



**CSANÁDAPÁCA KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**10/2004.(VII. 05.) számú rendelete**  
**a település helyi építési szabályozásáról**  
(tervezett módosítással egységes szerkezetben)

Csanádapáca Község Önkormányzata az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, az 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a 36/2002. ( III. 7. ) Korm. rendelettel módosított 253/1997. ( XII. 20. ) Korm. rendelet alapján a településrendezési terv megvalósítása érdekében a következőket rendeli el:

## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1.§.

- /1/** E rendelet hatálya Csanádapáca község teljes közigazgatási területére, valamint a közigazgatási területen végzett, jelen rendelet 1.§. /3/ bekezdésében részletezett tevékenységekre terjed ki.
- /2/** Jelen rendelet csak a település közigazgatási területére 2004. évben készített SZ-1 jelű, M=1:10000, az és SZ-2 jelű, M=1:2000 és a 2007. évben készített SZ-3 jelű M=1:2000 méretarányú szabályozási tervekkel együtt alkalmazható.
- /3/** A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, beépíteni, utat és egyéb közlekedési létesítményt, közműhálózatot és bármely más épületet, építményt létesíteni, bővíteni, lebontani valamint ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos érvényű szabályoknak, a területre készített szabályozási tervnek és jelen önkormányzati rendeletnek megfelelően szabad.
- /4/** A szabályozási terven jelölt szabályozási elemek kötelezőek, azokat csak az érvényes módosítási eljárási folyamat keretében lehet megváltoztatni. Az irányadó jelleggel meghatározott szabályozási elemek a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak vagy továbbtervezést igényelnek, így:
- a)** részletes tervvel módosíthatóak ill. pontosíthatóak.
- /5/** Irányadó jellegűnek kell tekinteni:
- a)** a védő erdők határvonalát a védett területek felől; ebbe az irányba a védő erdők szükség szerint szélesíthetők,
- b)** az irányadó jelleggel szabályozott szabályozási vonalakat és területegység határokat.

#### 2.§.

- /1/** Az 1.§./3/ bekezdésben részletezett tevékenységeket e rendelet előírásain túl akkor lehet engedélyezni, ha:
- a)** az vészhelyzet elhárítását szolgálja,
- b)** karbantartásra, állagmegóvásra irányul,
- c)** környezetvédelmi szempontok miatt válik szükségessé.

- /2/** Karbantartásnak, állagmegóvásnak minősül az az építési tevékenység, mely nem érinti az épületek, építmények szerkezetét és nem jár együtt azok korszerűsödésével, élettartamának meghosszabbodásával.
- /3/** Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az övezeti besorolás megváltozik, a 2.§./2/ bekezdésben felsoroltakon túl építés akkor is engedélyezhető ideiglenes jelleggel, ha:
- a)** az a szabályozási terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg.
- /4/** Azokon a területeken, ahol az építés feltételei a területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés, stb. miatt nem biztosítottak, építési engedély csak akkor adható, ha:
- a)** azok az engedély kiadása előtt elkészülnek, vagy
- b)** legkésőbb a tárgyi beépítéssel egyidejűleg biztosíthatóak és a használatbavételig elkészülnek.
- /5/** A település teljes közigazgatási területén építési engedélyezési eljáráshoz kötött tevékenység esetén az engedélyezési tervdokumentáció kötelező része az alapozási terv, ha az épület ill. építmény:
- a)** bruttó földszinti alapterülete meghaladja az 25,0m<sup>2</sup> és, vagy
- b)** a beépített szintek száma egynél több – akkor is, ha a második szint külön ütemben készül – és, vagy
- c)** az építménymagasság legalább 4,5m.
- /6/** Beépítési módok kötelező értelmezése a településen:  
 Oldalkertes beépítési mód esetén az építési vonal azonos magával az oldalkerti telekhatárral.  
 Előkertes beépítés esetén az előkertek mérete 5,0m.  
 Nem előkertes beépítés esetén az építési határvonal azonos az utcai telekhatárral.
- /7/** Az épületek tetőidomaira vonatkozó megkötések:
- a)** utcavonallal párhuzamos, mindkét oldalon azonos hajlásszögű / 38°-45° közötti hajlásszöggel/ nyeregtetős épületeket kell építeni:
1. a Batthyány utca mindkét oldalán a Szent Gellért utcától az Erkel utcáig,
  2. a Szent Gellért utca mindkét oldalán a Deák-Petőfi utcától az egyik oldalon a Dózsa, a másik oldalon a Sallai utcáig;
- b)** utcavonalra merőleges, mindkét oldalon azonos hajlásszögű / 38°-45° közötti hajlásszöggel/ nyeregtetős épületeket kell építeni:
1. az Ady Endre utcán a Szent Gellért utcától a Rákóczi utcáig,
  2. a Hunyadi utcán a páratlan oldalon.
- c)** a település többi részén a nyeregtető irányát meghatározza: két-két szomszédos épület figyelembevételével az, amelyik a többséget alkotja.

- d) Helyileg védett épületek melletti két-két szomszédos telken olyan módon kell a tetőidomot kialakítani, amilyen jellegű a védett épület.
- e) Lapostetős épületet a belterületen tilos elhelyezni; külterületen ez csak kivételes esetben, technológiai szükségesség miatt engedélyezhető.

