

KÖRÖSTARCSA KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

9/2012.(X.01.) számú rendeletével és a

21/2015.(XII.15.) számú rendeletével módosított

11/2007(VI.08) sz. rendelete

a helyi építési szabályokról

(módosítással egységes szerkezetben)

Köröstarcsa Község Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. § (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet Köröstarcsa közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, alakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendelet építési, zöldfelületalakítási és környezetvédelmi előírásainak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
 - a) 1. sz. melléklet:
a belterület M=1:2.000 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: SZ-1).
 - b) 2. sz. melléklet:
az igazgatási terület külterületének M=1:10.000 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: SZ-2).
- (4) Az építészeti értékek helyi védelméről, az állattartásról, a közterületek rendjéről, a zajvédelemről szóló rendeleteket jelen rendelettel összhangban kell átdolgozni.

Szabályozási elemek

2. §

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

Ezek:

- a) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- b) beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- c) közterületek (utak) szabályozása,
- d) védett és védőterületek lehatárolása, valamint a sajátos jogintézmények által (tilalmak, helyi közút céljára történő lejegyzés, településrendezési kötelezettségek) érintett területek lehatárolása.

- (2) Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés, illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban vagy önálló önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők.

Hatósági eljárásban:

- a) telekhatár,
- b) építési hely adott övezeten belül,

Önkormányzati rendeletben:

- c) helyi védettségű területek és épületek meghatározása,
- d) elővásárlási jog,
- e) településrendezési kötelezések:
beépítési kötelezettség, beültetési kötelezettség.

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

3. §

- (1) A beépítésre szánt területek az 1. és 2. sz. mellékletekben (SZ-1. és SZ-2. tervlapok) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe soroltak:

1. Lakó övezet.
 - 1.1. Falusias lakóövezet. (Lf)
 - 1.2. kertvárosias lakóövezet (Lke)
2. Vegyes övezet.
 - 2.1. Településközponti vegyes övezet. (Vt)
3. Gazdasági övezet.
 - 3.1. Ipari gazdasági övezet. (Gip-1)
 - 3.2. Ipari gazdasági övezet. (Gip-2)
 - 3.3. Mezőgazdasági ipari telephelyek övezete. (Gip-m)
4. Üdülő övezet.
 - 4.1. Üdülőházas övezet (Üü)
 - 4.2. Hétvégi házas övezet (Üh)
5. Különleges övezet.
 - 5.1. Strandfürdő övezet. (K-f)
 - 5.2. Sporttelep övezet (K-sp)
 - 5.3. Vízmű övezet (K-v)
 - 5.4. Temető övezet (K-t)
 - 5.5. Kegyeleti park övezet (K-tk)
 - 5.6. Szennyvíztisztító telep övezet (K-sz)
 - 5.7. Hulladékgyűjtő központ övezet (K-h)
 - 5.8. Dölgút rekultivációs övezet (K-d)
 - 5.9. Lőtér különleges övezet (K-l)

(3) A mellékletben az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

beépítési mód	max. beépítési %
max. építménymagasság (m)	min. telekterület (m ²)

(4) Általános építési előírások:

- a) Egy övezeten belül szomszédos építmények magassága közötti különbség 1,5 m-nél nagyobb nem lehet. Kivételt képez a gazdasági építmények technológiai követelményéből adódó magasságkülönbség.
- b) hatályon kívül 2015. december 16-tól (21/2015.(XII.15. önk.rendelet 4.§.(3))

- c) Köröstarcsa közigazgatási területe belvíz által veszélyeztetett, ezért a felvizesedés megakadályozása érdekében az építési engedélyezési terveket e szempontok figyelembevételével kell elkészíteni. A felvizesedés elleni szigetelési-épületszerkezeti megoldásokra, a reálisan várható süllyedés megakadályozására vonatkozó statikai számításokat, és az ebből következő műszaki megoldásokat az építési engedélyezési tervben szerepeltetni kell.
- (5) Valamennyi terület zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:
- a) 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fa kivágása – a 30 cm-nél kisebb törzsmérőjű nem közterületi gyümölcsfa kivételével – engedélyköteles.
 - b) Az alábbi fafajok bármilyen méretű egyedének kivágása engedélyköteles:
 - tölgyfélék – *Quercus* sp.,
 - hársfélék – *Tilia* sp.
 - c) A védett fafajok és bármilyen 30 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fa kivágása csak a növény rossz egészségi állapota vagy szükségszerű – más módon és helyen véghez nem vihető – építési munka, illetve életveszélyes állapot megszüntetése érdekében történhet.
 - d) Építés miatt kivágásra kerülő fát pótolni kell.
 - e) A fapótlás helyét, módját az alkalmazott növényfajt, az ültetendő növény méretét, minőségét az építésügyi hatóság határozza meg. A fapótlás szakszerű elvégzéséről a pótlásra kötelezett tartozik gondoskodni. A fapótlás faértékszámítással meghatározott összegben megváltható.
 - f) Facsonkolás, alakító metszés 30 cm-nél nagyobb törzsmérőjű egyedi fán csak életveszély elhárítása érdekében történhet, szakember jelenlétében.
 - g) Fazor alakító-, illetve egészségügyi metszését kizárólag szakember, illetve szakkég végezheti.
 - h) Közterületen lombos fa és tű- vagy pikkelylevelű örökzöld telepítése engedélyköteles.
 - i) A szabályozási tervben jelölt fasorok helyeit sem magas, sem mélyépítési létesítményekkel elépíteni, a fasortelepítés helyét megszüntetni nem lehet.
 - j) Közmű, elektromos és egyéb mély- és magasépítési munkák során a növényzetben keletkezett kárra a faértékszámítás alapján az építésügyi hatóság megváltási árat szabhat ki.
 - k) Fa és cserje a következő előírások betartásával telepíthető:
 - ka) kiskoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 2,0 m-re,
 - kb) közép- és nagykoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 3,5 m-re,
 - kc) cserje és örökzöld telekhatártól és épülettől min. 1,0 m-re.
 - l) Utcai fasor a következő előírások betartásával telepíthető:
 - la) kiskoronás fa telekhatártól és épülettől min. 2,0 m-re,
 - ajtó, ablak elé min. 2,5 m-re,

kapubehajtótól min. 0,8 m-re,

törzsmagasság min. 2,2 m,

lb) középkoronájú fa telekhatártól és épülettől min. 2,5 m-re,

ajtó, ablak elé min. 3,0 m-re,

kapubehajtótól min. 1,0 m-re,

törzsmagasság min. 2,2 m,

lc) nagykoronájú fa telekhatártól és épülettől min. 3,0 m-re,

ajtó, ablak elé min. 2,5 m-re (fasorban egységes törzsmagassággal),

kapubehajtótól min. 1,5 m-re,

törzsmagasság min. 2,8 m.

m) Bármely funkciójú telek és közterületen építés csak a csatlakozó közterületek kertészeti rendezésével és kiépített gyalogos és gépjárműkapcsolat biztosításával lehetséges.

n) A beépítésre kerülő telekterület minimális zöldfelületi szintmutatójába csak a min. 0,6 m földtakarású területrészek, illetve a vízfelületek 50 %-a számítható bele.

o) Közterületet bármilyen, a zöldfelületet érintő munka után kertészeti eszközökkel rendezni kell.

p) 3 hónapnál hosszabb ideig tartó felvonulási építmény esetén a környezeti gyalogskapcsolatokat, ha ideiglenesen is, de burkolattal biztosítani kell.

(6) Valamennyi területen illegális személtlerakó helyén történő beépítés csak a talaj szennyezettségére vonatkozó környezeti vizsgálat eredménye alapján lehetséges.

(7) Az új fasorokat a beépítésre nem szán területeken őshonos fa-, cserje és vadgyümölcs fajokból kell ültetni.

Lakóövezet

4. §

(1) Lakóövezet a lakó- és a lakóövezetre előírt terhelési határértékeket nem meghaladó egyéb funkciók fogadására kijelölt lakóövezet.

