

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
Petőfiszállás közigazgatási területére
PETŐFISZÁLLÁS KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2003. (X.10.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályokról¹

Petőfiszállás Község Képviselő-testülete az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A R E N D E L E T H A T Á L Y A

1. § (1) E rendelet Petőfiszállás közigazgatási területére terjed ki.

(2) a) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervek alapján lehet.

S Z A B Á L Y O Z Á S I E L E M E K

2. § (1) Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

- Ezek
- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
 - közterületek (utak) szabályozása
 - mindenkori belterületi határ

(2) A szabályozási terven jelölt építési telkeket elválasztó határvonal az övezeti előírások figyelembevételével építésügyi hatósági eljárásban módosítható.

(3)² Az övezeti határ által átmetszett vagy útlejegyzéssel érintett telek telekalakítási és építési szabályai:

- a)** övezethatár vagy a szabályozási vonal mentén nem kötelező a telket megosztani.
- b)** építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által átmetszett telekrészre vagy útlejegyzéssel nem érintett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne vagy az útlejegyzés már megvalósult volna.
- c)** ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

¹ A 18/2016.(XI.3.) és 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalva, hatályba lépésének ideje: 2018. szeptember 28.

² 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be 2016.12.03. hatállyal

BELTERÜLETI HATÁRVONAL

3. §³

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

- 4.§ (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes övezetek előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (2)**⁴ Trágyatároló és huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség távolsága min. 10 m.
- (3)**⁵ Közmű és hírközlési létesítmények elhelyezése e rendelet és az általános előírások figyelembevételével lehetséges.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

Telekalakítás

5.§(1) Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

Járművek elhelyezése

6.§ Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi vonatkozik:

- a)** a gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell megoldani
- b)** az építési telekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének engedélyével akkor helyezhető el a gépjármű, ha a telken igazoltan
 - ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető
 - a már meglévő épület ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé

Területfelhasználás

7.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) Lakóterület (Lf)** Falusias lakóterület
- b) Vegyes terület (Vt)** Településközpont vegyes terület
- c) Gazdasági terület, amely**
 - ca) (Gksz)** Kereskedelmi szolgáltató terület
 - cb) (Gip)** Ipari terület
- d) Különleges terület, amely**
 - da) (Kk)** Búcsúhely
 - db) (Kt)** Temető
 - dc) (Ksp)** Sportterület

³ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 1. pontja hatályon kívül helyezte 2016.12.03.hatállyal

⁴ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította 2016.12.03. hatállyal

⁵ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította 2016.12.03. hatállyal

- dc) (Kh) Hulladéklerakó
- de) (Kb) Bányaterület
- df)⁶ (Kmu) Mezőgazdasági üzem
- dg)⁷ (Käu) Élelmiszeripari üzem

(2) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/szinterületsűrűség	Beépítési mód	max beépítettség %
		Max építménymagasság(m)

Épületek, építmények elhelyezése

8.§(1) Lakóterületen az (Lf-2) övezet kivételével a lakások egy épületben helyezendők el. A lakás kiegészítő helyiségei kerülhetnek különálló építménybe is.

(2)⁸

(3) Terepszint alatti önálló létesítmény - amely a telek építési helyén belül helyezhető el - a falusias lakóterületen és gazdasági területen nem szabályozott, településközponti vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(4) Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek⁹ kell megfelelni:

b a r o m f i

csibe mélyalommal 15 db/m²

tojótyúk mélyalommal 5 db/m²

tojótyúk ketrecben 10 db/m²

kacsa, liba 2 - 3 db/m²

s z a r v a s m a r h a

tehén kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m²/ db

tehén kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

növendék kötött tartásban 3 m²/ db

növendék kötetlen tartásban 4 m²/ db

l ó

kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

zárt, kötetlen tartásban 12 m²/ db

kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

j u h 0,6-1 m²/ db

s e r t é s

koca ellető fekvőrész 2,2 m²/ db

malac bújó 1,3 m²/ db

koca szállás szállás 1,5m²/ db

kifutó 4 m²/ db

hízó 1,5 m²/ db

borjú közös rekeszben 2-5m²/db

bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m²/ db

⁶ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a iktatta be 2018. szeptember 28. hatállyal

⁷ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a iktatta be 2018. szeptember 28. hatállyal