## **II. fejezet**

### **A TELEPÜLÉS TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA**

#### **3.§.**

- /1/ A település igazgatási területe – melynek határa kialakult, nem változik –
  - a) külterületre és
  - b) belterületre tagozódik.
- /2/ Az igazgatási terület határa kialakult, módosítása nem szükséges. A belterületi határvonal bővítése szükséges:
  - a) a település északi részén a temető külterületi részének belterületbe vonására.
- /3/ A település mindenkori belterületi határán belül az önkormányzatot a jogszabályokban meghatározott ellátási kötelezettség terheli.
- /4/ A település területe építési használat szerint:
  - a) beépítésre szánt és
  - b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

## **III. fejezet**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

#### **4.§.**

- /1/ A beépítésre szánt terület lehet:
  - a) lakóterület,
  - b) vegyes terület,
  - c) gazdasági terület,
  - d) különleges terület.

## Lakóterületek

### 5.§

- /1/ A lakóterületen elhelyezhető:
- a) lakóépület,
  - b) mezőgazdasági (üzemi) építmény,
  - c) alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) kézműipari épület,
  - f) helyi ellátást biztosító igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - g) sportépítmény,
  - h) a környezetét nem zavaró egyéb közösségi, szórakoztató épület.
- /2/ Jelen rendelet 5.§. /1/ b), c), d), e), f), g) és h) pontjaiban felsorolt létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen építési ill. környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket. Mezőgazdasági gép- és terménytároló épület építése esetén a tűztávolság meghatározása az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság feladata.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

### 6.§.

#### Lf jelű építési övezetek

#### / falusias lakóövezetek /

- /1/ Az övezetek falusias lakóterületek. Az övezetekben valamennyi, jelen rendelet 5.§./1/ bekezdésében felsorolt épület elhelyezhető. Állattartó épületek esetén be kell tartani jelen rendelet 1. számú mellékletének előírásait; nagyállat tartására szolgáló épület csak az illetékes ÁNTSZ és Környezetvédelmi Felügyelőség eseti hozzájárulásával helyezhető el.
- /2/ Beépítés esetén betartandó építési határértékek:
- a) szintterületsűrűség max.: 0,4,
  - b) beépítettség max.: 30%,
  - c) zöldfelület min.: 40%.
- A telekterületet, a beépítési módot és az építménymagasságot a szabályozási terv tartalmazza, tömbönként.
- /3/ Az Lf1 jelű övezet a település hagyományos lakóterülete. Új telket kialakítani ill. telket megosztani csak úgy lehet, ha a telkek minimális szélessége legalább 24,0m. Telket összevonni csak úgy lehet, ha a kialakuló telkek szélessége nem több, mint a tömbben levő telkek átlagos szélességének 1,8-szerese, területe nem haladja meg a tömbben levő telkek átlagos területének kétszeresét.

Telkenként egy lakóépület helyezhető el, melyben legfeljebb két lakás lehet. 60m-t meghaladó telekmélység esetén a hátsókert mérete az 50m-t meghaladó telekhossz teljes egészében; ezen belül épületet tilos elhelyezni!

Az **Lf1/a** övezet az Lf1 övezet alövezete; betartandó kiegészítő előírás:

- a) állattartó épület csak kivételesen és csak abban az esetben szabad építeni, ha az épület, semmiben nem korlátozza a szomszédos vegyes területek felhasználását,
- b) állattartó épület építési engedélyezési eljárása során minden esetben illetékes közreműködő szakhatóságnak kell tekinteni az illetékes népegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi szakhatóságot.

**/4/** Az **Lf2** jelű övezet új beépítéssel kialakított falusias lakóterületek övezete. Az övezetben tilos a telkek további megosztása, összevonni legfeljebb két telket lehet.

Egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, melyben legfeljebb két lakás alakítható ki, ha lakásonként adott legalább 750m<sup>2</sup> telekterület.

Az **Lf2/a** övezet az Lf2 övezet alövezete; betartandó kiegészítő előírás:

- c) állattartó épület csak kivételesen és csak abban az esetben szabad építeni, ha az épület, semmiben nem korlátozza a szomszédos vegyes területek felhasználását,
- d) állattartó épület építési engedélyezési eljárása során minden esetben illetékes közreműködő szakhatóságnak kell tekinteni az illetékes népegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi szakhatóságot.

### **Lk jelű építési övezet** **/ kisvárosias lakóövezetek /**

**/5/** Az övezetek a kisvárosias lakóterületek övezetei. Az övezetben jelen rendelet 5.§. /1/ bekezdése a), c), d), e), f) és g) pontjaiban felsorolt épületeket lehet elhelyezni. Tilos az övezetben az állattartó épületek, építmények elhelyezése!

**/6/** Beépítés esetén betartandó építési határértékek:

- a) szintterületsűrűség max.: 0,4,
- b) beépítettség max.: 30%,
- c) zöldfelület min.: 50%.

A telekterületet, a beépítési módot és az építménymagasságot a szabályozási terv tartalmazza, tömbönként.

**/7/** Az **Lk1** jelű övezetben legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. Az épületben legfeljebb négy lakás lehet, ha lakásonként adott min. 500m<sup>2</sup> telekterület.

Új telek kialakítása esetén a telkek szélessége min. 18,0m kell legyen. Jelen rendelet elfogadásakor már meglévő telek beépítése esetén ez mint minimális telekszélesség nem feltétel.

Lakóépület építésére legfeljebb két-két telek vonható össze.

- /8/** Az **Lk2** jelű övezetben a zárt sorú beépítés mellett megengedett a zárt sorú jellegű beépítés is.  
Az övezetben legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. Az épületben legfeljebb négy lakás lehet, ha lakásonként adott min. 350m<sup>2</sup> telekterület.