(2) Lakóterületen az övezeti előírások betartásával is csak a terület forgalmi terhelését számottevően nem növelő gazdasági célú épület helyezhető el, és üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(3) A lakóövezet az alábbi övezetekre tagozódik:

Lf falusias lakóövezet,

Lke kertvárosias lakóövezet.

(4) Lakóövezetben a környezetterhelési határérték: ZÜ-1, 47.§ (3) szerinti.

5.§

- (1) Az Lf kis laksűrűségű falusias lakóövezet.
- (2) A Lf övezet elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító (csak lakóterületi: össz-települési vagy körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve szolgáltató-, vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely építmény elhelyezhető. Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, mezőgazdasági üzemi épület) külön építményekben is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet részletes előírásai a következők:
 - a) Beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően, földszintes, nyeregtetős lakóépülettel, amelynek tetőtere igény szerint beépíthető. A lakóépület elhelyezése az általános illeszkedés főszabálya alapján történhet, oldalhatáron, saroktelek esetében oldalhatárnak az utcafrontot kell tekinteni. Az előkert méretét a meglévő helyzethez igazodóan kell kialakítani, az oldalkert mérete min. 6,00 m, a hátsókert mérete min. 6,0 m.
 - b) Új építési telek min. 800 m²-es területtel alakítható ki, nyeles telek nem létesíthető.
 - c) Beépítettség max. 30 %.
 - d) Építménymagasság lakásra min. 4,5 m, max. 6,0 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 6,0 m.
 - e) Teljes közművesítettség biztosítandó, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt, vízzáró szennyvízgyűjtő létesíthető.
 - f) Zöldfelület min. 40 %.
 - g) Terepszint alatti létesítmény hátsókertben, vagy a lakásokat kiegészítő épületek oldalkertjében építhető, 3,0 m-es műszaki védőtávolság megtartásával.
 - h) Szintterületsűrűség max. 0,5.

6. §

- (1) Az Lke laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több rendeltetési egységet magába foglaló kertvárosias lakóövezet.
- (2) A Lke övezet elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító (csak lakóterületi: össz-települési vagy körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve szolgáltató-, vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely építmény elhelyezhető. Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, a lakásokat egy épületben kell

elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, mezőgazdasági üzemi épület) külön építményekben is elhelyezhetők.

(3) Az övezet részletes előírásai a következők:

- a) az építési telek minimális mérete 550 m², nyeles telek nem alakítható ki.
- b) Beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően, földszintes, nyeregvetős lakóépülettel, amelynek tetőtere igény szerint beépíthető. A lakóépület elhelyezése az általános illeszkedés főszabálya alapján történhet, oldalhatáron, saroktelek esetében oldalhatárnak az utcafrontot kell tekinteni. Az előkert méretét a meglévő helyzethez igazodóan kell kialakítani, az oldalkert mérete min. 6,00 m, a hátsókert mérete min. 6,0 m.
- ba)¹ A Körösladányi út, az Arany János, Kisér utcák által határolt 414 és 417 hrsz-u földrészleteket magában foglaló tömböt új épület tervezésénél egy építési teleknek, és mind a négy telekhatárt utcai homlokzatnak kell tekinteni a településképből elfoglalt szerepe szerint.
- bb) A Gübörögő utca és a Kettős-Körös árvédelmi töltése közötti tömb 294; 297; 298; 299; 301-302; 304; 305; 306; 308 hrsz-u telkeken épület úgy is elhelyezhető –a kialakult állapothoz igazodóan-, hogy a beépítési vonal az északkeleti –védtöltés felőli- telekhatár. A 301-302; 304; 305; 306 hrsz-u telkek beépítése pedig oldalhatáron állóan egyik utcai telekhatártól a másik utcai telekhatárig is engedélyezhető.
- c) Beépítettség max. 30 %.
- d) Építménymagasság lakásra min. 4,5 m, max. 6,0 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 6,0 m.
- e) Teljes közművesítettség biztosítandó, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt, vízzáró szennyvízgyűjtő létesíthető.
- f) Zöldfelület min. 50 %.
- g) Terepszint alatti létesítmény hátsókertben, vagy a lakásokat kiegészítő épületek oldalkertjében építhető, 3,0 m-es műszaki védőtávolság megtartásával.
- h) Szintterületsűrűség max. 0,6.
- i) Az övezet településszerkezete védendő, ezért az épületek elhelyezésénél, formai kialakításánál messzemenően alkalmazkodni kell a kialakult beépítési és telekhasználati rendhez.

¹ módosította a 21/2015.(XII.15.) rendelet 1.§-a

Vegyes övezet

7. §

- (1) A Vt településközponti vegyes övezet elsődlegesen össz-települési, illetve körzeti szintű intézmények elhelyezésére szolgál. A területen igazgatási-, közösségi-, iroda-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-,
- (2) szociális-, sport létesítmények és lakások helyezhetők el. Kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, raktár) külön építményben is elhelyezhetők.
- (3) Településközpont vegyes övezetben a környezetterhelési határérték: ZÜ-1, 47.§ (3) szerinti.
- (4) A Vt településközpont vegyes övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) Új telek min. 16,0 m x 30,0 m mérettel, és legalább 480 m² területtel alakítható ki, nyeles telek nem létesíthető. Telekösszevonás 40,0 m-es utcai szélességig engedélyezhető, ha a létesíteni kívánt épület funkciója azt indokolja.
 - b) Beépítettség a kialakult állapot szerint oldalhatáron álló, vagy zárt sorú az építési szándék és a tervezett funkció alapján az I. fokú építési hatóság előírása alapján. Saroktelek esetében az utcafrontot kell oldalhatárnak tekinteni. Oldalhatárra való építés esetén az oldalkert mérete min 6,0 m. Az előkert mérete, vagy az előkert nélküli utcafrontra építés, a kialakult állapotnak megfelelően állapítható meg az alábbiak szerint:
 - bb) A Kossuth Lajos utca, Petőfi Sándor utca és Templom utca közötti szakaszán az 570; 571; 574; 575; 578; 579 hrsz.-ú ingatlanok csak zárt sorúan építhetők be.
 - bc) A Kossuth Lajos utca, Híd utca és Paprévi utca közötti szakaszán a 439; 440; 441; 442; 443 hrsz.-ú ingatlanok csak zárt soron építhetők be.
 - c) A Kossuth Lajos utca, Körösladányi út, Kettős-Körös árvédelmi gátja és a Híd utca által határolt tömb 418; 421; 423; 424; 426; 427; 428; 429; 430; 431; 432 hrsz.-ú ingatlanai csak úgy építhetők be, hogy a Kossuth Lajos utca, a Körösladányi út, a Kettős-Körös árvédelmi töltése és a Híd utca felől egységes térfal alakuljon ki. A beépítés oldalhatáron álló és zárt sorú egyaránt lehet.
 - ca) A tömb Körösladányi út és a Kettős-Körös árvédelmi töltése felőli oldalon levő földrészeleiből új építési telek úgy hozható létre, hogy azok oldalsó telekhatárai az utcavonalra merőlegesek legyenek.

