregtetővel kell ellátni, a tetőtér beépíthető, fedésre cserép vagy nád használható.
- (3) 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén építhető lakóépület építménymagassága maximum 4,5 méter lehet.<sup>67</sup>
- (4) Az (1), (2), (3) bekezdés szerint építhető épületek köré legalább két sorú fasor telepítendő az építéssel egy időben.
- (5) A (3)-ban szereplő lakóépület építésének feltétele, hogy
  - a telek legalább magánútról megközelíthető,
  - a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia és ivóvíz biztosított,
  - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
  - a használat során keletkező hulladék elszállításának, illetőleg házilagos komposztálásának lehetősége biztosított.
- (6) Az épületeket a telken szabadonállóan kell elhelyezni, minimum 3 méter elő-, oldal- és hátsótestet szabadon kell hagyni.
- (7) A közutak tengelyétől az épületek építésénél minimum az alábbi távolságot kell betartani:
  - földút mellett 10 méter,
  - burkolt út mellett 25 méter,
  - 44-es sz. főközlekedési útnál 50 méter.
- (8) A szabályozási terven jelölt belvízveszélyes területeken épületet építeni csak a tervezett épületek körüli 5 m széles sávban a telep előzetes, 30 cm-es feltöltése mellett lehet.
- (9) Energia termelési célú szélérőművek építésénél(nem saját célra):
  - lakóépületektől, lakóingatlanoktól, üdülőtelepektől 1000m-es távolságot,
  - beépítésre szánt lakóépületek határától 1000 m-es távolságot,

<sup>66</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>67</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.



- állami közutak külterületi szakaszától, valamint a tervezett M44-es gyorsforgalmi úttól az építmény rotorlapátokkal növelt magasságának 110%-ának megfelelő távolságot kell betartani.

### **43. §**

#### **Má-2-es övezet**

Szabályozása megegyezik az Má-1-es övezettel kivéve, hogy lakást magában foglaló épület a területen nem helyezhető el.

### **44. §<sup>68</sup>**

#### **Má-3-as övezet**

A lineár öntözőberendezések területe, rajta semmilyen épület és építmény nem helyezhető el.

### **44/A. §<sup>69</sup>**

#### **Má-4-es övezet**

- (1) Szabályozása megegyezik az Má-1 övezetével, azzal az eltéréssel, hogy ember és állat tartózkodására szolgáló épület, illetve építmény nem helyezhető el.

### **45. §**

#### **Birtokközpontra vonatkozó előírások**

Birtokközpont kialakítását az OTÉK 29. § (5), (6), (7) és (8) bekezdése szerint kell elvégezni.

- (1) Birtokközpont határán a belső oldalon minimum hármas fasort kell kialakítani a használatbavételi engedély kiadását megelőzően.
- (2) Az épületek szabadonállóan helyezhetők el. A beépítettség legnagyobb mértéke 45%. A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,00 méter, ez alól kivételt képez, ahol a technológia ennél nagyobb magasságot igényel. A területet részleges közművesítéssel kell ellátni azzal a lehetőséggel, hogy közüzemi ivóvíz szolgáltatás helyett saját vízmű is létesíthető. Az épületeket magastetőre 30-45°-os nyeregtetővel kell

<sup>68</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) Kt. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>69</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) Kt. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

megépíteni, fedésre csak cserép vagy nád alkalmazható, ez alól kivétel csak a 12 m szélességet meghaladó gazdasági épületek, ahol alacsonyabb hajlásszög és más fedőanyag is használható.

### **Kertes mezőgazdasági terület**

#### **46. §**

##### **Mk övezet**

Az építési előírások egyezők a 42. §-ban foglaltakkal, kivéve annak (3) bekezdését, mely helyet az alábbiakat kell betartani szőlő, gyümölcsös, kert művelés esetén:

- A 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek terület esetén építhető lakóépület építménymagassága 4,0 m.
- Az épületet 30-45°-os nyeregtetővel kell ellátni, fedésre cserép vagy nád használható.

### **Erdő terület**

#### **47. §<sup>70</sup>**

##### **Eg-jelű övezet**

- (1) A területen semmilyen épület nem létesíthető.
- (2) A területen vadászat célját szolgáló építmény létesíthető.

