



**Kunfehértó Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**5/2016. (II.18.) önkormányzati rendelete**

**Kunfehértó Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Kunfehértó Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 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 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási, Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály,

Csongrád Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,

Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága,

Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály,

Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi Vasúti és Hajózási Hivatal,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Felügyeleti Főosztály – Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály,

Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Csongrád Megyei Közgyűlés Hivatala,

valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Általános előírások

##### 1. §

- (1) A község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendeletben és annak
  - a) 1. mellékletét képező SZ-1 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv),
  - b) 2. mellékletét képező SZ-2 jelű, az SZ-1 terven „SZ-2 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv),
  - c) 3. mellékletét képező SZ-3 jelű, az SZ-1 terven „SZ-3 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-3 terv),
  - d) 4. mellékletét képező, az építési övezetek előírásait tartalmazó táblázatban,
  - e) 5. mellékletét képező, az ismert régészeti lelőhelyeket tartalmazó táblázatban, foglaltak szerint megengedett.
- (2) E rendelet alkalmazása során „meglévő tanyás teleknek” minősül az ingatlan-nyilvántartásban 1998. október 21. napját megelőzően tanyaként szereplő telek.

## II. Fejezet

### RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

#### 2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

##### 2. §

- (1) Közterület-szélesítéssel érintett telekrészen
  - a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
  - b) új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető,
  - c) közterület felől kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
  - d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- (2) A belterületi fekvésű közterületeken 3,5 t. önsúlynál nehezebb gépjármű, mezőgazdasági vontató, pótkocsi 20<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> között nem várakozhat.

#### 3. Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások

##### 3. §

- (1) Az SZ-2 terven jelölt „javasolt fasor” (jelmagyarázat 2.10) utcánként egységesen, a közmű- és közlekedési létesítményekhez alkalmazkodva, előnevelt díszfa-egyedekből ültetendő ki, köztük sövénytelepítéssel. A fasor helyigényével a közterületet érintő közmű- és útépítés tervezésekor, kivitelezésekor számolni kell. Táj- és kertépítésszámőrök által készített kivitelezési terv hiányában a kötelezően alkalmazandó fajták:
  - a) *Fasorültetés* légvezetékekkel nem érintett helyszínen, annak szabad szélessége függvényében:
    1. Mezei juhar (*Acer campestre*),
    2. Nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*),
    3. Magas kóris (*Fraxinus excelsior*),

4. Csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*),
  5. Juharlevelű platán (*Platanus acerifolia* typ. 'Prenor' ),
  6. Díszkörte (*Pyrus communis* 'Beech Hill'),
  7. Svéd berkenye (*Sorbus intermedia*),
  8. Ezüst hárs (*Tilia tomentosa*),
  9. Tornyos tölgy (*Quercus robur* 'Fastigiata').
- b) *Fasorültetés* légvezeték alatt:
1. Gömbjuhar (*Acer platanooides* 'Globosum'),
  2. Galagonya (*Crataegus laevigta* 'Paul's Scarlet'),
  3. Gömbkőrös (*Fraxinus ornus* 'Mecsek'),
  4. Gömb csepleszmegegy (*Prunus fruticosa* 'Globosa').
- c) *Sövénytelepítés*:
1. Örökzöld puszpáng (*Buxus sempervirens*),
  2. Som fajták (*Cornus* sp.),
  3. Mályvacserje (*Hibiscus syriacus*),
  4. Közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*),
  5. Közönséges gyöngyvessző (*Spiraea x vanhouttei*),
  6. Korai tamariska (*Tamarix tetrandra*).
- (2) <sup>1</sup>
- (3) *Energiatermelő szélkerék elhelyezésének helyi szabálya*:
- a) meglévő építményre ráépítve, legfeljebb 3,0 méter magasságú szerkezetként külterületen bárhol,
  - b) önálló toronyként vagy meglévő építményre ráépítve, a rendezett terepszinthez képest legfeljebb 18,0 méter teljes magassággal az országos ökológiai hálózatba nem tartozó mezőgazdasági területeken,
  - c) a 18,0 m teljes magasságot meghaladó szélkerék a lakott ingatlanoktól és az országos ökológiai hálózat területétől legalább 300 méterre létesíthető.
- (4) *Energiatermelő napelem, napelempark* az egyéb jogszabályok keretein belül bárhol elhelyezhető.
- (5) Az „*értékes meglévő növényzet*” jellel ábrázolt fák, facsoportok megtartásáról a telküket érintő építési munka során gondoskodni kell, út- vagy közműépítés esetén szükség szerint kézi földmunka írandó elő.

