

**4.**  
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MELLÉKLETEI**  
**20/2018.(Kt.hat.) határozat**  
**Települési főépítész tartalmat meghatározó feljegyzései**  
**Hatályos helyi építési szabályzat**

**KECEL VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLET**  
**4/2018.Kt.ü.**

**KIVONAT**

Kecel Város Képviselő-testület 2018. február 15-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből, melyet tudomásulvétel és végrehajtás céljából küldök meg.

**HATÁROZAT**

**20/2018.(Kt.hat.)**

Szabályozási terv módosítása

Kecel Város Képviselő-testülete településfejlesztési döntésként a következő határozatot hozta:

**Tárgy: *Településrendezési eszközök módosítása***

1. A Kecel Bartók B., Kisfaludy, Alkotmány és Kiskun utcák között lévő 2691-2704 helyrajzi számú ingatlanok a kertvárosias építési övezeti besorolásból, ill. a Kecel-Kiskörös közötti főút mellett lévő 0186/23-24, 0186/36-37 és 0186/71-74 helyrajzi számú ingatlanok általános mezőgazdasági övezeti besorolásból ***különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló különleges terület*** besorolásba kerüljenek.
2. A Kecel külterület 0420/1 és 0421 helyrajzi számú ingatlanok „Kereskedelmi szolgáltató övezet besorolását” besorolásról Gip 1-es építési övezetbe kerüljenek.
3. Felkéri polgármestert a ***településrendezési eszközök*** módosítása egyeztetésének lebonyolítására.

**Felelős:** Haszilló Ferenc polgármester

**Határidő:** 2018. azonnal és értelemszerűen

K e c e l, 2018. február 15.



A kivonat hitelül:

dr.Beros András sk.  
jegyző

*Benedeczi Mártonné*  
Benedeczi Mártonné  
jegyzőkönyvvezető

Kecel településrendezési eszközei 20/2018.(Kt.hat.) számú határozattal indított alábbi módosításához:

Mezőgazdasági terület helyén megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (0186/23-24, 0186/36-378, 0186/71-74 hrsz)

0420/1 és 0421 hrsz-ú telkek különleges beépítésre szánt területből ipari területbe való átsorolása

a tervezési cél és feladat alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.

## **A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (Eljr.1. melléklet)**

### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

### **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

### **3. HELYZÉTERTEKELŐ MUNKARÉSZ**

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

## **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (Eljr.3. melléklet)**

| 1.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Településszerkezeti terv |       | Helyi építési szabályzat |       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | szöveges                 | rajzi | szöveges                 | rajzi |
| 10. | <i>1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>                                                                                                                                                                                                      |                          |       |                          |       |
| 11. | 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)<br>– a terület a hatályos településszerkezeti tervben.<br>– a javasolt módosítás és indoklása. | igen                     | igen  | nem                      | nem   |
| 12. | 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása                                                                                                                                                                              | igen                     | igen  | nem                      | nem   |
| 19. | 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása                                                                                                                                                                                                                                        | igen                     | nem   | nem                      | nem   |
| 39. | <b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b><br>(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)                                                               | nem                      | nem   | igen                     | nem   |

A feladatot jellege következtében fentiek kidolgozása a véleményezők állásfoglalásainak kialakításához és a jóváhagyáshoz kellő alátámasztást biztosít.

## **<sup>1</sup>Kecel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2012. (II.28.) rendelete a helyi építési szabályokról**

Kecel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva a helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. törvény (Ötv) 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Ötv 8.§(1)bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§(3)bekezdés a) pontjában és 7.§ (3) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a helyi építési szabályokról:

az illetékes állami főépítész, az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség, az illetékes ÁNTSZ intézet, a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légi közlekedési Igazgatósága, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes regionális irodája, az illetékes nemzeti park igazgatóság, az illetékes megyei földhivatal, az illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága az illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, a Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága, a Nemzeti Hírközlési Hatóság illetékes igazgatósága és Kecel Város Jegyzőjének, mint I. fokú építésügyi hatóságnak véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

### **A RENDELET HATÁLYA**

**1.§ (1)** E rendelet Kecel közigazgatási területére terjed ki.

**(2)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó:

<sup>2 3</sup>Külterület átnézeti lapból, jelmagyarázatból és 59 db szelvényből álló 1:6000 méretarányú szabályozási terve (SZ-1 jelű terv),

<sup>4 5 6 7</sup>Belterületi térség átnézeti lapból-, jelmagyarázatból és 50 db térképszelvényből álló 1:2000 méretarányú szabályozási terve (SZ-2 jelű terv) szerint lehet.

**(3)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelmények, egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

### **SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**

**2.§ (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.

<sup>1</sup> Módosítással egységes szerkezetben Hatályba lépésének ideje: 2017. július 1.

