

Nagyszénás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

15/2011. (V.25.) önkormányzati rendelete

Nagyszénás nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

(Egységes szerkezetbe foglalva az azt módosító 9/2017. (V. 24.), a 18/2017. (XII. 20.) és 7/2020. (V. 25.) önkormányzati rendeletekkel

(Hatályos: 2020-06-25 –től)

Nagyszénás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami szervek, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő egyeztetési szabályokról szóló 12/2017. (VIII. 23.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1.§ (1) Jelen rendelet hatálya Nagyszénás nagyközség igazgatási területre terjed ki.

(2) A település belterületének és külterületének lehatárolását a belterületi és külterületi szabályozási tervlap tartalmazza.

2.§ A rendelet alkalmazása szempontjából:

főépület: a közterülethez közvetlenül vagy előkerttel csatlakozó épület.

tanya, tanyaudvar: jellemzően önellátást szolgáló, lakóépületet és gazdasági épületet tartalmazó külterületi földrészlet.

üzemi gazdasági épület: vállalkozási célú, nem önellátást szolgáló állattartó, ipari, műhely épület.

nem jelentős zavaró hatású gazdasági létesítmény: a külön jogszabály szerint meghatározott környezetvédelmi hatásvizsgálatot nem igénylő, vagy e hatásvizsgálat alapján nem zavaró hatású létesítménynek minősülő gazdasági, ipari, kereskedelmi, szolgáltató, egyéb építmény

A területfelhasználási egységekre, övezetekre vonatkozó általános előírások

3.§ (1) A beépítésre szánt terület - a tervezett felhasználás szerint - a következő területfelhasználási kategóriákat foglalja magába:

Lf, Lk jelű lakóterületek

Vt1, Vt2 jelű településközpont vegyes területek

Vk jelű településközpont vegyes terület

Gksz jelű környezetet nem zavaró, általános gazdasági terület

Kv jelű különleges vegyes terület

Km jelű különleges külterületi gazdasági terület

Ks jelű különleges szabadidős (sport, strand) területek

Kü jelű üzemi területek

(2) A beépítésre nem szánt területek:

Kt jelű különleges temető terület

Kkp jelű különleges kegyeleti park

Kz1, Kz2 jelű különleges zöldterületek

Köu, KÖk jelű közlekedési-közmű területek

Ev, Eg jelű erdőterületek

Zk jelű zöldterületek

Má1, Má2, Má3, Má4 jelű általános mezőgazdasági területek

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület

V jelű vízgazdálkodási terület

Tk jelű természetközeli terület

4.§ A közterületként igénybe veendő területen, ezen belül a közlekedési területek céljára igénybe veendő telkeken csak a tervezett felhasználásnak megfelelő közcélú (mély-) építési tevékenység folytatható.

5.§ (1) Telekosztás úgy engedélyezhető, hogy a keletkező telkek mindegyike kielégítse az övezetre előírt méreteket, és az egyéb övezeti előírások is teljesülnek (beépítettség).

(2) A kialakítható és beépíthető telkek minimális szélessége:

- új építési telek kialakítása esetén 16 m,
- megfelelő szélességű telek két önálló telekre való megosztása esetén, továbbá zárt sorú beépítésnél 14 m.

(3) A telekalakításoknál a tervezett telekhatártól eltérő telekosztás is lehetséges.

(4) A külterületi dűlőutak szabályozási szélessége kétoldali fásításnál 14 m, egyoldali fásításnál 10 m.

A telkek beépítése, az építési hely

6.§ (1) Belterületen, kialakult lakókörnyezetben a szomszédos 3-3 telken jellemző beépítésnek megfelelően utcavonalon álló (előkert méret 0), vagy előkertes beépítés szerint (előkert méret 3m, vagy 5 m) kell elhelyezni az épületeket.

(2) A hátsókert mérete 0 m, a következők szerint, a (3) bekezdés figyelembe vételével. Főépület és állattartó épület a hátsó telekhatártól számított 6 m-en belül nem épülhet.

(3) Garázs épület, szén, egyéb tároló épület nyílás nélküli tűzfalal a hátsókerti telekhatárra illeszthető.