## Vegyes területek

### 7.§

- /1/** A településközponti vegyes terület elsősorban a település intézményeinek elhelyezésére szolgáló terület.
- /2/** Az övezetben elhelyezhető épületek:
- a)** lakóépület,
  - b)** igazgatási épület,
  - c)** kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
  - d)** vendéglátó épület,
  - e)** egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - f)** egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - g)** sportéptmény,
  - h)** kivételesen az OTÉK 16.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények, az OTÉK 31.§. (2) bekezdésének figyelembe vételével.
- /3/** A **Vt1** jelű övezet jellemzően a közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál; új épületként önálló lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a lebontásra kerülő épület funkciója is ez jelen rendelet érvénybelépésekor.  
Beépítési paraméterek:
- megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,5,
  - minimális zöldterületi fedettség a 7. §. /2/ a), f), és g) pontjai esetén min. 30%, egyéb esetekben min. 15%,
  - a telkeken az épületeket utcavonalra kell elhelyezni,
  - a telekterületet min. 800m<sup>2</sup>,
  - beépítettség:
    - iskola, óvoda esetén max. 25%, egyéb esetekben max. 60%
  - építménymagasság max. 7,0m.
- /4/** A **Vt2** jelű övezetre jelen rendelet Vt1 jelű övezetre vonatkozó előírásait és az OTÉK előírásait kell betartani az alábbi eltéréssel:
- a beépítési paramétereket a szabályozási terv tartalmazza.

## Gazdasági területek

### 8.§

- /1/ A gazdasági területek lehetnek:
- a) kereskedelmi, szolgáltató és
  - b) ipari gazdasági területek.

### 9.§

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató területen belül az OTÉK 19. § (2) bekezdése 1., 2., 3., 4. és 5. pontjában felsorolt épületek helyezhetők el.

- /2/ Az övezet jele **Gksz.**

Betartandó paraméterek:

- szintterületsűrűség max. 1,0,
- telekterület min. 1000m<sup>2</sup>,
- zöldterületi fedettség min. 25%,
- beépítettség max. 40%,
- szabadonálló beépítés,
- építménymagasság max. 5,5m.

### 10.§

#### Ipari gazdasági terület

- /1/ Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

- /2/ A **Gip-I.** jelű területen belül egyéb ipari létesítmények helyezhetők el.

- /3/ Az **Gip-I.** jelű övezetre vonatkozó beépítési előírások:

- a) telekterület min. 1500m<sup>2</sup>,
- b) szintterületsűrűség max. 1,0,
- c) legnagyobb beépítettség max. 45 %,
- d) legkisebb zöldfelület min. 25 %,
- e) legnagyobb építmény magasság max. 6,0 m ill. technológiai igény szerint max 25,0m.
- f) szabadonálló beépítés.

- /4/ A **Gip-II.** jelű övezeten belül mezőgazdasági telephelyek helyezkednek el.



Az övezeten belül állattartó telepek is létesíthetők. Állattartó telepen történő építkezés esetén az illetékes ÁNTSZ ill. Környezetvédelmi Felügyelőség minden esetben illetékes szakhatóságnak tekintendő.

- /5/ A Gip-II. jelű övezetre vonatkozó beépítési előírások:**
- a) telekterület új telekalakítás esetén min 2000m<sup>2</sup>; a kialakult telkek e méret alatt is beépíthetők,
  - b) szintterületsűrűség max. 1,0,
  - c) legnagyobb beépítettség max. 30 %,
  - d) legkisebb zöldfelület min. 40 %,
  - e) legnagyobb építménymagasság max. 7,5 m, amely technológiai szükségyszerűség igazolása mellett elérheti a 15 métert,
  - f) beépítési mód szabadon álló, az épületek nyeregteretűek lehetnek; ettől eltérni csak technológiai igény esetén lehet,
  - g) építési engedélyhez kötött tevékenység esetén külterületen kötelező az egyedi telkeket min. hármassal körbevenni; belterületen a szomszédos lakóterületek széléin az övezetből származó környezetterhelés nem haladhatja meg a lakóterületeken megengedett értékeket.
- /6/ A Gip-III. jelű övezeten belül az ivóvíz és a szénhidrogén vagyion kitermeléséhez szükséges kutak létesítményei helyezhetők el.**  
A telekméreteket és a beépítési paramétereiket az általános előírásokon belül a technológiai igények határozzák meg.  
Engedélyhez kötött építési tevékenység esetén minden esetben illetékes szakhatóságnak kell tekinteni a Környezetvédelmi Felügyelőséget és a Vízügyi Igazgatóságot is.

## Különleges területek

### 11.§.

- /1/ Különleges terület:**
- a) **Kt** jelű, temető övezete,
  - b) **Kkp** jelű, kegyeleti park övezete,
  - c) **Ks** jelű, sportpályák övezete,
  - d) **Ksa** jelű, szabadidős tevékenység eltöltésére kijelölt övezet,
  - e) **Kh** jelű, hulladékudvar övezete,
  - f) **Ksz** jelű, szennyvíztisztító övezete.
- /2/ A Kt jelű övezet temető céljára használt és fenntartott terület, melyet más célra nem lehet igénybe venni.**  
A temető fejlesztése során fokozatosan gondoskodni kell az 1999. évi törvény valamint a végrehajtására kiadott 145/1999.(X.I.) Korm. rendelet előírásainak érvényre juttatásáról. A temetőt áttört kerítéssel kell körülvenni. A kerítés min.1,20m, max. 2,5m magas lehet. A kerítés építési engedély köteles. Kialakításánál használható anyagok:

- a) fa és, vagy
- b) kő és, vagy
- c) égetett agyag és, vagy
- d) kovácsoltvas.