19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelettel beépített rendelkezések a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

<sup>2</sup> 26., 41., 47., 48. szelvényeket 8/2015.(IV.7.) önkormányzati rendelet módosította 2015. április 24-i hatállyal

<sup>3</sup> 4-5., 7.-9., 11-14., 17-24., 27-31., 34-36., 38-40., 42.-46., 49-52., 54., 56.-58. szelvényeket 2/201.(II.12.) önkormányzati rendelet módosította 2014. február 27.-i hatállyal

<sup>4</sup> 8., 27., 28., 30. szelvényeket 8/2015.(IV.7.) önkormányzati rendelet módosította 2015. április 24-i hatállyal

<sup>5</sup> 7., 13., 36., 43., 44. szelvényeket 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 10.§-a módosította 2013. június 29.-i hatállyal

<sup>6</sup> 1., 1a., 2., 2a., 3., 3a., 5., 9., 10., 14.-18., 22-24., 26., 29., 32a., 33., 38., 38a., 39.-42. szelvényeket 2/2014.(II.12.) önkormányzati rendelet módosította 2014. február 27.-i hatállyal

<sup>7</sup> 7., 21. és 22. szelvényeket 8/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 4.§-a módosította 2017. július 1-jei hatállyal.

- (2) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni.

<sup>8</sup>(3) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.

A szabályozással érintett telkeken telekalakítás és építési munka -kivéve a szabályozást nem érintő bővítést és a meglévő építmény térfogatán belüli építési munkát- nem valósítható meg, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **Általános előírások**

**3.§ (1)** Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

(2) Az építési övezethatár és telekhatár különbözhet, ettől a telek/telekrész a rá vonatkozó építési övezeti paraméterek szerint beépíthető.

(3) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól, amennyiben az nem élősövény kerítés:

a) 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 m,

b) 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2m

c) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 m,

d) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 m,

e) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 m

f) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 m,

g) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 m

h) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter

i) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m,

j) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 m,

k) cseresznyefa esetében 5,00 m

l) dió- és gesztenyefa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 m.

m) erdei fafaj esetében 8,00 m.

(4) Bányateleken belül az adott övezetben elhelyezhetők csak az illetékes szakhatósági közreműködéssel valósíthatók meg.

<sup>9</sup>(5) Valamennyi szabadonálló vagy oldalhatáros beépítési módú övezetben vagy építési övezetben meglévő beépítésében telekalakításnál vagy meglévő építmény bővítésénél zárt sorú építési hely vehető figyelembe a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

<sup>8</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17.

<sup>9</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

**4.§ (1)** A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a). Lakóterület, amely
    - aa) Kisvárosias lakóterület
    - ab) Kertvárosias lakóterület
    - ac) Falusias lakóterület
  - b) Vegyes terület, amely településközpont vegyes terület
  - c) Gazdasági terület, amely Kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület
  - d) Különleges terület, amely
    - da) Szórakoztató és szabadidős terület,
    - db) Kiállítóterület,
    - dc) Hulladékudvar
- (2) Ha meglévő épületek esetében az egymással szemben fekvő homlokzatok közötti távolság az OTÉK-ban és az e rendeletben meghatározotknál kisebb, úgy az érintett épületszakaszon új homlokzati nyílás nem létesíthető.
- (3) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűtő kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.
- (4) Terepszint alatti önálló létesítmény az építési helyen belül helyezhető el és a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (5) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gksz-2) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.

#### **Kisvárosias lakóterület**

**5.§ (1)** Kisvárosias lakóterület a város meghatározó hagyományos kisvárosias sűrűségű területe.

- (2) Kisvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével
- a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) sportépítmény,
  - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
  - f) szálláshely szolgáltató épület,
  - g) iroda, műterem
  - h) igazgatási épület
  - i) terület rendeltetését nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény elhelyezhető.
- (3) A kisvárosias lakóterület a szabályozási terv szerint:
- a) (Lk-1) Főutcai beépítés,
  - b) (Lk-2) Halmazos szerkezet,
  - c) (Lk-3) Történeti szerkezet átmenő telkes,
  - d) (Lk-4) Tömbfeltárás
- építési övezetre tagolódik.

- <sup>10</sup>(4) A kisvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások előkert nélküli beépítést írnak elő, nem helyezhetők el utcafronton nem közforgalmú, termelő jellegű gazdasági építmények és háztartással kapcsolatos épületek vagy helyiségek, beleértve a gépkocsitárolót is.

#### **6.§ (Lk-1) Főutcai beépítés építési övezeti előírásai**

- (1) Kialakítható telek: 900 m<sup>2</sup>
- (2) Beépítési mód: zárt sorú
- a) építési vonal az utcaszakaszon kialakult vonalon

<sup>10</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17.

- b) 35m-nél kisebb átlagos mélységű teleknél a hátsókert nincs, a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- (3) Beépítettség max. 40%
- (4) Építménymagasság: max. 7,5 m
- (5) Zöldfelület min 20 %

#### **7.§ (Lk-2) Halmazos szerkezet építési övezeti előírásai**

- (1) Az 5.§(2) szerinti rendeltetési egységenként 1 épületben helyezhetők el, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek egy további legfeljebb max 3,5 m-es építménymagasságú épületbe is.
- (2) Egy lakóépületben legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Kialakítható telek: min 720m<sup>2</sup>
- (4) Beépítési mód: oldalhatáronálló,
  - a) előkert az utcaszakaszon kialakult helyzet szerint,
  - b) 35m-nél kisebb átlagos mélységű teleknél a hátsókert nincs a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- <sup>11</sup>(5) Beépítettség max. 40%, de gazdasági célú építmény legfeljebb 400 m<sup>2</sup>
- (6) Építménymagasság: max 4,5 m
- (7) Zöldfelület min 20 %