⁸ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 2. pontja hatályon kívül helyezte 2016.12.03.hatállyal

⁹ Az építmény alapterületében kifejezett érték

bika kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

bika kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

(5) a) ¹⁰

b) ¹¹Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől való védőtávolság legalább az alábbi:

ló, szarvasmarha 15 m

juh, kecske, sertés 10 m

broiler baromfi ketreces 5 m

almos 10 m

tojótyúk (ketreces) 10 m

viziszárnyas 15 m

pulyka 10 m

anyanyúl és szaporulata 10 m

(6) Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

Zöldfelületi, növénytelepítési előírások

9.§ (1) A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.

(2) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

a) szőlő: min 0,8 m

b) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m

c) 3 m-nél magasabbra növegyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m

d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m

Lakóterületre vonatkozó előírások

Általános előírás

10.§ ¹² Oldalhatáron álló beépítésben az oldalkert: min 4,0m

Falusias lakóterület

11.§ (1) Falusias lakóterület a belterület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

-max 2 lakásos lakóépület és/vagy

-kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület

-szálláshely szolgáltató épület

-kézműipari építmény

-helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

-sportépítmény

¹⁰ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 3. pontja hatályon kívül helyezte 2016.12.03.hatállyal

¹¹ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 3.§-a módosította 2016.12.03. hatállyal

¹² 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 4.§-a módosította 2016.12.03. hatállyal

kivételesen -mező és erdőgazdasági - a terület alaprendeltetését nem zavaró- üzemi és tároló építmény

- (2) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi
(Lf-1) hagyományos beépítés övezete
(Lf-2) tervezett osztás építési övezete
(Lf-3) külső építési övezet

(3) Falusias lakóterület általános előírásai

- a) Szintterület-sűrűség: max 0,5
b) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
c) Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.
d) Foghíjbeépítésnél a szabályozási terv szerinti tetőidomok veendőek figyelembe.
e)¹³
f) Telekösszevonás, az övezeti előírásoknak figyelembevételével nem korlátozott.

Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

(4) (Lf-1) hagyományos beépítés övezete

- a) Telek: szélessége: : min 16,0m
mélysége: min 40,0m
területe: kialakult helyzet szerint, de legalább 900 m²
b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével a kialakult helyzetnek megfelelően utcavonalon vagy a kialakult méret szerinti előkerttel.
c) Beépítettség: max 30%
d)¹⁴ Építménymagasság: max 4,5m, a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
e) Zöldfelület: min 40%

(5) (Lf-2) tervezett osztás övezete

- a) Telek: szélessége: min 16,0m
területe: min 900 m²
b) Beépítés módja: oldalhatáron álló vagy szabadonálló min 5m-es előkerttel
c) Beépítettség: max 30 %
d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m
e) Zöldfelület: min 40%

(6) (Lf-3) külső övezet

- a) Telek: szélessége: min 20,0m
területe: min 1500 m²
b) Beépítés módja: szabadonállóan vagy oldalhatáron álló min 5m-es előkerttel
c) Beépítettség: max 20 %
d)¹⁵ Építménymagasság: max 4,5 m,
e) Zöldfelület: min 40%
f) Az építési munka feltétele, hogy a közművesítettséget az építető biztosítja.
g) Az övezet beépítése a Kossuth utcai és a 04/4 hrsz-ú úti közterületi kapcsolattal lehetséges.

¹³ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 4. pontja hatályon kívül helyezte 2016.12.03.hatállyal

¹⁴ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 5. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal

¹⁵ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 5. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal

h) Az övezet beépítésének nem feltétele a belterületi bevonás.

Vegyes terület Településközpont vegyes terület

- 12.§ (1)** A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.
- (2)** A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- (Vt-1) intézményi övezet**
 - (Vt-2) ellátási övezet**
 - (Vt-3) tartalék övezet**
- (3) Településközpont vegyes terület általános előírásai**
- a) Szintterület-sűrűség: max 1,5
 - b) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
 - c) Környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.