A temetőn belül kápolna és kriptá épületek helyezhetők el. A beépítési paraméterek az OTÉK-ban meghatározottak lehetnek. A megengedett legnagyobb maximális építménymagasság 5,0 m, ebbe kápolnatornyot nem kell beszámítani.

- /3/** A **Kkp** jelű övezet a kegyeleti park övezete. Az övezetben a temetést jelen rendelet elfogadása után legfeljebb 5 évig lehet engedélyezni jelen rendelet 11.§. /2/ bekezdésének vonatkozó előírásai szerint; az övezetben új épület nem építhető. Az 5 év leteltét követően a területet kegyeleti parkként tartható fenn, mely önkormányzati döntés alapján a vonatkozó jogszabályok betartásával felszámolható. Felszámolás esetén a területen közkertet lehet kialakítani.
- /4/** A **Ks** jelű övezet a sportpályák övezete. Az övezeten belül sportolás és szabadidő eltöltésére szolgáló létesítményeket szabad elhelyezni.  
Beépítési paraméterek:
- a) szintterületsűrűség max. 1,0,
  - b) legnagyobb beépítettség max. 20 %,
  - c) legkisebb zöldfelület min. 50 %,
  - d) legnagyobb építmény magasság technológiai szükségszerűség szerint,
  - e) szabadonálló beépítés.
- /5/** A **Ksa** jelű övezet szabadidős tevékenységek céljára kijelölt övezet. Az övezetben az illetékes szakhatóságok véleményének figyelembevételével a horgászathoz kapcsolódó létesítményeken túl a lovassport épületei, bemutatás céljára szolgáló állattartó épületek és elkülönítetten szálláshely és vendéglátó épületek helyezhetők el.  
Beépítési paraméterek:
- a) beépítettség max. 20%,
  - b) zöldterületi fedettség min. 50%,
  - c) építménymagasság max. 7,5m,
  - d) szabadonálló, magastetős beépítés.
- /6/** A **Kh** a hulladékudvar övezete.. A komposztálható hulladékok, a bontási törmelékek, és az egyéb helyben kezelendő hulladékok / pl. hígrágya / kezelésére, a dögkamra elhelyezésére szolgáló terület. Kerítés, felügyelet és ellenőrzés kialakítása ill. biztosítása szükséges. A telket min. 30m-es véderdősávval kell körbevenni.  
Az övezeti határon belüli, hulladékudvar és véderdősávja által el nem foglalt területet csak véderdőként lehet hasznosítani.
- /7/** A **Ksz** a szennyvíztisztító övezete. Védőtávolsága lakott területektől biztosított – 150m – ; véderdő létesítése szükséges a telep teljes telekhatára mentén

min.10m széles sávban. A területen a szennyvíztisztítókra vonatkozó általános előírásokat kell betartani.

#### IV. Fejezet

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 12. §

- /1/ A beépítésre nem szánt területek lehetnek:
- a) közlekedési és közmű elhelyezési területek,
  - b) zöldterületek,
  - c) erdőterületek,
  - d) mezőgazdasági területek és
  - e) vízgazdálkodási területek.

#### 13. §

### Közlekedési és közműterületek

- /1/ A közlekedési terület elsősorban a közutak és csomópontjainak elhelyezésére szolgál. Közlekedési területen belül csak a közlekedést kiszolgáló épületeket szabad elhelyezni. Óriásreklámot csak belterületi határon kívül lehet engedélyezni.
- /2/ Stabilizált ill. burkolt út kiépítésének feltétele az utat kísérő fasor telepítése.
- /3/ A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) **Köu-III.** jelű, országos mellékutak övezet, építési területük 30m,
  - b) **Köu-2.** jelű a települési gyűjtőutak övezete.
  - c) **Köu-3.** jelű a lakóutak övezete.
  - d) **Köu-4.** jelű, a vegyesforgalmú
  - e) **Köu-5.** jelű, egyéb utak /jelentősebb földutak és kiszolgáló utak, / övezete.

#### 14.§

### Zöldterületek

- /1/ Zöldterület a településen belül a közkertek és közparkok övezete.  
A közkertek övezeti jele **Zkk**, a közparkoké **Kkp**.
- /2/ A területek továbbfejlesztésénél be kell tartani az OTÉK 27.§. (3) bekezdésének előírásait.
- /3/ A zöldterületeken a növényzeten kívül elhelyezhető ill. kialakítható:

- a) sétaút, pihenőhely
- b) szabadtéri művészeti alkotás, emlékmű.

### **15.§ Erdőterületek**

- /1/ Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdők területe a szántóterületek rovására növelhető.
- /2/ Az erdőterület rendeltetése szerint:
  - a) gazdasági és
  - b) védelmi rendeltetésű lehet.
- /3/ Az **Eg** övezeti besorolású gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az OTÉK 28.§-ának és az 1996. évi LIV. Tv. 65.-72. §-ainak betartásával lehet.
- /4/ Az **Ev1** övezeti besorolású területek a védő erdők övezete. Az övezeten belül épületet tilos elhelyezni. A terület művelési ágát ill. rendeltetését csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével és akkor szabad megváltoztatni, ha a védendő funkció megszűnik.  
A Kh-jelű övezet körül található véderdő minimális szélessége 30m, de a szélesség a Kh övezet irányába megnövelhető.
- /5/ Az **Ev2** övezeti besorolású területek a védett erdők övezete. Az övezeten belül épületet tilos elhelyezni.  
A művelés módját a szakmai, jogi előírásoknak megfelelően az erdészeti hatóság – a védelmet elrendelő szakhatóság hozzájárulásával – határozza meg.