#### **8.§ (Lk-3) Történeti szerkezet átmenő telkes építési övezet előírásai**

- (1) Kialakítható telek: 350 m<sup>2</sup>
- (2) Beépítési mód: oldalhatáronálló
  - a) építési vonal az utcafronton
  - b) hátsókert nélkül a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- (3) Beépítettség max. 40%
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (5) Zöldfelület min 20 %

#### **9.§ (Lk-4) Tömbfeltárás építési övezetének előírásai**

- (1) Kialakítható telek: 550 m<sup>2</sup>
- (2) Beépítési mód: 5m-es előkerttel oldalhatáron álló
- (3) Beépítettség max. 40%
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (5) Zöldfelület min 20 %
- (6) Az (Lke-4\*) építési övezetre az (1),(3) és (5) bekezdések és a következő külön előírások vonatkoznak:
  - a)építménymagasság: max 7,5m.
  - b) beépítési mód szabadonálló
- (7) Az (Lke-4\*\*) építési övezetre (1)-(5) bekezdések azzal a külön előírással alkalmazhatók, hogy szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával a hátsókert nem szükséges.

#### **Kertvárosias lakóterület**

- 10.§(1)** Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű jellemzően mérnöki osztású beépítése.
- (2) a) Kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével
  - aa) legfeljebb négylakásos lakóépület
  - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - ad) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

<sup>11</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 3.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17.

- ae) iroda, műterem elhelyezhető
- b) Kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével kivételesen
  - ba) legfeljebb hatlakásos lakóépület
  - bb) sportépítmény
  - bc) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezhető.
- (3) A 10.§(2) szerintiek rendeltetési egységenként 1 épületben helyezhetők el, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek egy további legfeljebb max 3,5 m-es építménymagasságú épületbe is.
- (4) Kertvárosias lakóterület beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint
  - a) (Lke-1) kistelkes beépítés
  - b) (Lke-2) középkelkes beépítés
  - c) (Lke-3) nagytelkes beépítés építési övezetekre tagolódik.

#### **11.§ (Lke-1) kistelkes beépítés építési övezetének előírásai**

- (1) Utcafronton nem közforgalmú, termelő jellegű gazdasági építmény, háztartással kapcsolatos épület vagy helyiség -beleértve a gépkocsitárolót is- nem helyezhető el.
- (2) Kialakítható telek: min 400 m<sup>2</sup>
- (3) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
  - a) építési vonal a kialakult építési vonalon
  - b) hátsókert nincs a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- (4) Beépítettség: max. 30%,
- (5) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (6) Zöldfelület min 50%

#### **12.§ (Lke-2) középkelkes beépítés építési övezetének előírásai**

- (1) Utcafronton nem közforgalmú, termelő jellegű gazdasági építmény, háztartással kapcsolatos épület vagy helyiség ,beleértve a gépkocsitárolót is, nem helyezhető el.
- (2) Kialakítható telek: 550 m<sup>2</sup>
- (3) Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - a) új beépítésben 5m-es előkert
  - b) kialakult beépítésben építési vonal a kialakult építési vonalon
  - c) 35m-nél kisebb átlagos mélységű teleknél hátsókert nélkül, a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- <sup>12</sup>d) (Lke-2\*\*) építési alövezetben hátsókert: 4,5m
- (4) Beépítettség max. 30%
- (5) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (6) Zöldfelület min 50 %
- (7) (Lke-2\*) építési alövezetre az (1)-(6)bekezdések azzal az eltéréssel alkalmazhatók, hogy beépítés csak a belvízrendezés feltételének teljesítésével engedélyezhető.

#### **13.§ (Lke-3) nagytelkes beépítés építési övezetének előírásai**

- (1) Utcafronton nem közforgalmú, termelő jellegű gazdasági építmény és háztartással kapcsolatos építmény nem helyezhető el.
- (2) Kialakítható telek: min 720 m<sup>2</sup>
- (3) Beépítési mód: oldalhatáron álló, építési vonal a kialakult építési vonalon
- (4) Beépítettség: max. 30%,
- (5) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (6) Zöldfelület min 60%

<sup>12</sup> 8/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2017. július 1.

- (7) Tereprendezést és csapadékvízvezetés megoldását tartalmazó telekalakítási terv alapján min 16 m-es szabályozási szélességű közút nyitható.

### **Falusias lakóterület**

- 14.§ (1)** Falusias lakóterület a város laza beépítésű tanyasoros beépítésből folyamatosan kialakuló beépítése.
- (2)** Falusias lakóterület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével
- a) lakóépület
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) szálláshely szolgáltató épület
  - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - e) kézműipari épület,
  - f) iroda, műterem,
  - g) sportépítmény,
  - h) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
  - i) mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény helyezhető el.
- <sup>13</sup>**(3)** A falusias lakóterület (Lf-1) és (Lf-2) építési övezetbe tartozik.
- (4)** (Lf-1) építési övezet előírásai
- a) Kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítési mód: oldalhatáron álló 5m-es előkerttel
  - c) Beépítettség: max. 30%,
  - d) Építménymagasság: max 4,5 m, gazdasági célú épület esetében: max 7,5, amennyiben az utcavonaltól legalább 20m-re helyezkedik el.
  - e) Zöldfelület min 60%
- <sup>14</sup>**(5)** (Lf-2) építési övezet előírásai
- a) Kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítési mód: zárt sorú, hátsó kert nélkül az alábbi részletes előírásokkal:
    - ba) lakás rendeltetési egységet tartalmazó épület az utcaszakaszon kialakult előkerttel helyezhető el.
    - bb) gazdasági rendeltetési egységet tartalmazó építmény az utcavonaltól legalább 10m-re helyezhető el.
  - c) Beépítettség: max. 30%,
  - d) Építménymagasság: max 4,5 m, gazdasági célú építmény esetében: max 7,5
  - e) Zöldfelület min 60%