- cb) a ca) pont szerint kialakított építési telkek előtt, a telkek megközelítésére 6,0 m széles szervizutat kell létesíteni. A szükséges közműveket is ebben a sávban kell kialakítani.
- cd) a Körösladányi út Kettős-Körös hídjára vezető szakasza mentén a cb) pontban előírt szervizút és az út rámpája közötti területen zöldterületet kell kialakítani, fasorral és cserjesávval.
- ce) A ca)-cd) pontok előírásai azonban nem mentesítenek az általános előírások betartása alól, amely szerint minden építési telket közterületről meg kell tudni közelíteni, és hogy az árvédelmi töltés lábától a 10 m-es védőtávolságot be kell tartani.
- d) A Kossuth Lajos utca, Kossuth Lajos tér, Kálvin János utca, Templom utca által határolt tömb 565; 566; 567 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi beépítési formáját meg kell tartani. Az 565 és 566 hrsz.-ú ingatlanok esetében az épületek bővíthetők, és szükség esetén melléképületek is létesíthetők, de a tömb jelenlegi beépítési formája nem változtatható meg.
- e) A Kossuth Lajos téren az 564/2 hrsz.-ú ingatlanon álló épület felújítható, de a telek mérete az 564/1 hrsz.-ú Kossuth tér rovására nem növelhető.
- f) Beépítettség max. 75 %. Kialakult állapot szerint azoknál a telkeknél, amelyek mérete kisebb az újonnan kialakítható telkek méreténél, a telek beépíthetősége max. 50 % lehet.
- g) Építménymagasság min. 5,5 m, max. 9,5 m, de földszint + 1 emelet, magastetőnél több szint akkor sem létesíthető, ha egyébként az épületmagasság 9,5 m-es értéke tartható.
- h) Teljes közművesítés biztosítandó.
- i) Zöldfelület a be nem épített terület min. 50 %-a.
- j) Szintterületsűrűség max. 1,5.

Gazdasági övezet

8. §

- (1) Az ipari, gazdasági övezet olyan gazdasági célú ipari, feldolgozó-ipari, mezőgazdasági, kereskedelmi, raktározó és szolgáltató épületek, építmények és műtárgyak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari, gazdasági övezet az alábbi övezetekre tagozódik:
 - Gip-1 ipari, gazdasági övezet,
 - Gip-2 ipari, gazdasági övezet,
 - Gip-m mezőgazdasági ipari, ipari telephelyek övezete.
- (3) Az ipari, gazdasági területeken üzemanyag-töltő állomás kialakítható.

- (4) Az ipari, gazdasági övezetekben a környezetterhelési határérték ZÜ-2, 47.§ (3) szerinti, egyéb környezetterhelési határértékeket (légszennyezési kibocsátás határértéke stb.) a környezetvédelmi hatóság bevonásával az építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.

9. §

- (1) A Gip-1 ipari, gazdasági övezet elsősorban olyan ipari létesítmények és telephelyek kialakítására szolgáló terület, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezet lakóövezetek közelében van, ezért elsősorban olyan ipar telepítésére, illetve olyan telephelyek kialakítására szolgál, amely a környezetre számottevő mértékű környezetterheléssel (lég-, talajszennyezés; veszélyes hulladék tárolás, feldolgozás, bűzterhelés stb.), illetve környezeti kockázattal nem jár. Az övezetben kialakított telephelyeken a rendeltetésszerű használathoz nélkülözhetetlen szociális létesítmények kialakíthatók.
- (2) Belső szerviz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.
- (3) A Gip-1 ipari, gazdasági övezet részletes építési előírásai a következők:
- Új telek min. 20 m x 50 m telekmérettel alakítható ki.
 - Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 6,0 m-nél kevesebb nem lehet.
 - Beépítettség max. 30 %.
 - Építménymagasság min. 5,0 m, max. 12,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani, kémény max. 15,0 m magasságig létesíthető.
 - Teljes közművesítés közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségsszerűségből) hálózatról.
 - Zöldfelület min. 25 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen.
 - Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.
 - Szintterületsűrűség max. 1.

10. §

- (1) A Gip-2 ipari övezet gazdasági ipari, kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek a környezetre jelentős mértékű zavaró hatást, környezetterhelést (lég- és talajszennyezés, veszélyes hulladéktárolás, feldolgozás, bűz-, és zajterhelés, stb.) illetve környezeti kockázatot is jelenthetnek.
- (2) Belső szerviz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.
- (3) A Gip-2 ipari, gazdasági övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Új telek min. 1500 m² telekmérettel alakítható ki.
- b) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 6,0 m-nél kevesebb nem lehet.
- c) Beépítettség max. 30 %.
- d) Építménymagasság min. 5,0 m, max. 12,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani.
- e) Teljes közművesítés közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségszerűségből) hálózatról.
- f) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen.
- g) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.
- h) Szintterületsűrűség max. 1.

11. §

- (1) Az Gip-m mezőgazdasági ipari telephelyek övezete elsősorban mezőgazdasági termeléssel, állattartással, mezőgazdasági feldolgozóiparral, raktározással, kereskedelemmel kapcsolatos tevékenységek számára szolgáló övezet. Az övezetben ezen tevékenységek számára létesíthetők épületek, építmények és műtárgyak, valamint a rendeltetésszerű használatukhoz nélkülözhetetlen szociális létesítmények és szolgálati lakások. Az övezetben állattartó telepek, és ipari telephelyek is létesíthetők.
- (2) Belső szervíz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.
- (3) Az Gip-m mezőgazdasági ipari övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) Új telek min. 20x50 m telekmérettel alakítható ki.
 - b) A belső szervízút minimális szélessége 12,0 m.
 - c) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 6,0 m-nél kevesebb nem lehet, az előkert méretét a meglevő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
 - d) Beépítettség max. 30 %.
 - e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 20,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani.
 - f) Teljes közművesítés szükséges közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségszerűségből) hálózatról.

- g) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen. Az alkalmazni kívánt technológia és a tevékenység jellege szerint az I. fokú építési hatóság a telephely telekhatárain 6-10 m széles, többszintes védő erdősáv ültetését előírhatja az építési engedélyezési eljárásban.
- h) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.
- i) Szintterületsűrűség max. 1.

Üdülő övezet

12. §

- (1) Az üdülő övezet elsősorban üdülő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a jóléti funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló és szórakoztató funkciójú épületek és építmények is elhelyezhetők.
- (3) Az üdülő övezet az alábbi övezetekre tagozódik:
 - Üü üdülőházas övezet
 - Üh hétvégi házas övezet
- (4) Az üdülő övezetben a környezetterhelési határérték: ZÜ-1, 47.§ (3) szerinti.

13. §

- (1) Az Üü üdülőházas övezet üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján üdülési célú tartózkodásra alkalmasak.
- (2) Az övezetben csak az övezet igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.
- (3) Az övezet részletes előírásai a következők:
 - a) A kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m².
 - b) A beépítés módja: szabadon álló, az előkert mérete min. 5,0 m.
 - c) Beépíthetőség: max. 30 %.
 - d) Építménymagasság: min. 6,0 m.
 - e) Teljes közművesítettség biztosítandó.
 - f) Zöldfelület: min. 40 %, a zöldfelület minimum 20 %-a lombkoronával fedett legyen.
 - g) Szintterület szűrűség: 1.

14. §

- (1) Az Üh hétvégi házas övezet legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére kialakított övezet.
- (2) Az övezetben csak a rendeltetésszerű funkció működtetéséhez elengedhetetlenül szükséges melléképítmények és műtárgyak létesíthetők.
- (3) Az övezet részletes előírásai a következők:
 - a) A kialakítható legkisebb telekméret: 400 m².
 - b) A beépítés módja: oldalhatáron álló, az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert min. mérete 6,0 m, a hátsókert mérete min. 10,0 m.
 - c) Beépíthetőség: max. 20 %.
 - d) Építménymagasság: 4,0-6,0 m.
 - e) Teljes közművesítettség biztosítandó.
 - f) Zöldfelület: min. 60 %, a zöldfelület minimum 20 %-a lombkoronával fedett legyen.
 - g) Szintterület szűrűség: 0,2.

Különleges övezet

15. §

- (1) A különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége, vagy a területhasználat sajátosságai miatt a többi területtől eltérő egyedi szabályozást igényelnek.
- (2) A különleges övezet az alábbi övezetekre tagozódik:
 - K-f strandfürdő különleges övezet,
 - K-sp sporttelep különleges övezet,
 - K-v vízmű különleges övezet,
 - K-t temető különleges övezet,
 - K-tk kegyeleti park különleges övezet,
 - K-sz szennyvíztelep különleges övezet,
 - K-h hulladékgazdálkodás különleges övezet,
 - K-d dögkút rekultivációs különleges övezet,
 - K-l lőtér különleges övezet,

16. §

- (1) A K-f strandfürdő létesítésére kijelölt övezet.
- (2) Az övezetben a telekalakítás csak az (1) pont szerinti célok megvalósítása érdekében végezhető.