### **16.§ Mezőgazdasági területek**

- /1/ A mezőgazdasági rendeltetésű terület a település külterületének a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló része.  
Állattartó épületek / nem állattartó telep! / létesítése esetén mezőgazdasági terület esetén is érvényesek jelen rendelet 1. számú mellékletének előírásai.
- /2/ A mezőgazdasági rendeltetésű területen:
  - a) az OTÉK 32.§-ában felsorolt létesítmények;
  - b) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények ( terménytároló, feldolgozó, mezőgazdasági gépjavító );
  - c) növénytermesztés céljára szolgáló növényház (üvegház) és fóliasátor;

- d) prérház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló (továbbiakban gazdasági épület ) és pince;
- e) biztonsági okokból szükséges őrház;
- f) valamint lakóépület helyezhető el.

**/3/** A telkek nagyságtól függően az alábbiak szerint építhetők be:

- a) 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő telken tilos építményt elhelyezni.
- b) 720 – 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telken – a nádas, gyep, és szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és pince helyezhető el egyetlen gazdasági épületként. Ezen épületek földszintesek lehetnek, építménymagasságuk legfeljebb 4,5m lehet. Az épületeket 30-45 lejtésű nyeregtetővel kell fedni. A tetőtér beépíthető.
- c) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú telken 3%-os beépítettséggel jelen rendelet 16.§. f) pontjában foglaltak kivételével helyezhető el épület. Az épületek földszintesek lehetnek, építménymagasságuk legfeljebb 5,5m lehet. Az épületeket 30-45 lejtésű nyeregtetővel kell fedni. A tetőtér beépíthető.

**/4/** Szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén legalább 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén legalább 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el jelen rendelet 16.§. f) pontjában ismertetett lakóépület, ha:

- a) azt meglévő létesítmény védőterülete nem tiltja,
- b) a telek legalább magánútról megközelíthető,
- c) az infrastruktúra ellátása megoldott,
- d) a segélykérés lehetősége megoldott,
- e) a telek átlagos szélessége legalább 30m.

A telek beépítettsége legfeljebb 3% lehet, ezen belül az önálló lakóépület legfeljebb a beépítettség 1,5%-át jelentheti.

**/5/** Mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 29.§. (5) bekezdése szerinti birtoktest alakítható ki. A birtokközpont beépítését a 29.§. (5), (6), (7) és (8) bekezdései szabályozzák.

A birtokközponton az általános előírásokon túl lakóépület csak akkor építhető, ha teljesülnek jelen rendelet 17. §-ának előírásai is.

### **17.§.**

#### **Mezőgazdasági területen lakóépület építésére vonatkozó előírások**

**/1/** Jelen rendelet 16.§. /4/ bekezdésének

**b)** pontja teljesül:

ha a feltétel teljesülését az illetékes Földhivatal által kiadott helyszínrajz igazolja.

**d)** pontja teljesül:

**1.** ha az egyes szolgáltatók ezt az építető részére kiadott nyilatkozataikban vállalják, vagy

2. az építető nyilatkozik, hogy a helyi villamosenergia ellátást megoldja, a keletkező hulladékot zárt edényzetben vagy zsákban rendszeresen elszállítja a kijelölt hulladékkezelő telepre, az ivóvízellátását legalább az ÁNTSZ által bevizsgált, engedélyezett fűtő kútról biztosítja, a keletkező szennyvizet zárt tárolóban gyűjti és annak elszállítását a megközelítő utak az év minden szakában lehetővé teszik.

/ Ha részletes talajmechanikai szakvélemény azt alátámasztja, szikkasztásos szennyvízelhelyezés is megengedett az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával. /

e) pontja teljesül:

1. ha a legközelebbi telefonfülke kerékpárral legalább 20 percen belül elérhető, vagy
2. az építető rádiótelefonnal rendelkezik.

/2/ Önálló telken lakóépület építése esetén tanyaudvart kell kialakítani. A tanyaudvart művelés alól ki kell vonni. A tanyaudvar területe nem lehet kevesebb 400 m<sup>2</sup>-nél és nem lehet több 2000 m<sup>2</sup>-nél – kivéve a szérűskertet –. A tanyaudvart és a hozzá vezető bekötőutat fasorral kell szegélyezni; a fasor telepítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

/3/ A tanyaudvaron jelen rendelet 16.§. általános, a teljes földrészletre vonatkozó előírásai egyidejű betartása mellett, a tanyaudvar 30%-ot meg nem haladó beépítettségével földszintes lakó- és gazdasági épületeket szabad elhelyezni. Az épületek építménymagassága az 5,50m-t, lakóépület esetében a 6,50m-t nem haladhatja meg. ( Az 5,50m –t meghaladó építménymagasságú épületet csak akkor szabad elhelyezni, ha azt technológiai szükségszerűség indokolja. )

Az épületeket nyeregtetővel kell megépíteni. A lakóépületek tetőhajlásszöge 35°- 45° között lehet, fedésre cserép, nád, természetes pala és faszindely használható.

A lakóépületek padlószintje min. +0,70 m kell legyen a környező terepszinthez képest.