Településközponti vegyes terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

- (4) (Vt-1) intézményi övezet**
- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével
 - szolgálati lakás
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
 - b) Telek szélessége: közbenső. min 18,0m
sarak: min 20,0m.
mélysége: min 30 m
területe: min 900m² ill. a kialakult helyzet
 - c) Beépítés módja: az oldalhatáros beépítési mód figyelembevételével
 - d) Beépítettség: max 50%
 - e)¹⁶ Építménymagasság: max 6,5m
 - f) Zöldfelület: min 30%
- (5) (Vt-2) ellátási övezet**
- a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - b) Telek szélessége: közbenső: min 18,0 m
sarak: min 20,0 m
területe: min 900m² ill. a kialakult helyzet
 - c) Beépítés módja: kialakult helyzet szerint
 - d) Beépítettség : max 50%
 - e)¹⁷ Építménymagasság: max 6,5m
 - f) Zöldfelület: min 10%

¹⁶ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 5. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal

¹⁷ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 5. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal

(6) (Vt-2) tartalék övezet

- a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével
- szolgálati lakás
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- b) Telek szélessége: közbenső: min 18,0 m
sarok: min 20,0 m
területe: min 900m² ill. a kialakult helyzet
- c) Beépítés módja: kialakult helyzet szerint
- d) Beépítettség : max 50%
- e)¹⁸ Építménymagasság: max 6,5m
- f) Zöldfelület: min 10%

G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

13.§(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) Gazdasági területen belül közút külön jel nélkül alakítható.

(3) A gazdasági terület: **kereskedelmi, szolgáltató terület**
ipari terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület

14.§(1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- a nagylétszámú állattartó építmények kivételével mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - lakás, szolgálati lakás
 - igazgatási és egyéb irodaépület
 - üzemanyagtöltő
 - sportépítmény
- kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület

(2)¹⁹ **Kereskedelmi szolgáltató terület**

1. (Gksz-1) általános építési övezet
2. (Gksz-2) lakóterületbe ékelődött építési övezet”

(3) **Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai:**

- a) Szintterület-sűrűség: max 2,0
- b) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett, külterületen a közművesítés egyedileg határozandó meg.
- c)²⁰ Környezetterhelési határértékként a (Gksz-2) kivételével a gazdasági területre előírtak tartandók.

¹⁸ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 5. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal

¹⁹ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése módosította 2016.12.03. hatállyal

(4) (Gksz-1) építési övezet

a) Telek: szélessége: min 20,0m
mélysége: min 50 m
területe: min 1000m²

b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.

c) Beépítettség: max 50%

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 25 %

f)²¹ (Gksz-1*) alövezet külön előírása: csak a technológiai szennyvízelhelyezési területtől védelmet nem igénylő építmény helyezhető el.

(5)²² (Gksz-2) építési övezet

a) Telek: területe: min 1000m²

b) Beépítés módja a (Gksz-2*) építési övezet kivételével: szabadonálló, a lakóterülettel határos telekoldal mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező fásítással.

c) Beépítettség: max 50%

d) Építménymagasság: max 7,5 m

e) Zöldfelület: min 25 %

f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

g) (Gksz-2*) építési övezet beépítési módra vonatkozó külön előírása:

ga) zárt sorú a kialakult előkerttel

gb) a lakótelekkel közös határra termelő gazdasági rendeltetésű egységet magába foglaló építmény nem kerülhet.

Ipari terület

15.§ (1)²³ Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt.

(2) Ipari terület általános előírásai:

a) Szintterület-sűrűség: max 1,5

b) A közművesítés a szakhatósági állásfoglalások szerint egyedileg határozandó meg.

c) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

(3)²⁴ Ipari terület a következőkre tagolódik:

1. (Gip-1) általános építési övezet

2. (Gip-2) közmű építési övezet”

(4) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel az saját telken belül alakítandó ki.

(5) (Gip-1) övezet

a) Telek: szélessége: min 20,0 m
mélysége: min 50 m
területe: min 1000 m²

²⁰ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése módosította 2016.12.03. hatállyal

²¹ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés iktatta be 2016.12.03. hatállyal

²² 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdés iktatta be 2016.12.03. hatállyal

²³ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése módosította 2016.12.03. hatállyal

²⁴ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése módosította 2016.12.03. hatállyal

- b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel a szabályozási terv szerinti fásítási (beültetési) kötelezettséggel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Közművesítés egyedileg határozandó meg.
- f) Zöldfelület: min 25%
- g)²⁵ Az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
 - ga) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartó építményeket is
 - gb) szolgálati lakás
 - gc) igazgatási és egyéb irodaépület
 - gd) üzemanyagtöltő
 - ge) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület
- h)²⁶ (Gip-1*) építési övezetben az ÉNY-i telekhatártól mért 15m-es teleksáv beültetési kötelezettségű, amelyet az új beépítés feltételeként legalább kétszintes növényzettel kell megvalósítani.