(3) A K-f övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Az övezet egészére vonatkozó beépítettség max. 40 % lehet.
- b) Új telek min. 10.000 m² területtel alakítható ki.
- c) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.
- d) Bármely építési munka esetén az övezet egészét kell tervezési területként kezelni.
- e) Építménymagasság max. 9,5 m.
- f) Zöldterületi mutató min. 40 %, a zöldterület min. 20 %-a lombkoronával fedett legyen.
- g) Teljes közművesítés biztosítandó, de a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.
- h) Szintterületsűrűség max. 1.

17. §

- (1) K-sp sporttelep működtetésére kijelölt övezet.
- (2) Az övezetben telekalakítások csak az (1) pont szerinti célok érdekében végezhetők.

(3) A K-sp övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Az övezet egészére vonatkozó beépítettség max. 40 % lehet.
- b) Új telek min. 20.000 m² területtel alakítható ki.
- c) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.
- d) Bármely építési munka esetén az övezet egészét kell tervezési területként kezelni.
- e) Építménymagasság max. 9,5 m.
- f) Zöldterületi mutató min. 40 %.
- g) Teljes közművesítés biztosítandó, de a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.
- h) Szintterületsűrűség max. 0,5.

18. §

- (1) A K-v vízműtelep üzemeltetésére kialakított övezet.
- (2) Az övezetben nem lehet további telekalakítást végezni.
- (3) Az övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Az övezet egészére vonatkozó beépítettség max. 40 % lehet.
- b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.
- c) Új telek min. 2000 m² területtel alakítható ki.

- d) Építménymagasság min. 4,5, max. 9,5 m.
- e) Zöldterületi mutató min. 40 %.
- f) Teljes közművesítés biztosítandó..
- g) Szintterületsűrűség max. 0,5.
- h) Az övezetben új víztorony létesíthető, építménymagasságát a műszaki-technológiai követelmények ismeretében az első fokú építési hatóság állapítja meg, de ez nem haladhatja meg a 40 m-t.

19. §

- (1) A K-t a temető számára kialakított övezet.
- (2) Az övezetben csak a temető rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül fontos épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépíthetőség max. 5 %.
- (3) Új parcellák kialakításánál előfásítást kell végezni. A telken belül kialakítandó véderdő szélessége az új parcellák kialakítása esetén 30 méter.
- (4) A zöldterületi mutató min. 50 %.
- (5) Telekhatártól 200 m-en belül építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénés szempontból nem zavarók.
- (6) Szintterületsűrűség 0,05.
- (7) A temetőt körülkerített állapotban kell tartani.
- (8) Építési engedély köteles:
 - a) sírjel létesítése, ha annak magassága meghaladja a 3,0 m-t,
 - b) az 1,2 m²-nél nagyobb felületű szilárd anyagú sírlefedés, ha annak magassága a környező terepszinttől számítva a 0,8 m-t meghaladja,
 - c) urnafal létesítése,
 - d) kriptá létesítése.
- (9) Az elsőfokú építési hatóságnak a (8) pontban említett esetekben az építési engedélyezési eljárás során a temető üzemeltetőjének a véleményét ki kell kérnie.

20. §

- (1) A K-tk bezárt temető, kegyeleti park övezet.
- (2) Az övezetben csak a kegyeleti park működtetéséhez elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépíthetőség max. 5 %.

- (3) A zöldterületi mutató min. 50 %.
- (4) A telekhatártól 200 m-en belül építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénés szempontból nem zavarók.

21. §

- (1) A K-sz a folyékony kommunális hulladékok kezelésére szolgáló szennyvíztelep övezete. Rajta csak a szennyvíz kezelésével kapcsolatos épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (2) A K-sz övezet részletes építési előírásai:
 - a) A telek tovább nem osztható.
 - b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.
 - c) Beépítettség max. 40 %.
 - d) Építménymagasság min. 2,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változhat, kémény max. 20,0 m.
 - e) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület 60 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 70 %-ig cserjével fedett legyen.
 - f) Szintterületsűrűség max. 1.

22. §

- (1) A K-h a hulladékgazdálkodás övezete.
- (2) Az övezetben a meglévő kommunális szilárd hulladéklerakó működtethető a környezetvédelmi hatóság által engedélyezett határidőig, és csak a hulladékgazdálkodás körébe tartozó tevékenységek folytathatók, mint az állati eredetű tetemek ideiglenes tárolása (dögkút), hígtrágyakezelő, komposztáló, hulladékudvar.
- (3) A kommunális hulladéklerakót a működési engedély lejártá után be kell zárni és rekultivációs terv alapján rekultiválni szükséges, rekultiváció utáni hasznosítása: erdő.
- (4) A tervezett hígtrágya-tárolóban max. napi 10 tonna hígtrágya helyezhető el, de az elhelyezett mennyiség így sem haladhatja meg a 25 000 tonnát. A tervezett komposztáló telep kapacitása pedig nem haladhatja meg a napi 50 tonnát.
- (5) Az övezetet körülkerített állapotban kell tartani.
- (6) Az övezetre vonatkozó részletes szabályozás:
 - a) Beépítés szabadon álló, min. 10 m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.
 - b) Csak a rekultivációval kapcsolatos legszükségesebb építmények helyezhetők el rajta.
 - c) Beépítettség max. 40 %.

- d) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².
- e) Építménymagasság min. 2,5 m, max. 6,0 m, illetve a technológiai igények szerint, az I. fokú építési hatósággal egyeztetve, ettől indokolt esetben el lehet térni.
- f) A zöldterületi fedettséget a rekultivációs tervben kell rögzíteni, de az nem lehet kevesebb 40 %-nál.
- g) Szintterületsűrűség 0,5.

23. §

- (1) A K-d a dögkút rekultivációs övezet.
- (2) Az övezetben a dögkút rekultivációján, és a későbbi, a rekultivációs tervben meghatározott hasznosítás elősegítése érdekében tett intézkedéseken kívül semmilyen más építés nem történhet.
- (3) Az övezetet körülzárt állapotban kell tartani.
- (4) A zöldterületi fedettséget rekultivációs tervben rögzíteni kell, de az nem lehet kevesebb 40 %-nál. A rekultivációs tervnek a lehetőségek keretein belül a későbbi erdő hasznosítás lehetőségét kell elősegítenie.

24. §

- (1) A K-l a lőtér működtetésére kijelölt övezet.
- (2) Az övezetben csak a lőtér működtetéséhez szükséges épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) Az övezetet körülkerített állapotban kell tartani.
- (4) Az övezetre vonatkozó részletes szabályozás:
 - a) Az övezetben további telekosztás nem lehet.
 - b) Beépítés szabadonálló min. 5 m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.
 - c) Beépítettség max. 40 %.
 - d) Építménymagasság min. 2,5, max. 7,5 m.
 - e) Zöldterületi mutató min. 40 %.
 - f) Szintterületsűrűség max. 1.