/4/ A tanyaudvaron a beépítési mód lehet szabadonálló, oldalhatáron álló vagy körülépített udvaros, de:

- a) épülettel, engedélyköteles építménnyel a szomszédos földrészlet határát 3m-nél jobban nem szabad megközelíteni, és
- b) az építési vonal az országos közúthálózat számozott útja mentén úttengelytől mérve min. 50,0m, melyre merőleges gerincvonallal kell elhelyezni a lakóépületet; egyéb út mentén az úttengelyt épülettel 20m-nél jobban nem szabad megközelíteni; gerincvonalra vonatkozó megkötés nincs.
- c) állattartó épületek elhelyezésénél alkalmazni kell jelen rendelet 1.sz. mellékletének előírásait.

/5/ Jelen rendelet érvénybelépésekor tanyahelyként nyilvántartott és működő lakóépülettel is rendelkező tanyahely fenntartása akkor is megengedett, ha nem

felelnek meg jelen rendelet előírásainak, kivéve, ha valamely létesítmény védőterülete vagy biztonsági sávja ezt nem engedi meg.

/ Fenntartás: meglévő épületek megtartása és korszerűsítése funkcióváltás és az épületek bővítése, a beépítési % növelése nélkül. /

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

### **18.§.**

#### **Má-I. jelű övezet előírásai**

**/ általános használatú mezőgazdasági övezet /**

- /1/** Az övezetben, ha azt biztonsági előírás ill. valamely létesítmény védőterülete nem tiltja, jelen rendelet 16.§. /2/ bekezdésében felsorolt valamennyi létesítményt el lehet helyezni.
- /2/** Az övezet teljes területe beszámítható birtoktest kialakításába, birtokközpont az általános és jelen rendelet előírásainak betartása mellett létesíthető.
- /3/** Az övezet bármely terület egységén telepítési terv alapján erdő létesíthető.

### **19.§.**

#### **Má-II. jelű övezet előírásai**

**/ távlatban más célú hasznosításra szánt  
mezőgazdasági területek övezete/**

- /1/** Az övezetben a művelés, a művelési ág megváltoztatása és bármilyen építési tevékenység csak akkor engedélyezhető, ha az nem akadályozza a településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználást.
- /2/** Az övezet területei birtoktest kialakításába nem számíthatók be.

### **20.§.**

#### **Má-III. jelű övezet előírásai**

**/ természetvédelem miatt korlátozott használatú  
mezőgazdasági területek övezete /**

- /1/** Az övezetben a művelés, a művelési ág megváltoztatása és bármilyen építési tevékenység csak a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/** Az övezet területei birtoktest kialakításába nem számíthatók be.

**21.§.**  
**Má-IV. jelű övezet előírásai**  
**/ távlati útéptés megvalósítására fenntartott**  
**mezőgazdasági területek övezete /**

- /1/ Az övezetben birtokközpontot tilos kialakítani; az önálló földrészetek területének 80%-os értéke vehető figyelembe birtoktest kialakításánál.
- /2/ Birtokközpont kialakításán túl minden más épület építmény elhelyezhető abban az esetben, ha az eljárásban egyébként illetékes szakhatóságok mellett az illetékes
- a) közlekedési felügyelet,
  - b) közútkezelő társaság,
  - c) önkormányzat,
  - d) népegészségügyi és
  - e) környezetvédelmi szakhatóság
- az építéshez együttesen hozzájárul. Az a)-e) pontokban felsorolt szakhatóságok hozzájárulását elvi építési engedélyezési eljárás keretén belül kell tisztázni.

**Vízgazdálkodási területek**  
**22.§.**

- /1/ A vízgazdálkodással összefüggő területek:
1. közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  2. tavak medre és parti sávja.
- A vízgazdálkodási övezeteken belül bármilyen létesítményt csak a vízügyi jogszabályok betartásával ill. az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával szabad elhelyezni.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

- /2/ A VI jelű övezet a vízügyi kezelésű csatornák övezete. Az általános előírások betartása szükséges. A vízgazdálkodási törvények betartásán túl a mezőgazdasági használatú területen belül a csatornák mentén kötelező a tájfásítás.
- /3/ A V2 jelű övezet az üzemi csatornák övezete. Az általános előírások betartása szükséges.
- /4/ A V3 jelű övezet a horgászto övezete. Az övezeten belül az egyéb vonatkozó előírások betartásával csak a horgászathoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.



## V. fejezet

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELME  
MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

## 23.§.

## Művi értékek védelme

/1/ A település külterületén az általános előírásokon túl minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó építkezésnél az engedélyezési eljárás során szakhatóságnak kell tekinteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt is. Alkalmazni kell továbbá a 2001. évi LXIV. tv. előírásait valamennyi földmunkával járó tevékenység esetén a település teljes igazgatási területén.

/2/ A település külterületén található élő és egykori vízfolyások magas partjai, különös tekintettel a Hajdúér-Görbedi csatorna partvonalaira, 2001. évi LXVI. tv. szerint szintén régészeti érdekelttségű területnek számítanak.

/3/ Ismert régészeti lelőhely még a településen:

- Mezőgazdasági repülőtér. / hrsz: 012/18, 012/19, 012/20, 012/21 /
- Hajdúér-Görbedi csatorna / hrsz: 015/23 /
- Templomdomb / hrsz: 045/5, 045/13-14-16-17 /
- Zahorecz-tanya; földvár/ hrsz: 076/30 /
- Harangos, Cikó tanya / hrsz: 084/10-11 /
- Sándor-dűlő / hrsz 050/38-39 /
- Vilma major / hrsz: 0162/59 /
- Id. Szántai Imre földje / hrsz: 040, 045/9 /
- Gerendás, Egyház tanya / hrsz: 059/4-9 /

A telkeken és azok 250m-es környezetében minden földmunkával járó építési tevékenység esetében engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal is.