#### **47/A. §<sup>71</sup>**

##### **Ev- jelű övezet**

- (1) A védőerdősávok területén épület nem létesíthető.
- (2) A területen közművek elhelyezhetők.
- (3) A védőerdőben nyiladék létesíthető a mögöttes területek megközelíthetősége érdekében.

### **III. fejezet**

## **MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

#### **48. §**

---

<sup>70</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

<sup>71</sup> Módosította a 7/2010.(VI.10.) önk. r. Hatályba lépett: 2010. június 10-én.

## **Építészeti értékek védelme**

A műemlék épületekkel közvetlen szomszédos telkeken történő építési engedélyezésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Regionális Irodáját, mint szakhatóságot meg kell keresni. A műemléki védelem alatt álló épületek a 2. sz. mellékletében felsorolva.

### **49. §**

#### **Régészeti értékek védelme**

Az 1. számú mellékletben szereplő a régészeti lelőhelyek által érintett területeken az engedélyezés során szakhatóságnak kell tekinteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Regionális Irodáját.

### **50. §**

#### **Környezetvédelem**

- (1) A talaj védelme miatt be kell tartani jelen rendelt 39. § (4) és 42. § (2) bekezdésében előírt fasortelepítéseket. Hígrágya elhelyezésénél az I. fokú talajvédelmi hatóság engedélyét kell beszerezni. A felszín alatti vizek és a földtani közeg minőségét érintő ügyekben a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet előírásainak, valamint a 10/2000. (VI.2.) KöM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékeinek betartásával kell eljárni.
- (2) Levegőtisztasági szempontból a település teljes területe kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szénmonoxid és benzol anyagok tekintetében „F” zónába, míg szilárd (PM 10) szennyezőanyag tekintetében „E” zónába tartozik.
- (3) A település területén az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés nem haladhatja meg a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet szerinti határértékeket.
- (4) A felszíni vizek védelménél a 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet és a 9/2002.(III.22.)KöM-KöViM együttes rendelet előírásait kell betartani.
- (5)<sup>72</sup> A gazdasági mezőgazdasági létesítmények engedélyezésénél meg kell oldani minden keletkező hulladék hatályos jogszabályoknak megfelelő gyűjtését és hasznosításra történő átadását, vagy egyéb ártalmatlanítását.
- (6)<sup>73</sup> A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szennyvizet csak zárt szennyvíztárolókba lehet elhelyezni, rendszeres kihordásukról történő gondoskodás mellett.

<sup>72</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

<sup>73</sup> Módosította a 3/2005.(II.01.) Kt. r. Hatályba lépett: 2005. február 1-jén.

- (7) Új állattartó épületek maximálisan alapterülete egy ingatlanon belül külterületen a következő lehet a belterületi határtól mért:
- 0-200 m között 50 m<sup>2</sup>,
  - 200-500 m között 100 m<sup>2</sup>,
  - 500-1000 m között 200 m<sup>2</sup>,
  - 1000 m-en túl nincs korlátozva.
- (8) Minden földút mentén legalább az egyik oldalon fasor telepítését kell fokozatosan megvalósítani.
- (9) Új állattartó telep engedélyezésénél figyelemmel kell lenni a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 6. §-ára.
- (10) A teljes igazgatási terület a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet szerint érzékenységi besorolása „C” kevésbé érzékeny területekhez tartozik (intézkedési szennyezettségi határérték C3).

## **51. §**

### **Természetvédelem**

- (1) A külterületi szabályozási terv beazonosító tervlapján jelölt védett területeken, és természeti területeken minden építési munka során, valamint esetleges művelési ág váltás esetén szakhatóságnak kell tekinteni a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságot, be kell tartani az 1996. évi LIII. törvény 21. §-ának előírásait, valamint a 166/1999 (XI. 19.) Korm. rendelet előírásait.
- (2) Ex lege védett területek a halmok az 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján.
- (3) A Hármas Körös hullámterén a Körös-Maros Nemzeti Park területén semmilyen épület nem építhető.

## **52. §**

### **Általános biztonsági előírások**

A rendelet 1. sz. függeléke szerint

## **IV. fejezet**

### **Záró rendelkezések**

## **53. §**

- (1) Jelen rendeletben nem szabályozott esetekben az országos érvényű előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

A rendelet kihirdetésre került: 2004. április 27-én

Egysége szerkezetbe foglalva:

Békésszentandrás, 2016. május 12-én.

Sinka Imre  
(polgármester)

Dr. Strassburger Gyöngyi  
(jegyző)