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

25. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek az 1. és 2. sz. mellékletekben (SZ-1. és SZ-2. tervlapok) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken a meglevő és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani az elő-, oldal- és hátsókert előírt értékeit.
- (3) A beépítésre nem szánt övezetekben létesítendő fasorok és erdősávok esetében a területre jellemző őshonos fa-, cserje és vadgyümölcs fajok egyedeit kell telepíteni, és többszintes erdősávokat kell kialakítani (cserje sorokkal).
- (4) Használatuk általános jellege, valamint sajátos építési lehetőségeik szerint a következő területfelhasználási egységekbe soroltak:

1. Közlekedési területek.

1.1. Közutak és közműterületek. (KÖu)

2. Zöldterületek.

2.1. Liget övezet. (Z-1)

2.2 Közpark és sportolási övezet. (Z-2)

3. Erdőterületek.

3.1. Véderdő övezete. (Ev)

3.2. Egészségügyi, szociális és turisztikai célú erdő övezete. (Ee)

3.3. Gazdasági erdő övezete. (Eg)

4. Mezőgazdasági területek

4.1. Általános mezőgazdasági övezet (Má)

4.2. Mezőgazdasági kertek övezet (Mk)

4.3. Korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet (Má-kor1)

4.4. Korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet (Má-kor2)

5. Vízgazdálkodási terület

5.1. Vízgazdálkodási övezet (V)

5.2. folyómeder, folyó hullámtere, folyó árvédelmi töltése vízgazdálkodási övezet (V-1)

5.3. kikötő övezet (V-2)

5.4. árvédelmi körtöltés, árvízi szükségtározó védtöltés övezet (V-3)

5.5. nádas vízgazdálkodási terület (V-4)

5.6. halastó vízgazdálkodási terület (V-5)

Közlekedési övezet

Közlekedési közúti övezet

26. §

- (1) A KÖu a közlekedésre és a közműelhelyezésre szolgáló övezet.
- (2) Az övezetbe tartoznak a II. rendű országos főút, az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszai, a külterületi utak, a belterületi helyi gyűjtőutak, a belterületi egyéb utak, kerékpárutak, parkolók.
- (3) Az övezetben elsősorban a (2) pontban említett utak, a járdák és ezek csomópontjai helyezhetők el, továbbá a közművek és hírközlési építmények, valamint ezek műtárgyai.
- (4) Az övezetben a (2) és (3) pontban felsoroltakon kívül, beépítésre szánt vezetékben elhelyezhetők még:
 - a) Közlekedési építmények.
 - b) Max. 1 m² területű reklámhordozók, a közút kezelőjének hozzájárulásával.
 - c) A közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad és egyéb utcabútor, és fasor.
- (5) A csónakkikötőhöz vezető út esetében a műszaki paramétereket és a megvalósíthatóság feltételeit a K VIII. C tervezési osztály szerint kell meghatározni.

Közpark és zöldterület övezet

27. §

- (1) A Z-1 a településhez északnyugatról csatlakozó liget övezete, amelybe a Papréztugi-Holt-Körös egy szakasza is beletartozik.
- (2) Az övezetben csak a jóléti, játszótéri, sportolási és pihenőparki funkciók számára lehet épületeket, építményeket és műtárgyakat elhelyezni.
- (3) Az övezet beépíthetősége max. 2 %.
- (4) Építménymagasság max. 6,0 m.
- (5) Zöldterületi mutató min. 80 %, a zöldterület 20 %-a lombkoronával fedett kell legyen.
- (6) Az övezetben tervezett mindenfajta beavatkozásnál az övezet egészét kell tervezési területnek tekinteni.

28. §

- (1) A Z-2 a közpark övezete.
- (2) Az övezetben csak a játszótéri és pihenőparki funkciók számára lehet épületet, építményt és műtárgyat elhelyezni.
- (3) A (2) pontban említetteken kívül a vonalas infrastruktúra elengedhetetlenül fontos építményei és műtárgyai is elhelyezhetők. Az övezetben a gázfogadó állomás építménye és műtárgyai is elhelyezhetők, de ezeket kerítéssel körül kell keríteni.
- (4) Az övezet beépíthetősége 2 %.
- (5) Építménymagasság max. 3,0 m.
- (6) Zöldterületi mutató min. 80%, a zöldterület 20 %-a lombkoronával fedett kell legyen.
- (7) Az övezetben tervezett mindenfajta beavatkozásnál az övezet egészét kell tervezési területnek tekinteni

Erdő övezet

29. §

- (1) Az erdőterületek az:
 - a) Ev véderdő,
 - b) Ee egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő
 - c) Eg gazdasági erdő,
 övezetekbe soroltak.

30. §

- (1) Az Ev a véderdő övezete.
- (2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el. A véderdőt többszintes növényállománnyal kell kialakítani. Infrastrukturális létesítmények műtárgyai csak abban az esetben létesíthetők, ha véderdőn kívüli elhelyezésük műszakilag nem megoldható, és üzemszerű működésük környezetükre semmilyen káros hatással nincsen.

31. §

- (1) Az Ee az egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő övezete. Az övezetben csak ezekkel kapcsolatos tevékenység folytatható.

- (2) Az övezetben csak a jóléti tevékenységhez elengedhetetlenül szükséges, vagy ahhoz rendeltetésszerűen kapcsolódó funkciójú épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el. Épület, építmény csak a 10 ha nagyságot meghaladó erdőterületen helyezhető el.
- (3) Az Ee övezet építési előírásai a következők:
 - a) beépíthetőség max. 5 %,
 - b) építménymagasság max. 4,5 m.

32. §

- (1) Az Eg a gazdasági erdő övezete.
- (2) Az övezetben kizárólag az erdő rendeltetésszerű használatához elengedhetetlen, vagy ahhoz rendeltetésszerűen kapcsolódó épület, építmény és műtárgy helyezhető el, ha az erdő legalább 10 ha területű.
- (3) Az Eg övezet építési előírásai a következők:
 - a) A 10 ha-nál nagyobb területű gazdasági erdő max. beépíthetősége 0,5 %.
 - b) Építménymagasság max. 4,5 m.

Mezőgazdasági övezet

33. §

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület. Az övezetben létesíthetők gazdasági utak, vonalas infrastruktúra létesítmények és az üzemeltetésükhöz elengedhetetlenül szükséges üzemi építmények és műtárgyak. A tulajdonosok érdekében létesített utak szélessége nem lehet kisebb 12,0 m-nél és legalább az út egyik oldalán fasort kell ültetni. Az út létesítésének és a fasor ültetésének költsége azt, vagy azokat terheli, akik érdekében az út létesül.
- (2) A mezőgazdasági övezetekben, ha a telek területe az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges területnagyságot nem éri el, akkor a telek abban az esetben sem építhető be, ha a közvetlenül szomszédos telkek a tulajdonosok megegyezése alapján egy közös építmény elhelyezésére egyébként alkalmasak lennének.
- (3) A közművesítettség mértékét, a közműpótló berendezésekre vonatkozó előírásokat, mindig a tervezett funkciók figyelembevételével, az I. fokú építési hatóság engedélyezési eljárásának keretében kell meghatározni.

- (4) A mezőgazdasági övezetek mindegyikében lehet a földterület egészét, vagy annak egy részét –a vonatkozó jogszabályok betartása mellett- gyümölcsössel beültetni, erdősíteni. A művelési ág változás adminisztrációs kötelességei értelemszerűen a tulajdonost terhelik.
- (5) A termőföldet érintő beruházások esetén az illetékes talajvédelmi hatóságot az építési engedélyezési eljárásba, mint szakhatóságot be kell vonni.

Általános mezőgazdasági övezet

34. §

- (1) Az Má a nagyüzemi és az egyéni gazdálkodás számára biztosított övezet. Az övezetben csak mezőgazdasági tevékenység folytatható. Az övezet földrészelein max. két – egyenként legfeljebb két lakást tartalmazó- lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2)* Az Má övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) A földrészlet beépíthetősége max. 3 %
 - b) Az építménymagasság max. 7,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembe vételével, indokolt esetben, ettől magasabb értékű is lehet
 - c) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
 - d) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.
 - e) Ha a létesíteni kívánt gazdasági épület funkciója alapján védőtávolság kijelölés köteles, akkor az I. fokú építési hatóság az építési engedélyezési eljárás keretében erről egyedileg rendelkezik.

Mezőgazdasági kertek övezete

35. §

- (1) Az Mk a mezőgazdasági kertek övezete.
- (2) **Az Mk övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) Az övezetben lévő telkek csak növény- és gyümölcsstermesztési céllal hasznosíthatók.
 - b) A 720 m²-t meghaladó területű telken a telek rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen gazdasági épület létesíthető. Az épület csak földszintes, az útra merőleges gerincű nyeregtetős kialakítású lehet. A tető hajlásszögének 38° és 43° közöttinek kell lennie.