(6) (Gip-2) közmű övezet

- a) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok figyelembevételével az illeszkedési szabályok szerint határozandó meg.
- b) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

Különleges területek

16.§ Petőfiszállás különleges területei az alábbiak:

- 1. **Búcsúhely (Kk)**
- 2. **Temető (Kt)**
- 3. **Sportterület (Ksp)**
- 4. **Hulladéklerakó (Hk)**
- 5. **Bányatelek (Kb)**
- 6.²⁷ **Mezőgazdasági üzem (Kmű)**
- 7.²⁸ **Élelmiszeripari üzem (Kéü)**

Búcsúhely

17.§ (1) Búcsúhely a szabályozási terven lehatárolt, terület a mezőgazdasági terület rovására bővíthető.

- (2) Területen egyházi létesítmények és az alaprendeltetésnek megfelelő kiszolgáló létesítmények helyezhetők el örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel.

Temető

18.§ (1) Temető (Kt) a szabályozási terven jelölt méretben alakítandó ki.

- (2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék helyezhető el.

²⁵ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdés iktatta be 2016.12.03. hatállyal

²⁶ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdés iktatta be 2016.12.03. hatállyal

²⁷ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a iktatta be 2018. szeptember 28. hatállyal

²⁸ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a iktatta be 2018. szeptember 28. hatállyal

- (3) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
- (4) A terület kertészeti eszközökkel való fenntartásáról kell gondoskodni.
- (5)²⁹ Telekhatár mentén fásítandó.

Sportterületek

- 19.§ (1)** Sportterület (**Ksp**) a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló sportcentrum.
- (2) A területen: -sportépítmény
-az alaprendeltetéshez, a sportcentrum működéséhez kapcsolódó épület helyezhető el.
 - (3) Beépítettség: max 10 %

Hulladéklerakó

- 20.§ (1)** A regionális lerakóhoz való csatlakozásig a 0136/36 hrsz-ú telken lévő szilárd hulladéklerakó (**Kh**) fennmaradhat.
- (2) A regionális lerakóhoz való csatlakozást követően rekultiválandó.
 - (3) Rekultiváció után dögműanyag és építési törmeléklerakó a területen elhelyezhető.
 - (4) A rekultiváció után a védőterület (Má-1) övezetbe kerül.

Bányaterület

- 21.§ (1)** Bányaterületbe a homokbányák szabályozási terven lehatárolt (**Kb**) területek tartoznak.
- (2) A területen kerítésen kívül építmény nem helyezhető el.
 - (3) Környezetterhelési határértékként a különleges területre előírtak tartandók.
 - (4) Szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével (Má-1) általános mezőgazdasági területen és erdőgazdasági területen bányaterület kialakítható.

Mezőgazdasági üzemi terület

- 21/A.§³⁰ (1)** (Kmű)jelű mezőgazdasági üzemi területen
- a) iroda,
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - d) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény (beleértve a nagylétszámú állattartást szolgálókat is) és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás elhelyezhető:
- (2) Telek területe: min. 1000 m²
 - (3) Beépítés módja: szabadonállóan

²⁹ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 7. § -a iktatta be 2016.12.03. hatállyal
³⁰ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 8. §-a iktatta be 2016.12.03. hatállyal

- (4) Beépítettség: max 40%
- (5) Beépítési magasság: max 9 m építménymagassággal meghatározott, a műtárgyak, és a technológiai szükségszerűségből következő toronyszerű tárolók magassága nem szabályozott.
- (6) Zöldfelület: min. 40%

Élelmiszeripari üzem

- 21/B.§³¹** (1) (Kéü) jelű élelmiszeripari üzem területen
- a) élelmiszerfeldolgozást szolgáló és ahhoz kapcsolódó üzemi építmény,
 - b) szociális épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás elhelyezhető:
- (2) Telek területe: min. 1000 m²
 - (3) Beépítés módja: szabadonállóan
 - (4) Beépítettség: max 40%
 - (5) Építménymagasság: max 9 m
 - (6) Zöldfelület: min. 40%”

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK³²

22.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési-, hírközlési-, és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület
- f)³³ Különleges beépítésre nem szánt terület

Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek

23.§ (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a hírközlés és a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete

(KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete

(KÖu-3) egyéb utak övezete

(KÖk-1) vasúti övezet

(4) a) Közlekedési övezetek belterületen az SZ-2 terven lehatároltak.