### **Településközpont vegyes terület**

- 15.§ (1)** A településközpont vegyes terület a város szorosan vett településközponti beépítésének területe.
- (2)** A településközpont vegyes terület :
- a) (Vt-1) Városhatár menti beépítés,
  - b) (Vt-2) Intézményi beépítés
  - c) (Vt-3) Városhatár menti beépítés
- építési övezetekre tagolódik

### **16.§ (Vt-1) városhatár menti beépítés építési övezeti előírásai**

- (1) a)** Az építési övezeti előírások szerint
- aa) lakóépület
  - ab) igazgatási épület, iroda, műterem

<sup>13</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17.

<sup>14</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 4.§(2) bekezdés építette be. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17.

- ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- ae) sportépítmény
- elhelyezhető.
- b) Az építési övezeti előírások szerint kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezhető.
- (2) A 16.§(1) szerinti rendeltetési egységenként 1 épületben helyezhetők el, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek egy további legfeljebb max 3,5 m-es építménymagasságú épületbe is.
- (3) Utcafronton nem közforgalmú, termelő jellegű gazdasági építmény, háztartással kapcsolatos épület vagy helyiség beleértve a gépkocsitárolót is nem helyezhető el.
- (4) Kialakítható telek: min 400m<sup>2</sup>
- (5) A beépítés módja: zárt sorú vagy zárt udvaros<sup>15</sup>
  - a) zárt sorúsítás érdekében oldalhatárokon az utcavonaltól mért 10m-en belül nyílás nem létesíthető
  - b) a zárt sorú beépítés a tűztávolságok betartásával megszakítható hézagosan zárt sorú beépítés lehetséges
  - c) utcafronton utcára merőleges nyeregteret nem alakítható
  - d) hátsó kert: 0, a szomszédos telek felé tűzfal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- <sup>16</sup> e) előkert: az utcaszakaszon kialakult helyzet szerint
- (6) Beépítettség: max. 80%
- (7) Építménymagasság: max. 9,5 m, de szomszédos épületek homlokzatmagasságainak különbsége: max 3m
- (8) Zöldfelület min 10 %
- (9) A szabályozási terven jelölt közhasználatú zöldterületi területre vonatkozó előírások:
  - a) kertépítészeti terv alapján: gyalogos-, és parkolófelület kialakítható
  - b) köztéri berendezések elhelyezhetők

## 17.§ (Vt-2) intézményi beépítés építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezeti előírások szerint:
  - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és az azokat kiszolgáló építmény
  - b) igazgatási épület, iroda, műterem
  - c) sportépítmény
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhető:
- (2) Kialakítható telek: min 600 m<sup>2</sup>
- (3) Beépítés módja: oldalhatáron álló
- (4) Beépítettség: max 50%
- (5) Építménymagasság: max 9,5m
- (6) Zöldfelület: min 20%

## 18.§ (Vt-3) Városkapu építési övezet előírásai

- (1) a) Az építési övezeti előírások szerint:
  - aa) iroda, műterem
  - ab) lakás
  - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - ad) sportépítmény elhelyezhető.
- b) Az építési övezeti előírások szerint kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető

<sup>15</sup> Ld: fogalommagyarázat

<sup>16</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 4.§-a építette be. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17.

- (2) Kialakítható telek : min 600 m<sup>2</sup>
- (3) Beépítés módja: oldalhatáron álló
- (4) Beépítettség : max 50%
- (5) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m
- (6) Zöldfelület: min 10%

### **Gazdasági területek**

- 19.§(1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület :kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület
  - (3) Gazdasági területen belül külön szabályozás nélkül min. 14,0 m-es szabályozási szélességű, min. 12m-es fordulási sugárral kialakított burkolatú közút kialakítható.

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

- 20.§ (1)** Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.
- (2) <sup>17</sup>a) (Gksz-1) és (Gksz-2) építési övezetekben
    - aa) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
    - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
    - ac) igazgatási, egyéb irodaépület
    - ad) sportépítmény
    - ae) üzemanyagtöltő, parkolóház elhelyezhető.
  - b) Az építési övezeti előírások szerint kivételesen
    - ba) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
    - bb) egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.
- <sup>18</sup>(3) A kereskedelmi szolgáltató terület:
- 1. (Gksz-1)
  - 2. (Gksz-2)
  - 3. (Gksz-3)
  - 4. (Gksz-4)
  - <sup>19</sup>5. (Gksz-5) építési övezetekre tagolódik.
- (4) Az építési övezetek telkeinek országos közútra való kapcsolata a szabályozási terv szerinti helyen megvalósuló csomóponton-, vagy párhuzamos szervízúton keresztül biztosítandó.