(4) Az oldalkert mérete az OTÉK előírásai szerint; amennyiben a telek mérete ezt lehetővé teszi, akkor 6 m.

(5) Oldalhatáros beépítés esetén a fő- és egyéb épületeket arra az oldalhatárra kell illeszteni, amely a tömbben kialakult uralkodó beépítésnek felel meg. Ettől eltérni akkor lehet, ha a szomszédos beépítés ezt nem teszi lehetővé; ez esetben az előírt beépítési mód az építési helyre értelmezendő.

(6) Az építési telkeken több épület is elhelyezhető.

7.§ (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű-, e rendelet jóváhagyása előtt kialakult építési telken meglévő épület felújítható; átépíthető, ha a tervezett alapfunkció az övezeti előírásoknak és a beépítési paramétereknek megfelel.

(2) Az egyes építési övezetekben a szintterület-sűrűségi értékek tekintetében az OTÉK előírásait kell alkalmazni

(3) A nem közterülethez kapcsolódó épülettől (főépülettől) különálló épületek építménymagassága a főépülettől eltérő lehet, de az övezetre előírt maximális értéket nem haladhatja meg.

(4) Azokban az övezetekben, ahol az övezeti előírások között (K betűjellel) a kialakult helyzethez igazodó telekméret, magassági méret szerepel, a szomszédos telekalakítási, beépítési paraméterek alkalmazandók, az illeszkedési szabályok betartásával.

(5) Belterületi Mk és Má övezetben, növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház és építményei létesítésére vonatkozóan az előkert előírt legkisebb mélysége 1 m, az oldalkert legkisebb szélessége 1 m, a hátsókert legkisebb szélessége 1 m.

8.§ (1) Állattartó épület az építési övezetekben a helyi környezetvédelmi rendeletnek megfelelően, a 6. sz. melléklet szerint létesíthető.

(2) Ahol a szabályozási tervlapon az építési övezet meghatározása mellett övezeti előírásokra vonatkozó paraméterek nincsenek, ez esetben az általános illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.

(3) A zárt sorú beépítésű övezetekben az utcavonallal párhuzamos tetőgerincű beépítés; ún. félig zárt sorú beépítés is lehetséges.

9.§ (1) A speciális létesítménynek számító, közérdekű hírközlést szolgáló antennatartó torony, mikrohullámú torony, 6 m-nél magasabb szélkerék, széltorony, antennatartó torony Má1, Má2, Mk, Gksz és Km, területeken, továbbá Lf övezetben helyezhető el, az utcai telekhatártól számított 20 m-en kívüli zónában.

(2) A (1) alatti építményekre vonatkozó létesítési korlátok:

a) Lakóépülettől illetve a szomszédos telken lévő bármilyen épülettől (szomszédos beépítetlen terület esetén telekhatártól) dőlési távolságot kell tartani, melynek értéke a magassági méret+1 m.

b) Lf övezetben telkenként max. 3 db szélkerék helyezhető el (dőlési távolsággal).

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

10.§ Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet.

11.§ Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet.

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

12.§ (1) A Mágocs-ér és a Dögös-Kákafoki csatorna régészeti érdekű területnek minősül; ez esetben a mentő feltárással kapcsolatos általános szabályokat kell alkalmazni,

(2) Az ismert régészeti lelőhelyekkel érintett földrészletek listáját a 7. melléklet tartalmazza.

13.§ (1) Az ex lege védett kunhalmokat a külterületi szabályozási tervlap (1. melléklet) rögzíti, és a 3. melléklet 1.1 pontja sorolja fel.

(2) A 3. melléklet 1.3 pontjában szereplő védett helyi természeti értékek megőrzendőek. Ennek érdekében az általuk érintett területeken az építések engedélyezése úgy történhet, hogy az egyes növényi alkotóelemek (lombkorona, törzs, gyökérzet, stb.) nem sérülhetnek.

(3) Az európai közösségi jelentőségű, természetvédelmi rendeltetésű Natura 2000 területek lehatárolását a külterületi szabályozási tervlap (1. melléklet), megnevezését a 3. melléklet 1.2 pontja, az érintett földrészletek listáját a 6. melléklet tartalmazza.