³¹ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a iktatta be 2018. szeptember 28. hatállyal

³² *beépítésre nem szánt területen építmény elhelyezésének általános szabálya az Étv 19.§(2)*

³³ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 9. §-a iktatta be 2016.12.03. hatállyal

- b) Közlekedési övezetek külterületen az útként nyilvántartott -érdekeltségi területével együtt SZ-1 tervlapon ábrázolt- területek tartoznak.

Közlekedési -, hírközlési és közműelhelyezési területek általános előírásai

- (4) Közlekedési területen belül műtárgyakat , közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
- (5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben : a faszor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

Közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek részletes övezeti előírásai

- (6) a) **(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezetbe tartozik:**

- M5. Budapest-Röszke autópálya³⁴
- 5.számú Budapest Szeged I. rendű főút
- 5441.jelű összekötőút
- 54103.jelű bekötőút
- 54304.jelű bekötőút

- b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
c) Kétoldali járda és/vagy kerékpárút alakítandó ki.

- (7) **(KÖu-2) belterületi lakó és gyűjtőutak övezete**

- a) Szabályozási szélessége: min 12 m
b) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
c) Legalább egyoldali járda és/vagy kerékpárút építendő.

- (8) **(KÖu-3) övezet**

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kivételekkel:
legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út: min 4,0 m,
hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m

- (9) **(KÖk-1) övezetbe a vasútterület tartozik**

Zöldterület

24.§ (1) Zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- (Z-1) településközponti park**
(Z-2) védelmi jellegű zöldterület

- (2)³⁵ **(Z-1) településközponti park**

- a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete , amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.

³⁴ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 6. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal
³⁵ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 10. §-a módosította 2016.12.03. hatállyal

(3)³⁶ (Z-2) védelmi jellegű zöldterület

- a) Terület a beépítés védelmére erdősítendő.
- b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.

Erdőterület

25.§ (1) Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a szabályozási terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

(2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Eg) gazdasági erdő

(Ev) védelmi erdő

(3) Az **(Eg)** övezetben az erdőterületeken való általános építési előírások alkalmazandók.

(4) A **(Ev)** övezetben a természetvédelmi kezelést szolgáló létesítmény kivételével új építmény nem helyezhető el.

(5) Az erdőterületbe ékelődött tanyák a meglévő beépítettség mértékéig átépíthetők.

Mezőgazdasági terület

26.§ (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő-, a közlekedési-, közmű elhelyezési és egyéb területek kivételével.

Mezőgazdasági terület általános előírásai

(2) a) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület és kertes mezőgazdasági terület

b) Birtokközpont az OTÉK 29.(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

c) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet min 6m-es oldalkerttel.

(3) Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Má-1) általános övezet

(Má-2) védelmi övezet

(4) Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:

a) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, szőlő, ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növe bokr és élősövény esetében: 0,8 m

b) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében: 2,0m

c) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5m

d) törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m

vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0m

e) cseresznyeafa esetében: 5,0m

f) dió és gesztenyeafa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0m

g) erdei fafajoknál: 8,0m

³⁶

18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 10. §-a módosította 2016.12.03. hatállyal

Mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

(5) (Má-1) általános övezet

- a)** Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
- aa)** mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
 - ab)** mezőgazdasági építmények
 - állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
 - ac)** Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
 - kiskereskedelem
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
- b)** Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékszállítás, szennyvízkezelést.
- c)** Az övezetben a 26.§ (5) a) aa)-ac) szerinti építmények az OTÉK 29. § (4)-(7) bekezdése szerint helyezhetők el.