#### **4. Környezetvédelmi előírások**

##### 4. §

- (1) A község igazgatási területén *az üzemi és szabadidős, az építési és a közlekedési zaj terhelési határértékei* a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg.
- (2) A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással. A Tv jelű beépítésre nem szánt különleges természetvédelmi bemutató terület egészségügyi területnek minősül.
- (3) A község területére vonatkozó *levegővédelmi* követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.
- (4) A község területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint az érzékeny besorolású területek közé tartozik.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2019.(I.31.) Ör. 2019. február 1. napjával.

- (5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni.
- (6) *Mezőgazdasági tevékenységet* a nitrát-érzékeny területekre vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.

### **5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

#### 5. §

- (1) Azokon a földrészleteken, amelyeket a szabályozási terv „rendszeresen belvízjárta terület” jellel különböztet meg (jelmagyarázat 5.9) a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületrészek földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épülhet meg. Építési engedélyezési terv geotechnikai jelentéssel alátámasztva készülhet. Terepszint alatti épületszint nem építhető, a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha a jelentés ekként javasolja.
- (2) Az „országos vízvédelmi övezet” területén (jelmagyarázat 5.19) belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.
- (3) Az „üzemi állattartó épület korlátozás határa (lakott terület védelme)” határvonalon belüli földrészleten (jelmagyarázat 5.20) állatkifutó létesítése nem megengedett, állattartó épületek telkenként mindösszesen 100 m<sup>2</sup> alapterületig helyezhetők el.
- (4) A Fehértó „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó medrében (vízborítás és gyepek) épület nem helyezhető el, tilos a tuskóelhelyezés, a műtrágyázás, a szennyvízszikkasztás és a személtlerakás. A fürdőzésre használt meder partvonalától számított 200 m-es külterületi védőövezeten belül trágyázás, trágyatárolás, növényvédelmi szer kijuttatása nem megengedett, állatot legeltetni május 1. és szeptember 30. között nem szabad.

### **6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések)**

#### 6. §

- (1) Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknek nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.
- (2) Nyúlványos telek a helyi értékvédelmi terület kivételével bármely övezetben kialakítható, a telken esetleg meglévő épület szabadon álló elhelyezkedésének biztosítása mellett. A kialakítandó teleknyúlvány (nyél) szélessége minimum 3,0 méter lehet.
- (3) Az önkormányzat javára elővásárlási jog jegyezhető be azon ingatlanokra, melyeket a szabályozási terv az országos főút, mellékút nyomvonalának biztosítására, közterületek, helyi közutak, gyalogos- és kerékpárutak kialakítására jelöl, településközpont övezetbe sorol, gazdaságfejlesztésre szán. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.
- (4) *Településképet zavaró hatásuk* miatt helyrehozatalra szorulnak az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek.

- (5) Közérdekű környezetalakítás céljából a szabályozási tervben jelölt beültetési kötelezettség teleksávjában a 3. § (1) bekezdésben felsorolt fa- és egy cserjefajtákból választott növényállomány kiültetése szükséges.

## **7. Közművek előírásai**

### **7. §**

- (1) *Belterületen és üdülőterületen fekvő építési telken előírt közművekre irányadó előírások:*
- villamos-energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása,
  - ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatása,
  - közüzemi szennyvízelvezetés, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
  - a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása.
- (2) *Külterületen fekvő építési telken előírt közművekre irányadó előírások:*
- villamos-energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
  - ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
  - közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
  - a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- (3) Térszín alatti vezeték-elhelyezés alkalmazandó a villamosenergia-ellátás és a hírközlés új nyomvonalszakaszain a belterületen és az üdülőterületen.