### **21.§ (Gksz-1) általános beépítés építési övezetének előírásai**

- (1) Kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>
- (2) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság<sup>20</sup> szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- (3) Beépítettség max 60%.
- (4) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat
- (5) Zöldfelület: min 20%.

### **22.§ (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés építési övezetének előírásai**

- (1) Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>
- (2) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel
- (3) Beépítettség max 40%.
- (4) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat

<sup>17</sup> 8/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 2.§ (1)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

<sup>18</sup> 8/2015.(IV.7.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2015. április 24.

<sup>19</sup> 8/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2017. július 1.

<sup>20</sup> Ld fogalommagyarázat

- (5) Zöldfelület min 20%.
- (6) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

**<sup>21</sup>22/A § (Gksz-3) építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény -beleértve az inert hulladéklerakóval és a hulladékhasznosítással kapcsolatosat- is elhelyezhető.
- (2) Kialakítható telek: min 1500m<sup>2</sup>
- (3) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel
- (4) Beépítettség max 50%.
- (5) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat
- (6) Zöldfelület min 20%.

**<sup>22</sup>22/B (Gksz-4) építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény elhelyezhető.
- (2) Kialakítható telek: min 600m<sup>2</sup>
- (3) Beépítés: a szabályozási terven lehatárolt építési hely szerint.
- (4) Beépítettség max 40%
- (5) Építménymagasság max 7,5 m
- (6) Zöldfelület min 20%.
- (7) Külön előírás: a Császártöltési út mentén jelölt rálátásvédelmi területen új építmény és műtárgy nem helyezhető el és nem fásítható.

**<sup>23</sup>22/C. § (Gksz-5) építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető:
  - a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény
  - b) használó és a személyzet számára szolgáló lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül
- (2) Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>
- (3) Beépítés: a szabályozási terven lehatárolt építési hely szerint, jelölés hiányában oldalhatáronálló
- (4) Beépítettség max 60%
- (5) Építménymagasság max 9 m
- (6) Zöldfelület min 20%.
- (7) Külön előírások:
  - a) környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.
  - b) az építési övezet telkeinek külterületi utak felőli telekoldali kerítése az út tengelyétől legalább 6m-re helyezhető el.

**Ipari terület**

- 23.§ (1)** Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és városgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2)** Az ipari terület (Gip-1) agráripari építési övezet és (Gip-2) településgazdálkodási építési övezetekre tagolódik.

**24.§ (Gip-1) agráripari építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezeti előírások szerint:

<sup>21</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

<sup>22</sup> 8/2015.(IV.7.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. április 24.

<sup>23</sup> 8/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2017. július 1.

- <sup>24</sup>a) a) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,  
b) igazgatási épület, iroda  
c) üzemanyagtöltő  
d) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület -beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is- elhelyezhető
- (2) Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>  
(3) Beépítés módja: szabadon álló
- <sup>25</sup>(4) Beépítettség: max 50%
- <sup>26</sup>(5) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűség miatt 30m-ig növelhető.  
(6) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező őshonos növényzettel megvalósítandó a fásítással

## **25.§ (Gip-2) településgazdálkodási építési övezet előírásai**

- (1) Elhelyezhető: a település közműves ellátását biztosító területigényes létesítmény  
(2) Kialakítható telek: min 300m<sup>2</sup>  
(3) Beépítés módja: szabadon álló  
(4) Beépítettség: max 50%  
(5) Építménymagasság max 4,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.  
(6) Zöldfelület: min 25%  
(7) (Gip-2\*) építési alövezetre az (1) -(6) bekezdések azzal az eltéréssel alkalmazandók, hogy csak a vízminőség-javítást szolgáló építmények helyezhetők el: lehetőség szerinti legnagyobb közcélra átadott zöldfelülettel és az értékes növényállomány megtartásával.

## **Különleges területek**

### **26.§ (1) A különleges területek :**

- a) Szórakoztató és szabadidős terület (Ksz)  
b) Kiállítóterület (Kki)  
c) Hulladékudvar (Kh)  
területekbe tartoznak  
<sup>27</sup>d) Mezőgazdasági üzemi terület (Km)

### **27.§ Szórakoztató és szabadidős terület (Ksz) előírásai**

- (1) A területen  
a) szolgálati lakás  
b) iroda  
d) vendéglátó épület  
e) szálláshely szolgáltató épület  
f) kereskedelmi épület  
g) szolgáltató épület
- (2) Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>  
(3) Beépítés módja: szabadon álló  
(4) Beépítettség: max 40%  
(5) Építménymagasság max 7,5m  
(6) Zöldfelület: min 40%

### **28.§ Kiállítóterület (Kki) előírásai**

- (1) Elhelyezhető bemutató célú és azt kiszolgáló építmény

<sup>24</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 6.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17

<sup>25</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 6.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17

<sup>26</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 6.§(3) bekezdés módosította. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17

<sup>27</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

- (2) kialakítható telek: min 1500 m<sup>2</sup>
- (3) Beépítés módja: szabadon álló
- (4) Beépítettség: max 40%
- (5) Építménymagasság max 7,5m
- (6) Zöldfelület: min 40%

## 29.§ Hulladékudvar (Kh) előírásai

A **(Kh)** jelű hulladéklerakón az ágazati előírások szerint hulladékudvar elhelyezhető.