A belterület további részein földmunkával járó, építési engedélyhez kötött tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal való előzetes egyeztetés után végezhető.

Amennyiben a település régészeti topográfiai felmérése teljes egészében elkészül, a szabályozási tervet azzal ki kell egészíteni ill. módosítani.

/4/ Helyi védelem alá kerül:

- Katolikus templom hrsz: 281
- a volt MGTSZ irodája Szent Gellért út 35., hrsz: 1295
- üzlet+lakóház Szent Gellért út 59., hrsz :1292
- lakóház Szent Gellért út 79., hrsz: 1228
- lakóház Ady Endre utca 8., hrsz: 663
- lakóház, Ady Endre utca 37., hrsz: 721

- lakóház, Ady Endre utca 24., hrsz: 648
- lakóház, Bem József utca 24., hrsz: 769
- lakóház, Rákóczi Ferenc utca 100., hrsz: 443
- lakóház, Hunyadi János utca 3. hrsz: 610
- lakóház, Batthyány Lajos utca 43., hrsz: 489/2
- lakóház+kerítés, Batthyány Lajos utca 38., 40. (kerítés) hrsz: 340/2, 344 (kerítés)
- lakóház, Damjanich János utca 14., hrsz: 89
- épület, Szent Gellért út, hrsz: 038/43
- lakóépület, Kossuth Lajos u. 7., hrsz: 9
- lakóépület, Széchenyi u. 28., hrsz: 1266
- családi kriptá, temető, hrsz: 172-ben

A védelem kiterjed:

- az utcai ill. az utcáról látható homlokzatok,
- a tömegkontúrok megtartására.

Helyileg védett épületet csak akkor szabad lebontani, ha az életveszélyessé válik. Ez esetben az épületről teljes műszaki felmérési dokumentációt kell készíteni, fényképmelléklettel kiegészítve.

## **24.§. Környezetvédelem**

- /1/** Tilos a település területén a hígtrágyás állattartás, az állattartás során keletkező trágyát zárt tárolóban kell tárolni. A keletkező hígtrágya elhelyezésére a települési szennyvíztelep mellett központi elhelyező-telepet kell létesíteni.
- /2/** Zaj- és rezgésterhelésnél a 8/2002. ( III. 22. ) Köm-EüM együttes rendelet határértékeit kell betartani.  
Levegőtisztasági szempontból a település teljes területére a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai érvényesek.  
A felszíni vizek védelmének a 203/2001. ( II. 7. ) Korm. rendelet előírásait kell betartani.  
A szennyvízhálózat elkészültéig építésre kijelölt területen szennyvíz csak zárt tárolóban gyűjthető; a vonatkozó előírásoknak megfelelően ürítés csak a szennyvíztelepen történhet.  
A földtani közeget, felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenység esetén a 219/2004. (VII.21.) Korm. rend. Előírásait kell betartani. A település és a terület besorolása: B fokozottan érzékeny terület. Intézkedési szennyezettségi határérték:  $C_1=C_2$ .
- /3/** Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység esetén építési engedélyezési eljárás csak jogerős környezetvédelmi engedély birtokában indítható. A környezeti hatásvizsgálatot a 20/2001. ( II. 14. ) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni.

- /4/ Ipari létesítmények engedélyezési eljárása keretén belül meg kell oldani mind a kommunális jellegű, mind az ipari jellegű, de nem veszélyes hulladékok ártalmatlanítását és gyűjtését. A veszélyes hulladékokra vonatkozóan betartandók a 98/2001. ( XI. 14. ) Korm. rendelet előírásai.  
A kommunális hulladékok gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell a település igazgatási területén kívül levő hulladéklerakóba.

## **25.§. Természetvédelem**

- /1/ A potenciális természeti területeken tilos a művelési ág megváltoztatása, kivéve, ha azzal a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága is egyetért.  
Potenciális természeti területek:
- erdő: hrsz: 045/2, 036/16, 036/11, 036/19, 034/35
  - szántó és erdő vegyesen: hrsz: 036/17, 036/18.
- /2/ Helyi védettség alá kerülő természeti értékek:
- a Községháza melletti platánfákat (*Platanus x hispanica*),( hrsz:1, 288, 1361)
  - a templomkerti hársfát (*Tilia plathyphyllos*) ( hrsz:281 )és
  - a körforgalomnál lévő idős platánfát (*Platanus x hispanica*) ( hrsz:948)
- /3/ Helyi védettség alá kerülő természeti terület:
- Az 1281 hrsz-ú földrészlet épület mögötti telekrésze

Helyi természetvédelmi terület és közterület határán csak min 50%-ban áttört kerítést lehet építeni. A kerítés építési engedély köteles.