Környezetvédelmi előírások

14.§ (1) Az erdővel borított, beépítésre szánt területeken, építési telkeken az erdősítés aránya megőrzendő.

15.§ (1) Nyílt vízfelszínek (tavak, csatornák, természetes vízfolyások) partélétől számított 50,0 m-en belül:

a./ állattartási épület, ill. annak kifutója nem létesíthető,

b./ műtrágyázás nem alkalmazható.

(2) A tisztítatlan szennyvizek előállítójának, szerves vagy műtrágyák, növényvédőszer felhasználójának megfelelő alkalmazási technológiával meg kell akadályoznia, hogy azok a felszíni vizekbe jussanak.

(3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

16.§ A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

17.§ 500 m² alatti telkeken és Vt2 jelű központi vegyes területen csak önellátás céljára szolgáló baromfiól, kisállat építménye helyezhető el.

18.§ A csatornázatlan területeken, amíg szennyvíz csatorna hálózat ki nem épül, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés-engedélyezhető. A közcsatorna hálózat kiépítését követő egy éven belül azonban ezekre az ingatlanokra nézve kötelező a közműpótló felszámolása és a hálózatra történő rákötés.

19. § (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),

(2) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani.

(3) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen (Mál övezetben), amelynek az uralkodó szél irányába eső határától

50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az ÉNy-i irányába eső határa mentén.

(4) A (3) bekezdésben említett védőfásítást területelegyesen kell elvégezni, az elegyítés módját és a fafajtaikat a talajadottságoknak továbbá a táji jellegzetességeknek megfelelően kell kiválasztani.

(5) A külterület burkolt- és dűlőutak mentén tájjellegű fafajta telepítése:

a./ a hiányzó fásítás pótlása,

b./ fásítás hiánya esetén a fásítás az önkormányzat és a mindenkori tulajdonos feladata.

(6) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol területfelhasználás megváltozik, a felszíni vízbázisok védelme érdekében fel kell számolni a lehetséges talajszennyező forrásokat (pl.: árnycsék, hígtrágya, trágya, lerakók a tanyákon belül stb).

Közművek előírásai

20. § (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) Az ivóvíz beszerzését biztosító vízműtelep belső és külső védőövezetén belül szennyező anyagot, hulladékot tárolni nem lehet.

21. § (1) Tartalék védőcső elhelyezése szükséges az optikai és helyi kábelek út alá kerülő szakaszai mellé. Ha a védőtávolság nem biztosítható, az úttükör és a kábelek közé védőbeton szükséges.

(2) Biztosítani kell, hogy a korszerűsítés, átépítés során csak földalatti elektromos és távközlési vezetékek épüljenek a közterület megújítására megjelölt központi településrészen.

II. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

22. § (1) A lakóövezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján. Más rendeltetés esetén is az övezeti előírásoknak meg kell felelni.

(2) A lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.

Lf jelű falusias lakóterületek

23.§ (1) Az övezeti besorolásokat és ahhoz tartozó övezeti előírásokat, beépítési paramétereket a Terv tartalmazza.

(2) A zöldfelület aránya min. 40%, a megengedett beépítési sűrűség 0,5.

(3) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes.

(4) Az állattartási épület kifutóját, vagy az erre a célra szolgáló hátsókerítet lehatároló kerítést az állattartó épület részeként kell figyelembe venni.

Lk1, Lk2 jelű kisvárosias lakóterületek

24.§ (1) Az övezetben a kialakult karakterű beépítés és építési paraméterek figyelembevételével engedélyezhető építési tevékenység (felújítás, bővítés, új építés).

(2) Az Lk1 övezetben állattartási épület nem helyezhető el.

(3) A beépítettség mértéke maximum 60%, a zöldfelület aránya minimum 20%, a megengedett beépítési sűrűség 1,5.

(4) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes.