- c) Az övezetben lakóépület nem létesíthető.
- d) Beépítettség max. 3,0 %.
- e) Építménymagasság max. 4,5 m.
- f) Az épületet szabadonállóan kell elhelyezni, az oldalkert mérete min. 4,0 m, az előkert mérete min. 10,0 m. Kialakult állapot esetén az építési hatóság engedélyezhet oldalhatárra építést min. 6,0 m oldalkert megtartásával és az előkert méretét a kialakult helyzethez igazodva állapíthatja meg.

Korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet 1

36. §

- (1) Az Má-korl1 a természetvédelmi hatóság által kijelölt „potenciális természeti terület”-eket tartalmazó mezőgazdasági hasznosítású övezet. Az övezet földrészelein max. két – egyenként legfeljebb két lakást tartalmazó- lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el. Az övezetben az I. fokú építési hatóságnak az illetékes természetvédelmi hivatalt, mint szakhatóságot be kell vonnia az építési engedélyezési eljárásba.
- (2) Természetvédelmi szempontok miatt a gyep és nádas művelési ágban nyilvántartott földrészek művelési ág megváltoztatása az övezetben nem engedélyezhető.
- (3) ***Az Má-korl1 övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) A földrészlet beépíthetősége max. 3 %.
 - b) Építménymagasság max. 6,0 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével, indokolt esetben, ettől magasabb értékű is lehet.
 - c) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
 - d) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.
 - e) Az épületek létesítésénél alkalmazni kell a Természetvédelem, építmények tájba illesztése védett természeti területeken című szabványban foglaltakat.

*módosította a 9/2012.(X.01.) számú önkormányzati rendelet 1.§-a

**módosította a 9/2012.(X.01.) számú önkormányzati rendelet 2.§-a

***módosította a 9/2012.(X.01.) számú önkormányzati rendelet 3.§-a

Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet 2

37. §****

- (1) Az Má-kor2 árvízi szükségtározónak kijelölt mezőgazdasági hasznosítású övezet.
- (2) Az övezet jelenlegi mezőgazdasági hasznosítása korlátozás nélkül folytatható, de semmilyen épület, építmény nem létesíthető, kivéve az árvízvédelem és a vízgazdálkodás számára elengedhetetlenül fontos épületeket, építményeket és műtárgyakat.

Vízgazdálkodási övezet

38. §

- (1) Vízgazdálkodási övezetbe tartoznak a folyók medrei, hullámterei, árvédelmi töltései, a holtágak és csatornák, a halastavak, a nádasok és a települést körülvevő árvédelmi körtöltés.
- (2) A vízgazdálkodási övezet a következő övezetekre tagozódik:
 - V vízgazdálkodási övezet.
 - V-1 folyómeder, folyó hullámtere, folyó árvédelmi töltése vízgazdálkodási övezet.
 - V-2. folyó kikötő övezet.
 - V-3. árvédelmi körtöltés, árvédelmi szükségtározó védtöltés övezet
 - V-4. nádas vízgazdálkodási övezet.
 - V-5. halastó vízgazdálkodási övezet.
- (3) Az övezetben kizárólag a vízkárelhárítási és vízgazdálkodási funkciók ellátásához elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el.

39. §

- (1) A V vízgazdálkodási övezet a holtágak, csatornák, kisebb állandó vízállások, tavak, záportározók medrének övezete.
- (2) A vízállások medrétől 20 m-es távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben és annak 20 m-es határoló sávján belül kizárólag a vízgazdálkodási funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.

****módosította a 9/2012.(X.01.) számú önkormányzati rendelet 4.§-a

- (4) A meder szélétől, a telekhatártól, csatornák esetében legalább az egyik partoldalon 6 m-es karbantartási sávot kell biztosítani, a sávban a karbantartási munkák végzésének helyszükséglete miatt sem fa, sem cserje nem ültethető.

40. §

- (1) A V-1 a folyó medrének, hullámterének és árvédelmi töltésének övezete.
- (2) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodási és árvédelmi funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) Az övezet –különösen a folyómeder és a hullámtér- kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület, a Natura 2000, a „potenciális természeti területek” és az ökológiai hálózat része.
- (4) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodási és árvédelmi funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el, az építési engedélyezési eljárásba az illetékes természetvédelmi hatóságot szakhatósággént be kell vonni.

41. §

- (1) A V-2 a kikötő övezete.
- (2) Az övezet beletartozik a kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területbe, a Natura 2000, a „potenciális természeti területek” és az ökológiai hálózat része.
- (3) A övezetben a vízgazdálkodás és az árvédelem építményein és műtárgyain kívül kizárólag a kikötő rendeltetésszerű működtetéséhez elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el, az építési engedélyezési eljárásba az illetékes természetvédelmi hatóságot szakhatósággént be kell vonni.

42. §

- (1) A V-3 a települést körülvevő árvédelmi körtöltés, és az árvízi szükségtározó árvédelmi töltésének övezete.
- (2) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodási és árvédelmi funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.

- (3) A töltésláb mindkét oldali határvonalától számított 10 m-es távolságban semmilyen épület vagy építmény nem helyezhető el, kivéve a (2) pontban felsoroltakat.

43. §

- (1) A V-4 a nádas, mocsaras földrészletek övezete.
- (2) Tájvédelmi, ökológiai és természetvédelmi érdekek védelmében az övezetben a nádas művelési ág nem változtatható meg. Ökológiai, természet- és tájvédelmi jellegű gazdasági hasznosítása megengedett.
- (3) Az övezet határvonalától számított 20 m-es sávban épület, építmény a (4) pontban felsoroltakon kívül nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodási és árvédelmi funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.

44. §

- (1) A V-5 a halastavak övezete.
- (2) Az övezetben a halgazdálkodáshoz elengedhetetlenül fontos épületeken és építményeken és műtárgyakon kívül kizárólag a vízgazdálkodás építményei és műtárgyai helyezhetők el.
- (3) A (2) pontban meghatározott épületek, építmények építménymagassága max. 5,5 m, az egész övezet max. beépíthetősége 1,5 %.

A kulturális örökség értékvédelmi előírásai

45. §

- (1) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal két műemléki védelem alatt álló épületet tart nyilván:
 - a) népi lakóház, halászház, Árpád tér 3. törzsszáma: 9279,
 - b) református templom, Kossuth u. (567 hrsz.), törzsszáma: 783.
- (2)² A település sajátos jellegének megőrzése érdekében helyi védelemben részesítendő épületeket a Képviselő-testület helyi értékvédelmi rendeletben jelöli ki.

²módosította a 21/2015.(XII.15.) rendelet 2.§-a

(3) hatályon kívül 2015. december 16-tól (21/2015.(XII.15. önk.rendelet 4.§.(3))

(4) ³ A a református templom és parókia, valamint a velük szomszédos, a Kossuth tér déli térfalát alkotó földszintes épület tömbje, a 565; 566; 567 hrsz.-u építési telkek helyi értékvédelmi övezetet alkotnak.

46. §

(1) A régészeti értékek védelme érdekében az e rendelet mellékletében szerepelő ingatlanokon és környezetükben különös gonddal kell eljárni az építési munkák engedélyezésekor.

A mellékletben felsorolt ingatlanok esetében építési engedélyezési eljárásokban szakhatóságként meg kell keresni az illetékes kulturális örökségvédelmi hivatalt.

(2) A különös gonddal való eljárás az (1) pontban felsorolt, már ismert lelőhelyek területén azt jelenti, hogy csak olyan, esetleg földmunkával is járó változtatásokra kerülhet sor, amely az adott régészeti lelőhelyet nem veszélyezteti, illetve amely során biztosított a régészeti örökség bármely részének előzetes vagy folyamatos megmentése (régészeti helyszíni felügyelet, próbafeltárás, megelőző feltárás), továbbiakban a régészeti lelőhely továbbra is hozzáférhető marad.