## **8. Építés, telekhasználat általános szabályai**

### **8. §**

- (1) Terepszint alatti építés az építési helyen belül, az övezetre megszabott maximális beépítettség erejéig megengedett.
- (2) *Állattartási épület* a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 méterre helyezhető el.
- (3) *Fát, 3,0 méternél magasabbra növe fás-szárú bokrot* a szomszédos, nem közterületi telek határához, a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra úgy kell ültetni, hogy az épülettől legalább 3,0 méternek kell elmaradnia.
- (4) *Belterületen nyár, külterületen nemes-nyár nem telepíthető*, közterületen csak a vonatkozó magyar szabványnak megfelelő minőségű kertészeti növényanyag ültethető.
- (5) *Trágyadomb* a telekhatártól legalább 5,0 méterre, lakóépülettől legalább 10,0 méterre, intézmény telkétől legalább 20,0 méterre helyezhető el, magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert.

## **9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **9. §**

A község a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- Riasztás:* a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében a elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus

- hírközléssel, hangosbemondóval, hírvivővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer*: a kockázatbecslésben megállapított alábbi veszélyeztető tényezőknek megfelelően elsősorban *elzárkóztatás, szükség esetén kitelepítés*:
1. belvíz
  2. rendkívüli időjárás
  3. más létesítmény (ipari, mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba kerülésének kockázata
  4. veszélyes áruk szállítása
  5. jelentős forgalom
  6. nagy kiterjedésű tűz
- c) *Felkészítés*:
- ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
- cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
- cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) *Védekezés*:
- da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
- db) járási mentőcsoport bevonása,
- dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet*: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

### III. Fejezet

#### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

##### 10. *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

###### 10. §

- (1) Építési övezetek előírásait jelen rendelet *4. melléklete* állapítja meg.
- (2) „*Kialakult*” *beépítési mód szabályai*:
- a) az építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a meglévő beépítési móddal megegyezően, vagy a telektömbben kialakult jellemző mód szerint,
  - b) az épület-elhelyezés módja a 10,0 méter átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet,
  - c) szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 14,0 méter átlagszélességű telken megengedett,
  - d) <sup>2</sup>
  - e) a telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.
- (3) „*Oldalhatáron álló*” építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha a telek átlagszélessége eléri a 18,0 métert.
- (4) „*Ikres*” építési helyen belül szabadon álló beépítési mód is megengedett, ha a telekhatáron ezáltal nem marad takaratlan tűzfal.

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2019.(I.31.) Ör. 2019. február 1. napjával.

- (5) Építési telek telekterületére vonatkozóan előírt minimális értékek csak telekalakítás során tartandók be, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb szabályok teljesülnek.
- (6) Építmény legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.
- (7) Építmény előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 18,0 méterig, legmagasabb pontjának előírásától 25,0 méterig el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
  - a) ipari, kereskedelmi szolgáltató vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
  - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
  - c) csúszda, kilátó esetében.
- (8) Az építési övezetre előírt párkánymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény párkánymagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
- (9) Az előkert mérete (ha a szabályozási terv másként nem rendeli) túlnyomórészt beépített telektömbben a szomszédos 3-3 telken lévő előkert-méretek közül a többségben előfordulóhoz igazodó, egyéb építési övezetekben legalább 5,0 méter.
- (10) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg.
- (11) A *hátsókert* 0,0 méter, vagy legalább 3,0 méter, ha a telek hosszmérete (utcavonalra merőlegesen számított mérete) nem éri el a 35,0 métert.
- (12) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.

## **11. Kereskedelmi szolgáltató övezet részletes előírásai**

### 11. §

Az övezetben olyan gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése megengedett, amely

- a) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez kötött létesítmények elhelyezését nem igényli.
- b) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint nem előzetes vizsgálat köteles és a környezetvédelmi hatósági eljárás azzal zárul, hogy a környezeti hatásvizsgálatot nem kell lefolytatni, mert a tevékenységnek jelentős környezeti hatása nincs.