Vt1, Vt2 jelű településközpont vegyes építési övezetek

25.§ (1) Az övezet intézményi-, kereskedelmi-, szálláshely szolgáltatási épületek, továbbá lakóépületek, és egyéb, környezetet nem zavaró funkciójú létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet vegyes beépítési karakterű terület, ahol a telekalakítási, illetve építési lehetőségeket (beépítési mód, építménymagasság, előkert, stb.) a kialakult helyzetnek megfelelően, az illeszkedés szabályai szerint kell alkalmazni településképi vélemény, vagy településképi konzultáció alapján.

(3) A beépítettség mértéke maximum 80%, a zöldfelület mértéke minimum 10 %, a megengedett beépítési sűrűség 2,4.

(4) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes.

(5) A Vt1 övezetben önálló lakóépület nem építhető, legfeljebb szolgálati lakás.

Vk jelű övezetek

26.§ (1) Az övezet már kialakult beépítettségű terület, amely elsődlegesen intézményi épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el (kivéve üzemanyag-töltő), az OTÉK beépíthetőségi, zöldterületi előírásai szerint

(3) Az övezetben a telekalakítási, ill. építési lehetőségeket (beépítési mód, építménymagasság, előkert, stb.) a kialakult helyzetnek megfelelően, az illeszkedés szabályai szerint kell alkalmazni, településképi konzultáció, és településképi vélemény alapján.

Kv jelű különleges vegyes építési övezetek

27. § (1) Az övezet lakóépületek, továbbá intézményi, kereskedelmi, szálláshely szolgáltatási és egyéb, környezetet nem zavaró funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeti, alövezeti besorolásokat és ahhoz tartozó beépítési paramétereket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(3) A beépítés mértéke maximum 40%, a zöldfelület mértéke minimum 40 %. A megengedett beépítési sűrűség 2,0.

(4) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes.

Gksz jelű kereskedelmi-gazdasági területek

28. § (1) Az övezeti, alövezeti besorolásokat és ahhoz tartozó beépítési paramétereket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Az övezet környezetet nem zavaró gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység elhelyezésére szolgál. Nem helyezhető el jelentős mértékű zavaró hatású, különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó létesítmény.

(3) Beépíthetőségi lehetőség maximum 60 %.

(4) A zöldfelület aránya minimum 20%, a megengedett beépítési sűrűség 1,0.

(5) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes.

(6) Lakóterülettel körülvett Gksz övezetben kiszolgáló utakon történő gazdasági útvonal esetén a lakókörnyezetre egyébként megengedett szállítási forgalom nagyságrendje nem léphető túl.

(7) A területen lakóház, lakó funkció nem helyezhető el, de meglévő lakóépület gondnoki épületként fenntartható, a gazdasági épületben a tevékenységgel összefüggő szálláshely, vendégszoba kialakítható.

(8) Lakóterület szomszédságában lévő övezetben új gazdasági épület létesítésének engedélyezéséhez beépítési terv készítendő, amelyben a környező beépítés ábrázolása mellett a káros környezeti hatások csökkentését szolgáló eszközöket (pl. erdősáv, zajvédő fal, forgalomszervezés) rögzíteni kell. A beépítési tervhez környezetvédelmi, zajvédelmi fejezetet is csatolni kell.

Km jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területek

29. § (1) Az övezetben a beépítettség legfeljebb 40 %-os lehet, a beépítési mód szabadonálló. A zöldfelület aránya minimum 40%. A telekterület minimum 2000 m². A megengedett beépítési sűrűség 1,0.

(2) A területen mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi, feldolgozóipari, élelmiszeripari, szolgáltatási, ellátó létesítmények helyezhetők el.

(3) Az épületek legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet.

(4) Az üzemi építmények magassága technológiai okból (kivételes esetben) maximum 35,0 m lehet, de ezt a hátrányos megjelenést fásítással kell enyhíteni.

30.§ (1) A területen keletkező szennyvizek tisztítását és elhelyezését, a hulladékok tárolását és kezelését, az engedélyezési-, és. műszaki tervek szerint kell biztosítani.

(2) Az övezet határát fasorral kel körbeültetni.

(3) Az övezetre előírt közművesítettség: részleges.