<sup>28</sup>29/A § (1) A mezőgazdasági üzemi terület általános előírásai:

- a) A területen az előírások figyelembevételével
    - aa) szolgálati lakás,
    - ab) iroda,
    - ac) üzemanyagtöltő,
    - ad) kereskedelmi, szolgáltató épület,
    - ae) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület (beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is) elhelyezhető.
  - b) Telek területe: min. 1500 m<sup>2</sup>
  - c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
  - d) Beépítettség: max 40%
  - e) Építménymagasság: max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat és amibe a siló magassága nem számítandó.
  - f) Zöldfelület: min. 40%
- (2) A mezőgazdasági üzemi terület (Km-1) és (Km-2) építési övezetbe tartozik.
- (3) Km-1) jelű építési övezetre az (1) bekezdés szerintiiek vonatkoznak.
- (4) (Km-2) építési övezetre az (1) bekezdés szerintiiek azzal az eltéréssel alkalmazandók, hogy az országos közútra való új kapcsolat csak csomópont kialakításával vagy párhuzamos szervízúton keresztül biztosítandó.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

30.§ (1) A beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
  - b) zöldterületek
  - c) erdőterületek
  - d) mezőgazdasági területek
  - e) vízgazdálkodási területek
  - f) különleges beépítésre nem szánt területek
    - területfelhasználási egységekbe soroltak.
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

### Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

- 31.§ (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Területen az általános szabályoknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak

<sup>28</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 5.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

- b) (KÖu-2) városi kiszolgáló utak (gyűjtő és lakóutak)
- c) (KÖu-3) egyéb utak
- d) Köu-p) fásított parkoló
- e) (KÖk) vasúti övezetekre tagolódnak.

### 32.§ (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezetének előírásai

- (1) Az övezetbe
  - a) 54. sz. Kecskemét-Baja főút,
  - b) 5301 j. Kecskemét-Kalocsa összekötőút,
  - c) 5309 j. Kecel-Kiskunhalas összekötőút tartozik.
- (2) Szabályozási szélesség: 30m, illetve a kialakult helyzet
- (3) Belterületen kétoldali járda alakítandó
- (4) Bel-, és külterületen a forgalom számlálási adatok figyelembevételével önálló kerékpárút alakítandó.

### 33.§ Országos fő és mellékutakon kívüli övezetek előírásai

- (1) (KÖu-2) városi kiszolgáló utak szabályozási szélesség. min 12m. illetve a kialakult helyzet
- (2) (KÖu-3) egyéb utak övezetének előírásai
  - a) Az övezetbe tartozik a 31.§ és 32.§(1) bekezdésen kívüli összes többi út.
  - <sup>29</sup>b) Hálózati jelentőségű külterületi út szabályozási szélessége: min 12 m, amelyet külön jel nélkül a meglévő közút tengelyétől 6-6 m-re kell kialakítani és a szabályozási terv szerinti szakaszon fásítani kell.
  - c) A természetvédelmi nyilvántartásba vett területen csak stabilizált földút alakítható ki.
- (3) (Köu-p) fásított parkoló övezete a városközponti intézmények parkoló szükségleteinek kielégítésére szolgáló fásított, lélegző burkolattal ellátott terület
- (4) (KÖk) vasúti övezetbe a MÁV vonal hatályos területe tartozik, ahol vasúti közlekedési létesítmények helyezhetők el.

### Zöldterületek

#### 34.§ (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvénybe lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.
- (3) Növénytelepítésnél az őshonos fajták elsődlegességét kell biztosítani.
- (4) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
  - a) (Z-1) városi park
  - b) (Z-2) közterületi teresedés
  - c) (Z-3) közhasználatú magánterület
  - d) (Z-4) ligetes zöldterület
 övezetre tagolódnak.

### 35.§ (Z-1) Városi park övezet előírásai

- (1) Városi közpark, amelyet településközponti elhelyezkedés, jelentős településképi érték jellemez. A város hagyományosan, szervező erővel bíró szabad terei, közösségi terei, közparkjai. A zöldfelületi rendszernek az alap zöldfelületi ellátás elemei.

<sup>29</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 6.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

- (2) Közmű felépítmény nem helyezhető el, ill. csak földbe süllyesztetten építhető.
- (3) Az övezet kialakítása, rendezése, be- és átépítése csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) Az övezetben parkolóhely nem alakítható ki.
- (5) Az övezetben séta-, pihenőutak, gyalogos térburkolatok és kerékpárút burkolata, játszótéri ütéscsillapító burkolatok helyezhetők el.
- (6) Hirdető berendezés és sportpálya nem helyezhető el. Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közjóléti funkciójú berendezés környezetrendezési – kertépítészeti tervvel alátámasztva helyezhető el.
- <sup>30</sup>(7) **Z-1\*** alövezetben kertépítészeti terv szerint a szomszédos telkek megközelítését szolgáló, gépjármű-közlekedésre alkalmas útburkolat, szerkezet kialakítható.

### **36.§ (Z-2) közterületi teresedés övezetének előírásai**

- (1) Településképi értékkel rendelkező háromszintes növényzet, hangsúlyos fásítással.
- (2) Köztéri berendezések elhelyezhetők
- (3) Sportpálya, játszótér nem helyezhető el.