## **26.§. Általános biztonsági előírások**

### Közlekedési létesítmények védőterületei

- /1/ Az országos közúthálózat számozott útjainak külterületi szakaszán tengelyétől mérve 40-40m-en belül tilos lakó-, oktatási-, egészségügyi rendeltetésű épületet elhelyezni. Az illetékes Közlekedési Felügyelet és Közútkezelő Kht hozzájárulása esetén az 40 m-en belül elhelyezhető kereskedelmi, vendéglátási létesítmény, ha azt egyéb előírás nem tiltja.  
Valamennyi közút területén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.  
Közmű és energiaszállító vezetékek és létesítmények védőterületei

- /2/** A vízműtelepek és vezetékek védőterületeire a 11/1961. (Eü.K.7) EüM-OVF együttes utasítás előírásait kell alkalmazni.  
A rétegbeli hidrogeológiai védőterület határain belül tilos a bányanyitás ill. a fedőrétegek áttörése; kút fúrása esetén minden esetben az ATIVIFE az engedélyező hatóság.
- /3/** Csapadékvíz csatornába, csapadékvíz-elvezető árokba vizet bevezetni csak a 4/1981. (IV.4.) OVH rendelkezéshez kiadott Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásainak betartásával lehet.
- /4/** Meglevő és létesítendő közművezetékekre az MSZ 7487/2. és az MSZ 7048/3-83 előírásait kell betartani.
- /5/** Gázvezetékekre az alábbi szabványok tartandók be:
- 1969. évi VII. törvény a gázenergiáról
  - Gáz-és Olajipari Műszaki Szabályzat V. fejezete (10/1970. OBF utasítás)
  - Gázelosztó Vezetékek Műszaki Biztonsági Szabályzata (17/1977. NIM.E.25. utasítás)
  - MSZ 7048/1-3 szabványsorozat
- /6/** Villamos berendezések biztonsági övezete:
- a)** föld feletti nyomvonalas létesítménynél:  
120 kV feszültségen 13m; nyomvonaltengelytől 15m  
1 – 20kV közép feszültségen 5,0m; nyomvonaltengelytől 7m.  
A biztonsági övezetekre vonatkozóan a 11/1984. (VIII.22.) Ip.M. rendelet 4.§-ának, 9 – 10§-ainak és a 12 – 15§-ainak előírásait kell betartani.  
Hírközlési hálózatok létesítésének engedélyezése során a vonatkozó 29/1999.(X.6.) sz. KHVM rendelet előírásait be kell tartani.

#### Vízügyi érdekek védelme

- /7/** A vízelvezető és öntözőcsatornák működőképességét – függetlenül azok tulajdonosaitól ill. kezelőitől – fenn kell tartani.  
A medrek megközelítésére, fenntartására vonatkozóan az 1995. évi LVII. tv. előírásait kell betartani.  
Építési tilalmi területek:  
**a)** csatornák mentén 6 méter.

#### Bányászati érdekek

- /8/** A bányatelken épület, építmény csak a bányatelek jogosultjának és az illetékes bányakapitányság hozzájárulásának beszerzésével lehetséges.

**VI. fejezet****ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****27.§.**

- /1/ Jelen rendeletben nem szabályozott esetekben az országos érvényű előírásokat kell alkalmazni.
- /2/ A rendelet ..... lép hatályba. Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Csanádapáca Község Önkormányzata Képviselőtestületének ..... rendeletei.  
Jelen rendelet előírásait a folyamatban levő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Csanádapáca, 2004. ....

---

polgármester

---

jegyző



**1. sz. melléklet****Állattartó létesítmények védőtávolságai**

1. A kis haszonállatok ketrece, ólja, kifutója ásott kúttól min. 10,0m, fúrt kúttól min. 5,0m távolságra helyezhető el.
2. A nagy haszonállatok istállója, kifutója, komposztáló, siló, szemétgyűjtő, almostrágya és trágyalégyűjtő ásott kúttól min. 15,0m, fúrt kúttól min. 10,0m, csatlakozó vízvezetékétől min. 2,0m, vízvezetéki „kerti csaptól” min. 3,0m távolságra legyen.
3. Zárt trágyatároló, zárt trágyalégyűjtő és az állattartó épület között nem kell védőtávolságot tartani, ha:
  - a) az vízzáró kivitelű és csatornaszellőzővel ellátott zárt fedlappal készült és
  - b) az épület állékonyságát nem veszélyezteti.
4. Méheket egészségügyi, oktatási és nevelési intézmény telekhatárától 250m-en belül tilos tartani.

**A haszonállattartást szolgáló új épületek és építmények ( kifutó, trágyatároló, trágyalégyűjtő ) elhelyezési távolsága lakóépülettől ( a távolság méterben ):**

Az állatok darabszáma	kis haszonállat			nagy haszonállat		
	baromfi	liba-kacsa	egyéb	szarvasmarha	ló	egyéb
2-ig	6	6	6	10	10	10
2-5	6	6	6	15	10	15
5-15	6	6	6	ke	ke	ke
15-25	6	6	6	ke	ke	ke
25-50	8	10	10	tilos tartani	tilos tartani	ke
50-100	10	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani
100-200	ke	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani
200 fölött	ke	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani

**ke:** külön engedély alapján ÁNTSZ, környezetvédelmi és állategészségügyi szakvélemény figyelembevételével

kis haszonállat: baromfi, nyúl, galamb,...

nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, bivaly, kecske, juh, sertés

Létesítéskor az alábbiakat is figyelembe kell venni a belterületi határhoz 300m-nél közelebbi állattartás esetén:

- Az egyidejűleg tartható állatok száma az 50 számos állatot nem haladhatja meg.
- A trágyatárolók és az ólak csurgalékvizét, és a tartás során keletkező hígtrágyát zárt, fedett műtárgyakban kell gyűjteni. Sertéstartás esetén, az almos trágya számára is fedett tárolót kell kialakítani.
- A telek állattartásra szolgáló részét a lakóháztól elkülönítetten kell kialakítani, az állattartási rendeletben előírt védőtávolságok megtartása mellett, és a telekrész körül fasor telepítése javasolt.