## **12. Ipari övezet részletes előírásai**

### 12. §

- (1) Az II jelű ipari övezet az országos előírások tekintetében az ipari rendeltetésen belül az „egyéb terület” kategóriába tartozik.
- (2) Az II jelű övezetben olyan ipari gazdasági és hulladékgazdálkodási tevékenység folytatható, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és nem egységes környezethasználati engedély köteles.

### **13. Üdülőövezetek részletes előírásai**

#### **13. §**

- (1) Az „Ü1” jelű övezet az általános előírások szerinti „hétvégi házas”, az „Ü2” és „Ü3” jelűek pedig az „üdülőházas” üdülőterületi kategóriába tartoznak.
- (2) Az „Ü1” övezetben megengedett az üdülőterületet használók számára ellátást nyújtó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális, egészségügyi, szociális, oktatási és sporttevékenység építményeinek elhelyezése.
- (3) Az „Ü2” és „Ü3” övezetre vonatkozó, az országos jogszabálynál szigorúbb megkötések:
  - d) Egynél több üdülőegység csak a 420 m<sup>2</sup> nagyságot elérő telken helyezhető el.
  - a) Kemping, üdülőtábor, vagy a lovasturizmushoz tartozó istálló csak az 1 hektár (10.000 m<sup>2</sup>) nagyságot elérő telken helyezhető el.

### **14. Beépítésre szánt különleges építési övezetek részletes előírásai**

#### **14. §**

- (1) A „Kt” jelű különleges temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el. A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t. A talapzat fölötti 2,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m<sup>3</sup> légtérfogatot és 3,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.
- (2) A „Kö” jelű különleges vízmű övezetben a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (3) A „Ksi” jelű különleges sport- és idegenforgalmi övezetben a szabadidő természetben való eltöltését és az idegenforgalmat szolgáló sportlétesítmények, szálláshely-szolgáltató épület, fürdő, oktatási, kulturális, egészségügyi, vendéglátó épület, múzeum és az ezek használatát kiegészítő gazdasági (beleértve a mező- és erdőgazdaság) tevékenység építményei helyezhetők el.
- (4) A „Ksz” jelű különleges szennyvíztisztító övezetben a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (5) Az „Kmu” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, mezőgazdasági gépjavítás és a lovasturizmus építményei, vendéglátóegység, szálláshely, valamint az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 3 db lakásegység helyezhető el.
- (6) A „Kló” jelű különleges lőtér övezetben a sajátos tevékenység építményei, valamint az ehhez kapcsolódó gazdasági tevékenység építményei helyezhetők el.

### **15. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

#### **15. §**

- (1) *Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület* – ha a szabályozási terv másként nem rendel:
  - a) a telek homlokvonalától közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén legalább 10 méterre,
  - b) a telek homlokvonalától közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén legalább 5 méterre,
  - c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
  - d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre helyezendő el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén létesülő épület párkánymagassága maximum 7,5 méter lehet.



- (3) Épület legmagasabb pontja az előírt legnagyobb párkánymagasságot legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg.
- (4) Épület előírt maximális párkánymagasságától legfeljebb 18 méterig, legmagasabb pontjának előírásától 25 méterig el lehet térni, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges a megemelt magasság
  - a) mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,
  - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
  - c) kilátó esetében.
- (5) Az övezetre előírt párkánymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény párkánymagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
- (6) 1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en kívül fekvő szántó művelésű területen létesíthető.