Ks jelű különleges szabadidős (sport, strand) terület

31. § (1) A Ks jelű területen szabadidős sport, strand létesítmények és azokhoz tartozó kiszolgáló üzemviteli épületek, öltözőépületek, vendéglátóegységek, klubépületek és camping helyezhetők el.

(2) Az (1) szerinti épületeket a telken egységes építészeti kialakítással kell megvalósítani.

(3) Az övezetben a beépítettség legfeljebb 20 %-os lehet, a beépítési mód szabadonálló. A zöldfelület aránya minimum 60%. A megengedett beépítési sűrűség 1,0.

(4) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes.

Kü jelű különleges üzemi terület

32.§ (1) Kü jelű területen elsődlegesen településüzemeltetési, -energetikai létesítmények helyezhetők el, a sajtós létesítményekre vonatkozó előírások szerint.

(2) A területen a tevékenységhez tartozóan egy vagy több szolgálati lakást, irodát tartalmazó különálló épület elhelyezhető

(3) A területen a beépítési mód szabadonálló; a legkisebb telekméret 1000 m²; beépítettség mértéke maximum 40%; a minimális zöldterület 40%;

(4) Az övezetre előírt közművesítettség: teljes

(5) A szennyvíztisztító telephely védőtávolsága 500 m, amin belül lakóépület nem építhető.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Kt jelű különleges temető terület

33.§ (1) A Kt jelű különleges területen a temetkezéshez kapcsolódó építmények, továbbá padok, sétautak, egyéb kiszolgáló infrastruktúra helyezhetők el.

(2) Az övezetben max. 2% beépítettséggel helyezhetők el épületek.

(3) A zöldfelület aránya min. 60%.

Kkp jelű különleges kegyeleti park terület

34.§ A Kkp övezetben a 33. § szabályai alkalmazandók azzal, hogy itt temetkezés nem folytatható.

Kz1 jelű különleges zöldterületek

35.§ (1) Az övezetben erdő-, vadgazdálkodást, legeltetési állattartást, illetve rekreációt, szabadidő- és sporttevékenységet, falusi vendéglátást szolgáló épület (lakóépület) helyezhető el.

(2) Épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el; az Mál övezetben meghatározott paraméterekkel és létesítési feltételekkel, telekalakítási lehetőségekkel. A zöldterületi mutató minimum 65%.

(3) A területen meglévő erdősávot, erdőfoltokat meg kell őrizni; a ligetes-fás, bokorcsérjés, gyeperes zöldterületet minimum 65%-ban fenn kell tartani.

Kz2 jelű különleges zöldterületek

36.§ (1) A terület nyilvántartás szerinti agyaggödrök, felhagyott szeméttelep területe.

(2) A területen épület nem helyezhető el.

(3) A terület külterjesen fenntartandó, minimum 80% gyeperes, cserjés, nád, vízfelületi fedettséggel.

Köu és KÖk jelű közlekedési és közmű területek

37.§ (1) A közlekedési és közmű terület az országos és helyi közutak, vasúti létesítmények, mindezek csomópontjai, gépjármű várakozóhelyek, a járdák, sétányok, kerékpárutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az út tengelyvonalától mérten és azzal párhuzamosan 100,0-100,0 m védőterületet kell biztosítani a jelenlegi 4404 j., főútként tervezett Battonya - Mezőkovácsháza - Orosháza – Szarvas útpálya mentén, beleértve a tervezett elkerülő útszakaszt. Az elkerülő út nyomvonalának védőterületén belül épületek felújítása, bővítése lehetséges, de új épület nem létesíthető.

(3) Az út tengelyvonalától mérten 50,0-50,0 m védőterületet kell biztosítani :

a) 4642 j. országos közút külterületi szakasza mentén.

(4) A szabályozási terven jelölt közlekedési útkategóriákra a következő előírások érvényesek:

a) A Köu-1 jelű övezet az országos közutak külterületi területsávja, ahol a (2), (3) és (4) szabályok alkalmazandók.

b) A Köu-2 jelű övezet az országos közutak átkelési szakaszai:

4404 j. út, 4642 j. út, 44308. jelű vasútállomáshoz vezető út.

c) A Köu-3 jelű övezet a település központjában csillapított forgalmi útszakasz, ahol parkolóhelyek az út mentén kialakíthatók.

d) A Köu-4 övezet a gyűjtőutak zónája.

e) Az a-d) övezetbe nem eső utak a lakóterületi kiszolgáló utak, ahol 30-as zóna alkalmazandó.