### **37.§ (Z-3) közhasználatú magánterület előírásai**

- (1) kertépítészeti terv alapján: gyalogos-, és parkolófelület kialakítható
- (2) köztéri berendezések elhelyezhetők

- <sup>31</sup>(3) **(Z-3\*)** övezetben kizárólag szoborcsoport helyezhető el.

### **38.§ (Z-4) Ligetes zöldterület előírásai**

- (1) Övezetbe a jellemzően ligetes, erdőszerű növényállománnyal rendelkező zöldterületek tartoznak, amelyek a zöldfelületi rendszer területi elemei. Sűrű növényállományuk védelmi célú, közjóléti használattal jellemzően nem rendelkeznek.
- (2) Az övezet növényállománya megtartandó, csak egészségügyi ritkítás, ütemezett növényleváltás történhet.
- (3) Fahasználati célú, ill. teljes körű erdészeti letermelés tilos.
- (4) Az övezetben épület, építmény, rekreációs, ill. reklámcélú berendezés nem helyezhető el.
- (5) Irtás és növénytelepítés erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.

### **Erdőterület**

- 39.§ (1)** Az erdő céljára szolgáló területek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az erdőtörvény rendelkezéseit is alkalmazni kell.

- (2) Az erdőterület **(Eg)** gazdasági erdő és **(Ev)** természetvédelem alatt álló erdő övezetekre tagolódik.

- (3) Az **(Eg)** gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület, ahol az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az általános előírások szerint elhelyezhetők.

- (4) Az **(Ev)** természetvédelmi erdőövezetbe a természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak, ahol a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítmények helyezhetők el.

### **Mezőgazdasági terület**

- 40.§ (1)** Mezőgazdasági területbe sorolt a város teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, közmű-, és hírközlési-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.

- (2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:

<sup>30</sup> 19/2016.(VII.18.) önkormányzati rendelet 7.§-a építette be. Hatályba lépésének ideje: 2016. augusztus 17

<sup>31</sup> 8/2015.(IV.7.) önkormányzati rendelet iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. április 24.

#### **(Má-1) általános övezet**

#### **(Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet**

- (3) A terület természetes gye, rét, legelő, mocsár és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein a természetvédelmi fenntartást és kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények - a külön előírások szerinti- köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények kivételével építmények nem helyezhetők el.

#### **Mezőgazdasági terület övezeti előírásai**

#### **<sup>32</sup>41.§ (Má-1) általános övezet előírásai**

- (1) Az övezeti előírások figyelembevételével:
- a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
    - aa) különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
    - ab) termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
    - ac) élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház,
    - ad) vágóhíd
    - ae) élelmiszeraktárak
  - b) mezőgazdasági építmények
  - c) állattartó épületek
  - d) növénytermesztés épületei
  - e) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Beépítés az alövezetek kivételével általános előírások szerinti feltételekkel megengedett.
- (3) Az alövezetekre vonatkozó építési feltételek
- a) **(Má-1a)** alövezetben az általános előírások szerinti építmény csak a 10ha-nál nagyobb telekre az út helybiztosítási sávján kívüli telekrészre építhető.
  - b) **(Má-1b)** alövezet gyepesítendő, ahol építmény nem helyezhető el.
- (4) 2013. január 1-én igazolhatóan meglévő tanyaudvarban tanya felújítás, építmény elhelyezése a tanyaudvar területének max 30%-os beépítettségével lehetséges, amely beépítés a telek egészére vonatkozóan a mezőgazdasági területekre vonatkozó általános érvényű szabályok betartása mellett az 5%-os beépíthetőséget nem haladhatja meg.
- (5)<sup>33</sup> A 2013. január 1-jén igazolhatóan művelésből kivont „udvar” alrészlettel rendelkező ingatlanok birtokközponttá minősíthetők, ha területük eléri a 3000m<sup>2</sup>-t.

#### **42.§ (Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet előírásai**

- (1) **Az övezetben** kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő építmények, -beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális épületeket is- helyezhetők el.
- (2) telek min 1500m<sup>2</sup>
- (3) beépítés: szabadonálló
- (4) építménymagasság: max 3,6 m
- (5) építészeti előírás: magastető: 40-45%-os hajlásszög

#### **Vízgazdálkodási területek**

#### **43.§ (1) Vízgazdálkodási területbe a vízgyűjtők és állóvizek tartoznak.**

- (2) A terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- (V-1) Vízfelület és (V-2) Belterületi vízgyűjtő övezetre tagolódik.**
- (3) **(V-1)** övezetben kizárólag vízügyi építmény helyezhető el.
- (4) **(V-2)** Belterületi vízgyűjtő a város sajátos kondicionáló zöldfelületei, kiemelkedő rekreációs jelentőséggel bíró, a zöldfelületi rendszer potenciális fejlesztési területe, ahol
- a) csak kiselemes szilárd burkolat létesíthető,
  - b) vendéglátó épület, pavilon nem építhető.

<sup>32</sup> (4) -(5) bekezdéseket az állami főépítész CSD/01/82-3/2013. hozzájárulásával a 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 7.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

<sup>33</sup> Tulajdoni lapon vagy térképi nyilvántartásban igazolható.

- c) kizárólag rekreációs kerti építmények, berendezések helyezhetők el,
- d) bármilyen építési, terep átalakítási munka, növénytelepítés, berendezés elhelyezése csak kertépítészeti terv alapján történhet.