## **16. Közlekedési és közműterület**

### 16. §

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési terület övezetei:
  - a) a „KÖu-1” jelű övezet a gyorsforgalmi utak övezete,
  - b) a „KÖu-2” jelű övezet az országos főutak övezete,
  - c) a „KÖu-3” jelű övezet az országos mellékutak övezete,
  - d) a „KÖu-4” jelű övezet a települési gyűjtőutak és kiemelt feltáróutak övezete.
- (3) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett utak kiszolgáló utak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.
- (4) Közút céljára leszabályozott építési telken építési munka akkor végezhető, ha a leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (5) A beépítésre szánt rendeltetésű telektömbök belsejének feltárására kiszolgáló magánutak létesíthetők. Az útterület-szélesség - ha szabályozási terv másként nem rendel - 1 db telek megközelítése esetén legalább 4,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 8,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor pedig legalább 12,0 méter lehet. Zsákutca kialakítása esetén kis-tehergépjárművek számára legalább 7 méter belső ívsugarú fordulót (kör-, vagy Y- fordulót) biztosítani kell.
- (6) Az utak szabályozási szélességében közművek vagy út építése és tervezése során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A kerékpárút és a kerékpár tanösvény szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala a részletesebb tervműveletekben (tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) pontosítandó: közút mentén annak bármelyik oldalán vezethető, egyéb szakaszokon  $\pm$  50 m-en belül alakítandó ki.
- (7) Strandhoz kapcsolódó fásított parkoló, valamint – az átközlekedést nem akadályozva, legfeljebb 4,50 m párkánymagassággal – üzlet- és vendéglátó épület helyezhető el a „KÖu-4” jelű övezetnek a „Kst” jelű különleges strandövezet melletti 1496/3; 1498; és 1502/2 hrsz.-ú telkein.
- (8) A „KÖk” jelű övezetre az vasúti közlekedési terület országos előírásai érvényesek.

## **17. Zöldterület**

### 17. §

- (1) *Zöldterületnek* minősülnek a „Zkp” jelű közparkok.
- (2) A közpark területének alakítása
  - a) kert- és táj építészmérnök által készített kivitelezési terv alapján,
  - b) <sup>3</sup>
  - c) a helyi természeti viszonyoknak és növényvilágnak megfelelő fajokból és fajtákból álló növényanyaggal történhet.

## **18. Erdőterület**

### 18. §

Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdőövezetbe, „Eg” jelű gazdasági erdőövezetbe és „Ek” jelű közjóléti erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és jelen rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendők.

## **19. Mezőgazdasági terület**

### 19. §

- (1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) *Birtokközpont* az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 2500 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az meglévő tanyás telek, vagy az „Mk” övezetbe tartozik.

## **20. Vízgazdálkodási terület**

### 20. §

- (1) A *vízgazdálkodási terület* „V” jelű övezete a vízgazdálkodási csatornákat és tavakat foglalja magában.
- (2) Az övezetet és parti sávjait érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

## **21. Természet-közeli terület**

### 21. §

A „Tk” jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészetek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

## **22. Beépítésre nem szánt különleges terület**

### 22. §

- (1) A „Kh” jelű különleges kommunális hulladéklerakó és -kezelő övezet övezetben a rekultivációval és a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el. A megengedett beépítettség 1 %.
- (2) A „Kt” jelű különleges fásított köztér övezetben a rendeltetésszerű használatot (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, gyerekek játszóhelye) szolgáló építmények helyezhetők el maximum 5 % beépítettséggel.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2019.(I.31.) Ör. 2019. február 1. napjával.

- (3) A „Kst” különleges strandövezetben a rendeltetésszerű használatot szolgáló építmények, valamint a területet használókat ellátó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek helyezhetők el. A megengedett beépítettség 5 %.

#### IV. Fejezet

### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

#### 23. *Helyi értékes építmények védelme*

23. §<sup>4</sup>

#### 24. *Régészeti örökségvédelem*

24. §

Az 5. mellékletben helyrajzi számukkal szereplő telkek a régészeti örökségvédelem szempontjából érintett ingatlanok.

#### V. Fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 25. *Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések*

25. §

- (1) E rendelet 2016. március 18. napján lép hatályba. Rendelkezéseit e naptól kell alkalmazni.
- (2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a *Kunfehértó Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási terveinek megállapításáról* szóló 11/1998. (X. 20.) Kt. rendelet.

Kunfehértó, 2016. február 17.

(: Huszár Zoltán :)  
polgármester

(: Csupity Zoltán :)  
címzetes főjegyző

Záradék:

A rendelet 2016. február 18-án kihirdetésre került.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2019.(I.31.) Ör. 2019. február 1. napjával.