(3) A még nem ismert, de a táj geomorfológiájából következtetve biztosan nagy számban feltételezhető régészeti lelőhelyek esetében ugyanakkor azt kell szem előtt tartani, hogy a váratlanul előkerülő leleteket a szabályozóknak megfelelően a helyi jegyzőnek vagy a megyei múzeumnak bejelentsék, a terület érintetlenségét a régész szakember helyszíni szemléjéig biztosítsák, s a mentőfeltárás elvégzését lehetővé tegyék.

(4) Különösen az építési munkák és a közműfektetési tevékenységek jelentenek veszélyt a régészeti lelőhelyekre, leletekre. Fontos ezért, hogy különböző építési tevékenységek, különös tekintettel pedig a közműfektetési munkák során, figyelmet fordítsanak az esetlegesen előkerülő régészeti korú sírokra, objektumokra, leletekre. Ezek bejelentési kötelezettség alá tartoznak, és a szemlét végző régész szakember megjelenéséig a tulajdonos, a beruházó, vagy a kivitelező biztosítani köteles a lelet vagy objektum eredeti állapotának dokumentálhatóságát.

³ módosította a 21/2015.(XII.15.) rendelet 3.§-a

A környezetvédelemre vonatkozó előírások

47. §

(1) A környezet védelmére vonatkozó jogszabályok előírásai a település környezeti állapotának megőrzése és javítása érdekében a következő, (2)-(5) pontban részletezett helyi előírásokkal egészülnek ki.

(2) A levegő védelme érdekében:

- a) Üzemi létesítményekben fűtőanyagként kizárólag gáz (földgáz, PB gáz) használható. Kivételt képez a Gip-1, Gip-2, Gip-m, Má, Má-kolr1 jelű övezet, ahol tüzelőanyagként használható könnyű fűtőolaj (gázolaj), szén és fa is.
- b) Szag- és bűz kibocsátással járó tevékenység a környezetet zavaró módon nem folytatható. Ilyen tevékenység végzése az Gip-2, Gip-m, K-h, Má, Má-kolr1 jelű övezetben végezhető, engedély a közvetlen szomszédok hozzájárulásával adható.
- c) Szabadon végzett légszennyező hatású művelet, anyagtárolás (felületi forrás) kizárólag Gip-2, Gip-m, Má jelű övezetben lehetséges oly módon, hogy káros légszennyezést ne okozzon.

(3) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében:

- a) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből (termelő, szolgáltató) származó zaj megengedett egyenértékű A – hangnyomásszintje (dB) nappal (6-22 h)/éjjel (22-6 h):
 ZÜ 1: 50/40
 ZÜ 2: 60/50
- b) Belterületen a reálisan nem csökkenthető közlekedési zajártalmú térségekben az új beépítések, átépítések, felújítások a tényleges zajértékek tudomásul vételével, passzív zajvédelemmel történhetnek.
- c) A közlekedésből származó zaj külterületen védőfásítással csökkentendő. A zajterhelés csökkentése érdekében a védőfásítás helyét és mértékét az építési hatóság határozattal rendeli el.
- d) Az övezetek zajvédelmi kategóriába sorolása:
 - 1. kategória ZÜ-1: Vt, Lf, Lke, Üü, Üh, K-mf, K-f, K-sp, K-t, K-tk, K-v, Z-1, Z-2.
 - 2. kategória ZÜ-2: Gip-1, Gip-2, Gip-m, K-l.
 A többi övezetben a létesíteni kívánt épület funkciója és a körülmények mérlegelése alapján, ha a várható zajterhelés várható értéke a 60/50 dB értéket meg fogja haladni, az I. fokú építési hatóság a környezetvédelmi hatóság

bevonásával egyedileg állapítja meg a zajvédelmi határértéket, valamint a zajterhelés elleni védelem megoldásait.

- (4) A település teljes területén, bármely építési övezetben a telek előtti közterületi sáv tisztántartása (pormentesítés, fűvágás, gyomnövények irtása, növényzet öntözése stb.) a telektulajdonos kötelezettsége, amelynek elmulasztása esetén a telektulajdonos bírságot kaphat.
- (5) Állattartásra szolgáló épületek az Lf, Lke, Gip-m, Má, Má-kor1, övezetekben létesíthetők, de a huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épületek és az állattartásra használt épületek, trágyatárolók között min. 10 m-es távolságnak kell lennie.
- (6) Az Lf, Lke övezetekben csak házi szükségletű állattartás számára lehet állattartó épületeket építeni, az (5) pontban előírt 10 m-es védőtávolságokat azonban itt is kötelező betartani.

A településrendezési feladatok megvalósítására vonatkozó rendelkezések

Tilalmak, elővásárlási belterületi határ jog

48. §

- (1) A 309/1; 310/2 helyrajzi számokra közterület kialakítása-bővítése céljából építési tilalmat és az önkormányzat részére elővásárlási jogot kell bejegyezni.
- (2) A Berényi út, Széchenyi utca sarok 830 hrsz-u ingatlan Sz-1 szabályozási lapon jelölt részére közúti csomópont biztonságosabbá tétele céljából a települési önkormányzat részére elővásárlási jogot kell bejegyezni. A 830 hrsz-u ingatlan a közterülethez csatolt része nélkül is önálló építési telek marad.
- (3) A Széchenyi utca, Kossuth Lajos utca sarok, 807 hrsz-u , az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon, közúti csomópont biztonságosabbá tétele céljából telekalakítást kell vérehajtani. A telek a közterülethez csatolt része nélkül is önálló építési telek marad.

49. §

- (1) Az Üü (üdülőházas) és az Üh (hétvégi házas) üdülőépületek elhelyezésére szolgáló övezeteket belterületbe kell vonni. A belterületi határ módosítását az SZ-1 és SZ-2, e rendelet mellékletét képező tervek tartalmazzák.
- (2) Az (1) pont szerinti belterületbe vonás a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.

Záró- és átmeneti rendelkezés

50. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, és egyidejűleg a 9/1995(XII.13.)

önkormányzati rendelettel módosított Köröstarcsa Község összevont rendezési tervéről szóló 2/1982(VII.25) tanácsrendelet hatályát veszti.

Köröstarcsa, 2007. június 07.

Nosza József
polgármester sk.

Pardiné dr. Szabó Zsuzsanna
jegyző sk.

E rendelet kihirdetése 2007. június 08. napján megtörtént

Pardiné dr. Szabó Zsuzsanna
jegyző sk.

A módosító rendelet kihirdetése 2012. 10. 01. napján megtörtént.

Pardiné dr. Szabó Zsuzsanna
címzetes főjegyző sk.

A második módosító rendelet kihirdetése 2015. 12. 15. napján megtörtént.

Pardiné dr. Szabó Zsuzsanna
címzetes főjegyző sk.