38.§ (1) A belterületi új kiszolgáló lakóutcák szabályozási szélessége a szabályozási terv szerint, de min. 12 m. (gyalogos-kerékpáros utca esetén 8 m).

(2) Külterületen a meglévő és kialakult földrészletek megközelítését közterületről vagy közterülethez kapcsolódó magánútról kell biztosítani:

a) egy földrészletet megközelítő magánút szélessége min. 6.00 m.

b) több földrészletet megközelítő magánút szélessége min. 8.00 m.

39.§ (1) Az Orosháza-Szarvas országos közforgalmú vasútvonal (KÖk övezet) szélső vágányától 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani.

(2) A szélső vágánytól számított 25 m-en belül lakóépület, 9 m-en belül egyéb épület nem helyezhető el.

40.§ (1) A tervezett parkolók fásításánál az OTÉK előírásait (4 parkoló /1 db fa) kell betartani. A tervezett növénytelepítéseket a létesítmények építésével egy időben kell megvalósítani, lehetőleg túlkoros (2x iskolázott 8/10 cm törzs-körméretű) fák telepítésével.

(2) A kerékpárforgalmi hálózat tervezett nyomvonala és kialakítása a keresztmetszvényben irányadó.

Zk jelű zöldterületek

41. § (1) A Zk jelű közparkok beépítésre nem szánt belterületi területek, melyeken csak a pihenést és szabadidő-eltöltést szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(2) A zöldfelületeket, zöldterületeket, közparkokat és védőerdőket a szabályozási terv határolja el és tünteti fel.

(3) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, legalább az állagmegóvás erejéig a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.

Ev, Eg jelű erdőterületek

42. § (1) Az Ev jelű, beépítésre nem szánt védőerdő területen építmény nem helyezhető el.

(2) Erdőterületen az OTÉK és az erdőtörvény által meghatározott keretek között lehet létesítményt elhelyezni.

(3) Az Eg jelű gazdasági erdő védelmi célokat is szolgál. Építmény az OTÉK szerint létesíthető.

V jelű vízgazdálkodási területek

43. § (1) A természetes vízfolyások, a csatornák, ezek medre és partja a vízgazdálkodási területi kategóriába tartoznak.

(2) Vízgazdálkodási területek, vízmedrek, ill. csatornák partéleitől, számított minimum 5,0-5,0 m szélességű szabad sávot kell biztosítani, a vízmedrek gépi karbantartása céljából.

(3) Vízmedrek, vízgazdálkodási területek mentén csak a helyi természeti adottságnak megfelelő fásítás végezhető

Mezőgazdasági rendeltetésű területek általános előírásai

44. § (1) A mezőgazdasági övezetekben elsődlegesen a mezőgazdasági termelést szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági rendeltetésű területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Má1 általános tanyás mezőgazdasági terület
- b) Má2 belterületből kivonásra szánt mezőgazdasági hasznosítású terület
- c) Má3 NATURA 2000 területen belüli mezőgazdasági terület
- d) Má4 mezőgazdasági repülőter terület
- d) Mk kertes mezőgazdasági terület.

(3) Az övezetekben lakóház létesíthető (kivéve Mk övezetet), ha az alábbi feltételek mindegyike biztosított:

- a) A létesítendő lakóház szerkezeti kialakítása, helyiségeinek elrendezése alkalmas az állandó ottlakásra.

b) A vezetékes telefonkapcsolat 2 km-en belül biztosított, vagy mobiltelefon összeköttetésről írásban nyilatkozik az építető.

c) Az alapfokú ellátás a területről járművel 30 percen belül elérhető és biztosítható.

(4) Major, tanya udvar körül legalább három oldalról fasort kell létesíteni, mely a tulajdonos feladatát képezi.

(5) A fásításoknál az alföldi tájra jellemző tájhonos fafajokat kell telepíteni; a 7. melléklet figyelembe vételével

(6) Az ökológiai folyosó övezetében szántó és gyepterületen épület nem helyezhető el.