(: Csupity Zoltán :)  
címetes főjegyző

1. melléklet az 5/2016.(II.18.) önkormányzati rendelethez: SZ-1 Szabályozási terv  
<http://www.kunfeherto.hu/wp-content/uploads/2015/11/szabalyozas-kulterulet-model.pdf>

2. melléklet az 5/2016.(II.18.) önkormányzati rendelethez: SZ-2 Szabályozási terv  
<http://www.kunfeherto.hu/wp-content/uploads/2015/11/szabalyozas-belterulet-model.pdf>

3. melléklet az 5/2016.(II.18.) önkormányzati rendelethez: SZ-3 Szabályozási terv  
<http://www.kunfeherto.hu/wp-content/uploads/2015/11/szabalyozas-uduloterulet-model.pdf>

4. melléklet az 5/2016.(II.18.) önkormányzati rendelethez

#### Építési övezetek előírásai

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>Sor</b>	<b>Építési övezet</b>	<b>Építé-</b>	<b>Beépítési</b>	<b>Építési telek</b>				<b>Megenge-</b>

- szá m	megnevezése	si öve- zet jele	mód (építési hely)	Legki- sebb területe [m <sup>2</sup> ]	Kiseb- bik átlagszé- lessége minimum [m]	Legna- gyobb beépí- tettsége [%]	Legki- sebb zöld- felülete [%]	dett ma- ximális párkány- magasság [m]
1	Kisvárosias lakó	L6	Szabadon álló	3000	30	30	20	8,5
2.	Falusias lakó	L1	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	900	15	30	40	5,0
3.	Falusias lakó	L2	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	800	14	30	40	5,0
4.	Falusias lakó	L3	Szabadon álló	2000	25	30	40	6,0
5.	Falusias lakó	L4	Szabadon álló (Oldalhatá- ron álló)	2000	25	30	40	6,0
6.	Falusias lakó	L5	Ikres (Szabadon álló)	700	14	30	40	5,0
7.	Településközpont	V1	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	300	14	60	10	6,5
8.	Településközpont	V2	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	6000	40	40	10	8,5
9.	Településközpont	V3	Szabadon álló	1200	20	50	10	7,0
10.	Kereskedelmi szolgáltató	G1	Oldalhatá- ron álló	1500	20	50	20	10,0
11.	Kereskedelmi szolgáltató	G2	Oldalhatá- ron álló	2000	25	30	20	6,5
12.	Ipari	I1	Oldalhatá- ron álló	1500	20	50	25	10,0
13.	Hétfégyi házas üdü- lőterület	Ü1	Oldalhatá- ron álló Szabadon álló	420	12	20	60	5,0
14.	Üdülőházas üdü- lőterület	Ü2	Oldalhatá- ron álló Szabadon álló	420	12	30	40	6,0
15.	Üdülőházas üdü- lőterület	Ü3	Kialakult	250	12	30	40	4,5

16.	Üdülõházas üdülõ-terület	Ü4	Oldalhatá- ron álló Szabadon álló	800	14	30	40	7,5
17.	Különleges sport és idegenforgalom	Ksi	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	10000	30	20	40	7,5
18.	Különleges szennyvíztisztító	Ksz	Oldalhatá- ron álló	2000	25	30	40	6,5
19.	Különleges temető	Kt	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	5000	30	20	40	6,5
20.	Különleges mezõ- gazdasági üzemi	Kmü	Oldalhatá- ron álló	2000	25	30	40	6,5
21.	Különleges vízmű	Kö	Oldalhatá- ron álló (Szabadon álló)	2000	20	20	40	6,5
22.	Különleges lõtér	Klõ	Oldalhatá- ron álló	2000	20	10	40	6,5

5. melléklet az 5/2016.(II.18.) önkormányzati rendelethez

#### Ismert régészeti lelõhelyek

	A	B	C	D	E
1	KÖH azonosító	KÖH lelõ- hely- szám	Lelõhelynév	Helyrajzi számok	Jelenség
2	35465	0	Ménesakol	-	Erõdítés, ismeretlen kor
3	35466	0	Pörnyehalom	-	Temető, Árpád-kor Telepnyom (felszíni), Ár- pád-kor Éremlelet, Árpád-kor
4	35468	0	Görög homokok	-	Település általában, szar- mata