Melléklet ⁴**Köröstarcsa Község Képviselő-testületének
a helyi építési szabályokról szóló 11/2007(VI.08.) sz. rendeletéhez**

Köröstarcsa nyilvántartott régészeti lelőhelyei:

1. LELŐHELY, VITÁLIS-HALOM. (hrsz.: 097/8)
2. LELŐHELY, ÚJKERT, BERÉNYI HATÁR. (hrsz.: zártkert)
3. LELŐHELY, ÚJKERT I. (hrsz.: zártkert)
4. LELŐHELY, ÚJKERT II. (hrsz.: zártkert)
5. LELŐHELY, EDELES. (hrsz.: 0183/16,29)
6. LELŐHELY, GÁCS-HÁT I. (hrsz.: 0608/5)
7. LELŐHELY, DÜBÖGŐ. (hrsz.: 284, 286–302, 304–306, 323–340)
8. LELŐHELY, KÚTHALOM. (hrsz.: 097/6; 098; 0104/4; 0127/4; 0104/6; 0127/3; 0126; 0104/2-3)
9. LELŐHELY, KÚTHALOM DÜLŐ. (hrsz.: 097/5-6,8)
10. LELŐHELY, NAGYFENÉK, GÁTOLDAL I. (hrsz.: 0175/5; 0185/3; 0251/3,9)
11. LELŐHELY, NAGYFENÉK, GÁTOLDAL II. (hrsz.: 0183/30; 0185/4; 0251/3-4; 0175/3,5-7; 0178)
12. LELŐHELY, NAGYFENÉK DÜLŐ, GÁTZUG. (hrsz.: 0183/30)
13. LELŐHELY, PAPFÖLD. (hrsz.: 0183/16)
14. LELŐHELY, MÁK-HALOM. (hrsz.: 0183/16)
15. LELŐHELY, PAPFÖLDEK, ÚTMENTE. (hrsz.: 0183/12,20; 0150/3; 0163/3-4; 0181)
16. LELŐHELY, PAPFENÉK. (hrsz.: 0183/22-25)
17. LELŐHELY, PAPFENÉK, FÁBIÁN-TANYA. (hrsz.: 0183/21-22)
18. LELŐHELY, BAPTISTA TEMETŐ. (hrsz.: 0163/4)
19. LELŐHELY, REFORMÁTUS TEMETŐ. (hrsz.: 971)
20. LELŐHELY, ÜRMÖSHÁT I. (hrsz.: 0510/6-9)
21. LELŐHELY, ÜRMÖSHÁT II. (hrsz.: 0510/5)
22. LELŐHELY, KIS MÉRGES. (hrsz.: 0601/2,4)
23. LELŐHELY, GÁCS-HÁT II. (hrsz.: 0584/3-4,7)
24. LELŐHELY, REKESZHÁT, MEZŐ-TANYA. (hrsz.: 0557/19; 0574)
25. LELŐHELY, KÖZÉPSZÁLLÁS DÜLŐ, VÁRI-TANYA. (hrsz.: 0110/16,18-19; 0109; 0108/14,20-21)
26. LELŐHELY, KÖZÉPSZÁLLÁS DÜLŐ, KOZMA-TANYA. (hrsz.: 097/5-8; 098; 0107; 0104/4; 0108/21-23; 0100)
27. LELŐHELY, VITÁLIS-LAPOS. (hrsz.: 097/5-6,8)
28. LELŐHELY, GÁCS-HÁTI HALASTÓ. (hrsz.: 0563)
29. LELŐHELY, NAGYFENÉK DÜLŐ, GÁTMENTE. (hrsz.: 0185/4; 0183/30; 0251/4-6)
30. LELŐHELY, KOCSIS HALOM. (hrsz.: 0183/16)

31. LELŐHELY, KÖRTVÉLYES, KISS-TANYA. (hrsz.: 0534/4,8-10)
32. LELŐHELY, KÖRTVÉLYES, KERN-TANYA. (hrsz.: 0534/6-8; 0532/9)
33. LELŐHELY, REKESZHÁT, BÜNGČ^{sr}.PART I. (hrsz.: 0543/2-3)
34. LELŐHELY, REKESZHÁT, BÜNGČ².PART II. (hrsz.: 0543/3-4)
35. LELŐHELY, REKESZHÁT, POCSAI-TANYA. (hrsz.: 0557/5-9,17)
36. LELŐHELY, REKESZHÁT, TÓTH-TANYA. (hrsz.: 0543/10-11)
37. LELŐHELY, KISMÉRGES, HATÁRSZÉL I. (hrsz.: 0601/6)
38. LELŐHELY, KISMÉRGES, HATÁRSZÉL II. (hrsz.: 0601/3,5)
39. LELŐHELY, MÉRGES-HALOM. (hrsz.: 0422/11)
40. LELŐHELY, MÉRGESI DOMBHÁT. (hrsz.: 0422/10)
41. LELŐHELY, ÚJKERT, ÖSVÉNY-HEGY. (hrsz.: zártket)
42. LELŐHELY, MEZŐBERÉNYI ÚT, SZABÓ-TANYA. (hrsz.: 060/3; 062; 063; 067/3-4; 074/1-2; 068/2)
43. LELŐHELY, KAROLINA-MAJOR. (hrsz.: 078/7)
44. LELŐHELY, LESTYÁN-DŰLŐ, KAROLINA-MAJOR. (hrsz.: 0152/1-2; 082; 0127/1)
45. LELŐHELY, LESTYÁN-DŰLŐ I. (hrsz.: 0152/2; 0148; 0146/15-18; 0146/9-11)
46. LELŐHELY, LESTYÁN-DŰLŐ II. (hrsz.: 0152/2; 0148; 0146/9-11)
47. LELŐHELY, PAP-DŰLŐ. (hrsz.: 0183/16,25-26)
48. LELŐHELY, ÖSVÉNY-HEGY. (hrsz.: 037/4,9,14-15)
49. LELŐHELY, KÚTHALOM-DŰLŐ II. (hrsz.: 097/6)
50. LELŐHELY, KÚTHALOM DŰLŐ III. (hrsz.: 097/6)
51. LELŐHELY, NAGYMÉRGES. (hrsz.: 0422/9)
52. LELŐHELY, KÜKÜLLŐ-ÉR I. (hrsz.: 0368/4-5; 0444)
53. LELŐHELY, KÜKÜLLŐ-ÉR II. (hrsz.: 0435/7)
54. LELŐHELY, MÉRGESI DOMBHÁT, BARTALOS-TANYA I. (hrsz.: 0462/9)
55. LELŐHELY, MÉRGESI DOMBHÁT, BARTALOS-TANYA II. (hrsz.: 0462/9)
56. LELŐHELY, KISMÉRGES, TÓTH-TANYA. (hrsz.: 0462/9)
57. LELŐHELY, NAGYMÉRGES, MIHÁLY-ZUG. (hrsz.: 0457/9)
58. LELŐHELY, NAGYMÉRGES, ZUGOK KÖZE. (hrsz.: 0455/9)
59. LELŐHELY, JUHÁSZFÖLD, KÖRÖS-KANYAR. (hrsz.: 0510/5)
60. LELŐHELY, JUHÁSZFÖLD, KÖRÖSPART. (hrsz.: 0510/10)
61. LELŐHELY, VÉNKERT I. (hrsz.: 090/37)
62. LELŐHELY, VÉNKERT II. (hrsz.: 0152/2; 082; 085; 090/2,26,35-37; 091)
63. LELŐHELY, VÉNKERT III. (hrsz.: 0936)
64. LELŐHELY, VÉNKERT IV. (hrsz.: 090/26,37; 091)
65. LELŐHELY, VÉNKERT V. (hrsz.: 090/13,37)
66. LELŐHELY, VÉNKERTI KÖVESÚT. (hrsz.: 095; 0127/4; 0141/2)
67. LELŐHELY, JUHÁSZFÖLD, FÁS-TANYA. (hrsz.: 0510/10-11; 0512/3-4)
68. LELŐHELY, SIMAI-HÁTI GÁTÖRHÁZ. (hrsz.: 0414; 0417/11)
69. LELŐHELY, MÉRGES ZUG I. (hrsz.: 0380/7)
70. LELŐHELY, MÉRGES-ZUG II. (hrsz.: 0422/6)
71. LELŐHELY, KÚTHALOM-DŰLŐ IV. (hrsz.: 097/6)
72. LELŐHELY, KÚTHALOM-DŰLŐ V. (hrsz.: 097/6)
73. LELŐHELY, VOLT KOPÁNY-TANYA. (hrsz.: 0251/6-8; 0253/2)
74. LELŐHELY, EDELES-ZUG. (hrsz.: 0258/9)
75. LELŐHELY, REFORMÁTUS TEMPLOM. (hrsz.: 566-568)
76. LELŐHELY, 43-AS ÁTVÁGÁS. (hrsz.: 0309)
77. LELŐHELY, KOSSUTH TÉR. (hrsz.: 535; 564/1)
78. LELŐHELY, ÜRMÖSHÁT, KETTŐS-KÖRÖS MEDRE. (hrsz.: 0308)