(7) A belvízjárta területek övezetében időszakos használatú épületek helyezhetők el.

(8) A településképvédelmi övezetben látványtervvel kell igazolni az építmények tájba illeszkedését.

Má1 övezet

45. § (1) Má1 övezetben új tanya építésekor a telken belül tanyaudvar céljára szolgáló földrészlet alakítható ki. Ez a földrészlet (tanyaudvar) új tanya esetében minimum 600 m², de nem lehet több a tanyához tartozó telekterület 1/5-énél. A földrészlet beépítettsége maximum 40 % lehet.

(2) A beépítési mód szabadonálló, a közterület határától számított min. 10 m előkerttel. Tanyaudvar úszó formában elhelyezhető, ez esetben az épület a művelési ág váltás határára illeszkedhet.

(3) A lakóépületek magassága maximum 5,5 m, a gazdasági épületeké maximum 10 m, a különleges technológiát jelentő építményeké 35 m.

(4) Major, tanya udvar körül legalább három oldalról fasort kell létesíteni, mely a tulajdonos feladatát képezi. Új tanya, birtokközpont esetén a létesítmények építésével egy időben kell megvalósítani.

Má2 övezet

46. § (1) Az Má2 övezetben az Má1 szabályai alkalmazhatók azzal az eltéréssel, hogy erdő szabadon telepíthető

(2) Az övezetben lakóépület elhelyezésére is alkalmas tanyai földrészletek kialakíthatók, min 3000 m² telekterülettel.

Má3 övezet

47. § (1) Az Má3 övezetben a szántó művelési területeken az Má1 övezet szabályai alkalmazhatók azzal, hogy tanyai földrészlet létesíthető, tájba illő tanyaépület építhető, de birtokközpont nem létesíthető.

(2) Az övezet telkein lakó, vagy gazdasági épület létesítéséhez a földrészlet minimum 30%-át a környező természetközeli állapothoz illeszkedően zöldfelületként (legelő, gyepfelület, vagy ligetes fásítás) kell kialakítani.

(3) Az (1) bekezdésben rögzített tájbaillő kritériumnak a létesítendő épület akkor felel meg, ha az építménymagasság maximum 4,50 m.

(4) Gyep, legelő, rét művelési ágú földrészleteken épület legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el; az M4 övezetben meghatározott paraméterekkel és létesítési feltételekkel, telekalakítási lehetőségekkel. A zöldterületi mutató minimum 80%.

(5) A meglévő természetközeli állapotot, a művelési ágot minimum 80%-ban fenn kell tartani.

M4 övezet

48.§ (1) Az övezet a mezőgazdasági repülőtér területe, ahol a gyep művelési ágot fenn kell tartani.

(2) A területen épület nem helyezhető el.

Mk kertes mezőgazdasági övezet

49.§ (1) Kertes mezőgazdasági övezetben gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A területen az 1000 m² alatti telkek tovább nem oszthatók.

Tk természetközeli övezet

49/A. § A Tk övezetben a nádas művelési ágú mezőgazdasági területeken a meglévő természeti állapotot fenn kell tartani.

III. Fejezet

Záró rendelkezések

50.§ (1) A rendelet 2011. június 23-án lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban levő ügyek elbírálásánál akkor szükséges alkalmazni, ha az elbírálás kedvezőbb a kérelmező (építető) számára. A hatályba lépésével egyidőben hatályát veszti a Nagyszénás nagyközség Képviselő-testületének a település helyi építési szabályozásáról szóló 8/2002. (VI.18.) KT., a 18/2003. (VIII.19.) és a 23/2007. (X.10.) Ör. rendelete számú rendelete.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

IV. Fejezet

Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet.

V. Fejezet

Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet.

VI. Fejezet

Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet.

VII. Fejezet

Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet.

(dr. Füvesi Gábor)

jegyző

[1. melléklet](#)

[2. melléklet](#)

[3. melléklet](#)

[4. melléklet](#)

[5. melléklet](#)

[6. melléklet](#)

[7. melléklet](#)