<b>5</b>	35470	0	Inokai telep	-	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>6</b>	35471	0	Inokai tó	-	Éremlelet, római kor
<b>7</b>	35472	0	Kunfehértó	-	Éremlelet, római kor
<b>8</b>	35473	0	Balázs-tanya II.	-	Éremlelet, római kor
<b>9</b>	35474	0	D-i rész	-	Éremlelet, késő római
<b>10</b>	35476	0	Kovács tanyától K-re	-	Sír, népvándorlás kor
<b>11</b>	35479	0	Alsófehértó	-	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>12</b>	35494	0	Gyenizse sor	-	Éremlelet, középkor Éremlelet, kora újkor
<b>13</b>	35482	0	Inoka-Pincehegy	-	Sír, késő középkor
<b>14</b>	35486	0	Kisitato	-	Kincslelet, késő középkor
<b>15</b>	50906	0	Kunfehértó II.	-	Bizonytalan jellegű lelet, ismeretlen kor
<b>16</b>	50907	0	Tópart	-	Telepnyom (felszíni), késő középkor Telepnyom (felszíni), kora újkor
<b>17</b>	50908	0	Inoka	-	Telepnyom (felszíni), szarmata Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Telepnyom (felszíni), középkor Telepnyom (felszíni), késő középkor
<b>18</b>	50909	0	Gyenizse sor II.	-	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor Telepnyom (felszíni), késő középkor
<b>19</b>	35480	0	Füzes-Bikádi föld	-	Templom általában, középkor Telepnyom (felszíni), középkor Éremlelet, középkor
<b>20</b>	35405	1	Cselédtanya	091/26, 091/4, 091/32, 091/23, 091/22, 092, 077/24	Bizonytalan jellegű lelet, ismeretlen kor
<b>21</b>	35406	2	Farkas-tanya	011/5, 014/49	Temető általában, ismeretlen kor
<b>22</b>	35407	3	Pándi tanya	091/82, 091/81, 091/80, 091/79, 091/89, 091/96, 459/2, 459/9, 459/5, 459/6, 457, 459/4, 459/3,	Temető, kora Árpád-kor

				456/21, 091/95, 091/93, 091/94, 095, 460	
<b>23</b>	35409	4	Pándi-tanya környéke	091/87, 091/96	Telepnyom (felszíni), Ár- pád-kor
<b>24</b>	35410	5	Várhely	040/139, 040/122	Telepnyom (felszíni), szarmata Éremlelet, római kor Telepnyom (felszíni), avar kor Temető általában, Árpád- kor Templom általában, kö- zépkor Település, középkor Telepnyom (felszíni), Ár- pád-kor Éremlelet, Árpád-kor Éremlelet, középkor Erődítés, ismeretlen kor
<b>25</b>	35413	6	Városerdő	077/24	Telepnyom (felszíni), szarmata Éremlelet, ismeretlen kor
<b>26</b>	35414	7	Maján villa "A" telep	0127, 0129/4, 0129/11	Telepnyom (felszíni), ős- kor
<b>27</b>	27530	8	Fatelep	097/74, 097/477	Temető, avar kor, Temető, ismeretlen kor
<b>28</b>	35416	9	Két rét	0152/37, 0152/8, 0135	Telepnyom (felszíni), bronzkor-középső bronz- kor Temető, urnasíros kultúra, Telepnyom (felszíni), Ár- pád-kor, Éremlelet, kora újkor
<b>29</b>	27529	10	Fehértó	0133/4, 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10, 0133/14, 0133/13, 0133/12, 0133/11, 0152/13, 0134, 0152/12, 091/71, 094, 091/50, 0112/4, 0152/14, 0112/5, 091/48, 091/78, 091/52, 091/51, 091/53	Kőeszköz, újkőkor, Telep általában, vatyai kultúra Telep általában, bronzkor- késő bronzkor Telep általában, szarmata, Éremlelet, római kor, Te- lepnyom (felszíni), nép- vándorlás kor, Temető, késő középkor, Temető általában, Árpád- kor Templom általában, kö- zépkor, Telepnyom (felszíni), Ár- pád-kor Telepnyom (felszíni), kö-