(6) (Má-2) védelmi övezet

- a)**³⁷ A vízügyi és természetvédelmi kezelést (beleértve a legeltető állattartással kapcsolatosakat is) és kutatást szolgáló építmények a mezőgazdasági területre vonatkozó beépítettségi feltételekkel elhelyezhetők.
- b)** Egyéb építmény e rendelet **(Má-1)** övezeti előírások figyelembevételével akkor helyezhető el, ha meglévő tanyatelekre kerül.

V í z g a z d á l k o d á s i t e r ü l e t e k

27.§ (1) Vízgazdálkodási területbe a csatorna, vízállás illetve árok nyilvántartású területek tartoznak és -SZ-1 terven érdekeltségi területükkel együtt ábrázolt- területek tartoznak.

(2) Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak

Technológiai szennyvízelhelyezési terület

- 27/A.§³⁸ (1)** Kö jelű övezetben a technológiai szennyvízelhelyezés műtárgyai helyezhetők el.
- (2)** Beépítettség: max 1%
 - (3)** Zöldfelület: min 95 %
 - (4)** Lakóterülettől való védőterülete saját telken belül biztosítandó.

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

- 27/B. §³⁹ (1)** (En) jelű terület a szabályozási terven lehatárolt
- (2)** Elhelyezhető:

³⁷ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 11. §-a módosította 2016.12.03. hatállyal

³⁸ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 12. §-a iktatta be 2016.12.03. hatállyal.

³⁹ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 13. §-a iktatta be 2016.12.03. hatállyal.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

30.§ (1) Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.

(2) ⁴²Az egyes vonalas létesítmények védősávja:

a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint

b) közlekedési védőterületeket közlekedési érdekeltségi területként az SZ-1 terv tartalmazza.

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően: földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m

elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m

25 -30 kV 5 - 5m

d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint

gázvezeték MSZ 7048 szerint

e) nagy és kisfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

f) Nagylétszámú állattartás védőterülete szakhatósági állásfoglalás szerint jelölhető ki és saját telken belül biztosítandó.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

31.§ (1) Petőfiszállás Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

a) útépitési és közművesítési hozzájárulás

b) helyi közút céljára történő lejegyzés

c) ⁴³ településrendezési kötelezések, amely:
beépítési kötelezettség

Útépitési és közművesítési hozzájárulás

(2) A települési önkormányzat az útépitési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

(3) Helyi közút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti (Köu-2) jellel lehatárolt területek.

Beépítési kötelezettség

(4) Beépítési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerint kialakított építési telkekre, amelynek a bontástól ill. a be nem épített építési telek megszerzésétől számított 5 éven belül eleget kell tenni.

Helyrehozatali kötelezettség

(5) ⁴⁴

⁴² 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 14. §-a módosította 2016.12.03. hatállyal

⁴³ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdés 8. pontja módosította 2016.12.03. hatállyal

⁴⁴ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdés 9. pontja hatályon kívül helyezte 2016.12.03.hatállyal

ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

32. §(1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a)** kialakult állapot: az építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- b)** meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- c)** szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- d)** háztartással kapcsolatos épület: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- e)** meglévő tanyatelek: külterület lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része
- f)** új beépítés: beépítetlen telken végzett építési munka

(2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

(3) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

(4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a község összevont rendezési tervéhez kapcsolódó a községrendezési és helyi építésügyi előírásokról szóló rendelet hatályát veszti.

Seres Lajoné
Polgármester

Erdélyiné dr Klimó Ildikó
Jegyző

Mellékletek

- 1. melléklet⁴⁵ **Igazgatási terület m=1:16 000 méretarányú szabályozási terve**
- 2. melléklet **Központi belterület m=1:2000 méretarányú szabályozási terve**
- 3. melléklet⁴⁶ **Régészeti lelőhelyek**
- 4. melléklet⁴⁷ **Műemlék és ex lege védett környezete**
- 5. melléklet⁴⁸ -

A 12/2003. (X.10.) önkormányzati rendeletet a módosításokkal egységes szerkezetben a mai napon hitelesítem.

Petőfiszállás, 2018. október 31.

⁴⁵ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította 2018. szeptember 28. hatállyal

⁴⁶ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította 2018. szeptember 28. hatállyal

⁴⁷ 18/2016.(XI.3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése iktatta be 2016.12.03. hatállyal

⁴⁸ 5/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a hatályon kívül helyezte 2018. szeptember 28. hatállyal

Toldi Zsolt
jegyző