### **Beépítésre nem szánt különleges területek**

**44.§** Beépítésre nem szánt különleges területek

- a) (Ksp) Sportterület,
- b) (Kt) Temető,
- c) (Kke) Kegyeleti park,
- d) (Kb) Tőzegtelep övezetbe soroltak.
- <sup>34</sup>e) (Kk) Kalandpark övezet

### **Sportterület**

**45.§ (1)** (Ksp) Sportterület a város sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület, ahol

- a) sportépítmény,
- b) az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület,
- c) szolgálati lakás, elhelyezhető.
- (2) Beépítettség: max. 2 %
- (3) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 10,5 m
- (4) Zöldfelület: min. 40%

### **Temető**

**46.§ (1)** (Kt) Temető a szabályozási tervben lehatárolt, ahol

- a) ravatalozó,
- b) kápolna,
- c) urnafal
- d) síremlék helyezhető el.
- (3) A temető kerítéssel határolandó.
- (4) Telekhatáruktól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti szempontból nem zavaróak.
- (5) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
- (6) Beépítettség: max 2 %
- (7) Zöldfelület: min 60%

### **Kegyeleti park**

**47.§ (1)** (Kke) Kegyeleti park a szabályozási terven lehatárolt, amely a sírjelek megtartása mellett kertépítészeti eszközökkel rendezendő.

- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

### **Tőzegtelep**

**48.§ (Kb)** Tőzegtelep a szabályozási terven lehatárolt, ahol a tőzegbányászati engedély lejártával a területen kizárólag a természetvédelmi kezeléssel és fenntartással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el, beleértve az ökoturizmus építményeit is.

<sup>35</sup> **48/A § (1)** Kk jelű kalandpark területen:

sportolási tevékenységi célú és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

- (2) Építésügyi előírások:

- a) beépítettség: általános előírások szerint

<sup>34</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 8.§-a iktatta be

<sup>35</sup> 10/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 9.§-a iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 29.

- b) építménymagasság: max. 4,5 m
- c) beépítési mód: szabadonálló.

## KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**49.§** Az általános előírásokon kívüli előírás, hogy belterületi közterületen új légvezeték nem létesíthető.

## ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

### Régészeti értékek védelme

- 50.§** (1) Régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv lehatárolja és e rendelet függeléke tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyen tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pinceépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés,) és telekalakítás örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel valósítható meg.

### Országos jelentőségű települési értékvédelem

- 51.§** (1) Országos védelem alatt álló műemlékeket e rendelet 3.a. függeléke tartalmazza.
- (2) A műemlékeket érintő építési munka a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- (3) A műemlékek szabályozási terv szerinti környezetében építési munka örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel valósítható meg.

### Helyi települési értékvédelem

- 52.§** Helyi értékvédelemben részesülő épületeket a szabályozási terv jelöli és e rendelet 3.b. függeléke tartalmazza V1 jellel e feltétlenül megtartandókat, V2 jellel a megtartandókat.

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 53.§** (1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.
- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- (3) Vízügyi közvetlen védőterületek:
- a) állami csatornáknál partétől: 6 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,
  - b) társulati csatornánál partétől: 3 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re,
- amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott.
- (4) Közlekedési védőterület
- a) országos főutak tengelyétől külterületen 100-100 m,
  - b) országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m,
  - c) vasútvonal tengelyétől : 50m
- amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges.
- (5) A közművezetékek védőtávolságai:
- a) az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2 - 2 m
  - b) szennyvíznyomócső védőtávolsága 2 - 2 m
  - c) a termékvezeték védőtávolsága 5 - 5 m
  - d) hírközlő távvezeték védőtávolsága 1 - 1 m
  - e) középnyomású gáz vezeték védőtávolsága

- ea) D90 alatt 4 - 4 m
- eb) D90 felett 5 - 5 m
- f) 20 kV-os légvezeték védőtávolsága
  - fa) belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m
  - fb) külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5
- g) 120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m
- h) távközlési tornyok magasságával azonos sugarú dőléstávolság

- (6) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani, védőterület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**54.§(1)** Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében Kecel Város Képviselőtestülete:

- a) építési tilalom,
  - b) helyi kiszolgáló út céljára történő lejegyzés,
  - c) beültetési kötelezettség
- sajátos jogintézményekkel él.
- (2) Építési tilalom vonatkozik a temető parkolója érdekében a 1734, 1738 hrsz-ú telkekre és útnyitás érdekében a Pénzesköz 5. szám alatti 3293/1 hrsz-ú telekre
- (3) Helyi kiszolgáló út céljára lejegyzendő a szabályozási terv szerinti telekrészek
- (4) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre, amelyet őshonos növényzettel kell megvalósítani.

## ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**55.§ (1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)
- b) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- c) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- d) **műterem:** művészeti tevékenységgel kapcsolatos kiegészítő épület
- e) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészertároló, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
- f) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó
- g) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda...stb)
- h) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- i) **zártudvar:** telekhataron álló épületrészek által közrezárt udvar, az udvarok közötti átjárás megengedett
- j) **tanyaudvar:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülecsoporthelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(IX.29.)k.t. sz. rendelet hatályát veszti.

**56.§** Jelen rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

**Haszilló Ferenc sk.**  
Polgármester

**Szabóné Dr. Opauszki Zsuzsanna sk.**  
Körjegyző