					zépkor, Éremlelet, Árpád-kor, Éremlelet, középkor, Te- mető, kora újkor
<b>30</b>	35420	11	Kovács-tanya	097/528, 097/529, 097/530, 097/527, 097/61	Kőeszköz, újkőkor, Telep- nyom (felszíni), halomsí- ros kultúra, Temető általá- ban, bronzkor-középső bronzkor, Temető általában, szarma- ta, Telepnyom (felszíni), szarmata, Éremlelet, római kor, Temető általában, avar kor Település általában, Ár- pád-kor, Telepnyom (felszíni), kö- zépkor, Éremlelet, Árpád-kor, Éremlelet, késő középkor
<b>31</b>	35422	12	Kertészeti és Magtermelő ÁG silőgödrei	097/568, 097/480, 097/573, 097/569	Temető általában, szarma- ta
<b>32</b>	35423	13	Szlenicskó- tanya	0115/2	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>33</b>	35424	14	Szücs-tanya	040/127, 040/128, 024/14, 024/13, 024/12, 024/11, 024/10, 024/9, 023	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>34</b>	35425	15	Város-tanya, TSz központ	091/26, 091/28, 093/4, 084/78, 084/25, 084/26, 084/27, 084/28, 084/29, 084/30, 084/33	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>35</b>	35426	16	Zabai Balázs tanyája	091/71, 091/47	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>36</b>	35427	17	Balázs-tanya	091/71	Éremlelet, középkor
<b>37</b>	35428	18	Balázs-tanya környéke I.	091/71, 091/48	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>38</b>	35429	19	Balázs-tanya környéke II.	091/75, 091/76, 091/77 0133/14, 091/48, 091/78, 094, 091/50	Telepnyom (felszíni), szarmata
<b>39</b>	35430	20	Bibó Károly birtoka	1157/4, 1625/7, 1625/6, 1625/8	Éremlelet, római kor, Éremlelet, Árpád-kor, Szórványlelet, ismeretlen kor

<b>43</b>	35446	27	Városföldek	1625/2, 1624	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>44</b>	35448	28	ÁG tehénistállója mögött	091/85, 091/84, 091/83	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>45</b>	35450	29	Várhely lapos	040/139, 040/135, 040/123	Telepnyom (felszíni), szarmata Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>46</b>	35451	30	Várhelytől É-ra	097/570, 097/571, 014/41, 011/6	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>47</b>	50905	31	Horváth-tanya (Erdőszél)	0123/3, 0123/4	Telepnyom (felszíni), késő középkor
<b>48</b>	35453	32	Füzes-Zsömbör Sándor legelője	08/10, 08/11, 08/12, 08/13, 08/14	Temető, középkor, Temető, újkor
<b>49</b>	69423	33	Alsófehértó, Kőrös-érfőcsatorna mellett I.	048/21, 046/3, 046/2, 051/74, 051/69, 051/13, 051/8, 051/59, 0100/4, 051/17, 051/16, 051/15, 051/14, 051/12, 051/5	Telepnyom (felszíni), őskor Telep általában, szarmata, Telepnyom (felszíni), középkor
<b>50</b>	69427	35	Alsófehértó I.	048/16	Telepnyom (felszíni), őskor, Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>51</b>	69429	36	Alsófehértó II.	048/15, 048/16	Telep általában
<b>52</b>	69497	37	Füzes, Mélykúti úttól K-re	09/41, 09/48, 09/49, 09/99, 09/42, 09/91, 09/45, 09/92, 09/44, 09/43, 09/100, 09/97	Település általában, késő középkor Település általában, kora újkor, Telep általában, ismeretlen kor
<b>53</b>	72693	38	Horvát Tranzit 125.	012/10	Telep általában, szarmata Temető általában, Árpád-kor
<b>54</b>	86131	39	Mélykúti út, Évity tny.	054, 049/14, 056/38, 056/39, 02/9, 058/2, 02/7, 02/8	Telepnyom (felszíni), bronzkor Telepnyom (felszíni), Árpád-kor
<b>55</b>	86393	40	Halasi úttól ÉNy-ra	0103/57, 0103/50, 0103/51, 0103/52, 0103/55, 0103/54, 0103/53	Telepnyom (felszíni), középkor
<b>56</b>	86395	41	Alsófehértó	036/41, 036/42, 036/40, 036/39	Telepnyom (felszíni), Árpád-kor