

KÉTPÓ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
15/2006.(X.06.) rendelete

Kétpó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Kétpó község Képviselő - testülete a helyi önkormányzatokról szóló- többször módosított- 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörben, a 16.§ (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.). 7.§ (3) bekezdés szerinti hatáskörben, a törvény 8.§-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével, Kétpó 47/2006. (IX.20.) ÖH. sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve alapján az alábbi rendeletet alkotja és elfogadja a rendelet mellékleteit képező belterületi és külterületi szabályozási tervet.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya, alkalmazása

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Kétpó község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) és e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi az:
 - SZ - 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)
M = 1: 10 000
 - SZ – 1 / A, 1 / B jelű közigazgatási terület részlettérképe
M = 1: 7500
 - SZ - 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)
M = 1: 2000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

2.§.

Az építési engedélyezés helyi szabályai

- (1) A szabályozási tervlapokon jelölt, belvízzel veszélyeztetett területeken történő építés esetén az esetleges magas belvíz okozta károk kiküszöbölése érdekében statikus

tervező véleménye alapján az alapozást meg kell erősíteni, a megoldást az engedélyezésre benyújtott terveknek tartalmazniuk kell.

- (2) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteinek előírásai tartalmazzák a kötelezően meghatározandó építési övezeti paramétereket, a meglévő, kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó építési övezeti paramétereket az Étv. 18.§ (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni. Az illeszkedés alapjának az adott építési övezetben a korábban érvényben lévő rendezési terv építési övezetinek paraméterei alapján épült építmények tekintendők.
- (3) Terepszint alatti építmény – ahol az építési övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik – a belterületeken csak pince, közműpótló és trágyalétároló céljára létesíthető, zárt – szigetelt kivitelben, valamint a gazdasági területeken technológiai célra. Kivételt képez (1) bekezdés szerinti terület, ahol pince nem építhető. Méretük a méretezéssel igazolt szükségleteket nem haladhatja meg.
- (4) Infrastrukturális ellátottság szempontjából az OTÉK 8. és 33. § - aiban leírtakon túl: - gazdasági területeken kötelező a technológiához tartozó infrastruktúrák létrehozása is.

II. fejezet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK

3.§.

A területfelhasználási egységek általános előírásai

(1) Kétpó község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

a.) Beépítésre szánt területek:

1. Lakóterület:	falusias	(LF)
2. Vegyes terület:	településközpont vegyes terület	(VT)
3. Gazdasági terület:	kereskedelmi, szolgáltató egyéb ipari	(GKSZ) (GIP)
4. Üdülőterület:	üdülőházas üdülőterület	(ÜÜ)
5. Különleges terület:	sportpálya	(KSP)
	temető	(KT)
	szennyvíztisztító telep	(KSZ)
	regionális hulladéklerakó	(KH)

b.) Beépítésre nem szánt területek:

1. Közlekedési és közműterület:	közúti kötőtpályás	(KÖU) (KÖK)
2. Zöldterület:	közpark	(Z)
3. Erdőterület:	gazdasági	(EG)
4. Mezőgazdasági terület:	általános birtokközpont	(MÁ) (MÁB)
5. Vízgazdálkodási terület:	vízgazdálkodási	(V)

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását az SZ – 1, SZ – 2 – jelű szabályozási tervlapok tartalmazzák.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. LAKÓTERÜLET

4.§.

Falusias lakóterület

- (1) **LF** – jelű építési övezet: falusias lakóterület, 6,00 méter megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál, szinte a település teljes belterületén illetve a külterület néhány pontján (Pusztapó, Keserűfalu területénél).
- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - melléképület
- b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e.) Az építési övezet telkeinek legkisebb szélessége: 16 m, új telekkialakításnál.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- g.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %, melybe a fásított

parkolók területe nem számítható be.

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak pince, közműpótló és trágyalétároló céljára létesíthető, zárt – szigetelt kivitelben.

j.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők, 30 - 45⁰ -os tető - hajlás-szöggel.

k.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.

l.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- melléképületek oldalhatáron a főépület mögött helyezhetők el, maximum a főépülettel megegyező magassági mérettel.

m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábbon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

Összesítő táblázat

(2) A lakóterület építési övezetére vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Kialakítható legkisebb telekterület méret	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési telek legkisebb szélessége	Előkert mérete
			m	%	m ²	%	m	m
Falusias lakóterület	LF	O	6,00	30	700	40	16	5,00

2. VEGYES TERÜLET

5.§.

Településközpont vegyes terület

- (1) **V_T** – jelű építési övezet: Kétpó belterületének központi magjában, több funkciót is magában hordozó terület 7,50 méter megengedett legnagyobb építménymagassággal (lakó, igazgatási, művelődési, szolgáltató, stb.).

Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület, stb.)

Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

18,00 m – nél szélesebb építési telek esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

e.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

f.) Az építési övezet telkeinek legkisebb szélessége: 16 m, új telekkialakításnál.

g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

A szennyvízcsatorna hálózat megépülése után kötelező a rácsatlakozás, és a teljes közművesítettség.

h.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 15 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

j.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők, 30 - 45⁰ -os tető - hajlás-szöggel.

k.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.

l.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet

5/A.§

(1) Az építési övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyen a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló létesítmények

(2) Az építési övezet paramétereit:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 700
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 35
- e) Legnagyobb építménymagasság (m): 6,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 15
- g) Az építési telek legkisebb szélessége (m): 16,0m
- h) Legkisebb előkert mérete (m): 0,0

3. GAZDASÁGI TERÜLET

6.§.

A. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- (1) **G_{KSZ}** – jelű építési övezet: Kétpó belterületén a megszűnő szeméttelep területére tervezett terület, 7,50 méter megengedett legnagyobb építménymagasságú gazdasági célú létesítmények céljára.
- a.) A megszűnő települési szeméttelep területén csak a rekultiválás után alakítható ki a funkcióhoz tartozó terület.
- b.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási egyéb, irodaépület
 - technológiához tartozó melléképítmények
- c.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60 %.
- f.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m².
- g.) Az építési övezet telkeinek legkisebb szélessége: 25 m, új telekkialakításnál.
- h.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- i.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- k.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény technológiai céllal létesíthető.
- l.) Az építési övezetben legalább 15,00 méteres előkertet kell biztosítani, amely területen elhelyezhetők a parkolók területei is.
- m.) Az építési vonalra építészetileg nem kialakított homlokzatú építmények (pl. nyitott vasvázas szín, stb.) nem kerülhetnek.
Takarásukról a főépülettel, rendeltetésszerűen kiképzett reklámfelülettel, vagy örökzöld növényzettel a tulajdonosnak a használatbavételig gondoskodni kell.
Tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcafépi elemet ne képezzenek.

n.) Az utcavonalon épülő kerítések min. 160 cm magasságúak, lehetőleg áttörtek és utcaképbe illőek legyenek. Ennek megfelelően tájidegen építőanyagok a kivitelezés során ne kerüljenek felhasználásra.

o.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- az építmény magassága az alkalmazott technológia függvényében változhat.
- a tetőhajlásszög a technológia függvényében alakítandó ki.
- parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- a telekhatár mentén az üzemeltetőnek min. 3,0 méteres fásítást kell kialakítani a használatbavételig.

B. Egyéb ipari terület

(2) **GIP** – jelű építési övezet: Kétpó külterületen a volt sajtüzem területe, 7,50 méter megengedett legnagyobb építménymagasságú ipari célú létesítmény kialakítására.

a.) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások
- egészségügyi és szociális épületek.

c.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

e.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m².

f.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

g.) Az építési övezet telkeinek legkisebb szélessége: 25 m, új telekkialakításnál.

h.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

i.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

k.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény technológiai céllal létesíthető.

l.) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 10,00 méter, ahol a tulajdonosnak a használatbavételig látványtakaró védőfásítást kell telepíteni.

m.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- az építmény magassága az alkalmazott technológia függvényében változhat.
- a személygépkocsi parkoló igényt telken belül kell megvalósítani.
- az övezetben a tetőhajlásszög a technológia függvényében alakítandó ki.

Összesítő táblázat

(3) A gazdasági területekre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{KSZ}	SZ	7,50	60	1500	20	25	15,00
Egyéb ipari terület	G_{IP}	SZ	7,50	50	1500	25	25	10,00

4. ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

7. §.

- (1) **ÜÜ** - jelű építési övezet: tervezett üdülőterület külterületen az Almásy kastélyszálló és környéke, 7,50 m megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- a.) Az építési övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
 - b.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények elhelyezhetők.
 - c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
 - d.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000 m².
 - e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
 - f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
(Korszerű közműpótló berendezés megépítése szükséges a szennyvízkezeléshez.)
 - g.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
 - h.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti üdülőterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

j.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők, 30 - 50° - os tetőhajlásszöggel.

k.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.

l.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épületek nem építhetők, kizárólag hagyományos építőanyagok használhatók fel (tégla falazat – paszellszínekben, piros cserépfedés illetve nádfedés lehetséges).

m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- korszerű közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

Saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag és gáztároló elhelyezhető.

n.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- a kastélyszálló és kiszolgáló létesítményeinek építménymagassága eltérhet az építési övezeti előírásétól.
- A kastélyszálló üzemeltetési és kiszolgáló létesítményei terepszint alatt is létesíthetők, ha azt a technológia megkívánja.
- a személygépkocsi parkoló igényt telken belül kell megvalósítani.

o.) A Nagykunsági - főcsatorna partételtől számított 10 m – es zöldsáv a holtág vizének kezeléséhez szükséges területnek fenntartandó.

Ezen 10 méteres sávban semmilyen építmény nem létesíthető.

(2) Üdülőházas üdülőterület összefoglaló táblázata:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Kialakítható legkisebb telekterület méret	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési telek legkisebb szélessége	Előkert mérete
			m	%	m ²	%	m	m
Üdülőházas üdülőterület	ÜÜ	SZ	7,50	15	1000	60	-	5,00

5. KÜLÖNLEGES TERÜLET

8.§.

- (1) A különleges területeket Kétpón a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (2) **K_{SP}** – jelű építési övezet: települési sportpálya területe, 7,50 méter megengedett legnagyobb építménymagassággal.
 - a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.
 - c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
Az sportpálya területe nem megosztható.
 - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.
 - e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - f.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
 - g.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.
 - h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
 - i.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
 - j.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
 - az építési övezet területén hirdető táblák elhelyezhetők max. 4,50 méter magasságban.

(3) **K_T** – jelű építési övezet: települési meglévő temető területe, 4,50 méter megengedett legnagyobb építménymagassággal.

a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
A temető területe nem megosztható.

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.

e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

f.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

g.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

h.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- a temetők védőtávolságán belül (50,00 m) lakóépület és fűrt kút nem helyezhető el.

(4) **K_{SZ}** – jelű építési övezet: települési szennyvíztisztító telep külterületen, 7,50 méter megengedett legnagyobb építménymagassággal.

a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

f.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

g.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- az övezetben parkoló kizárólag telken belül létesíthető.
- a telep védőtávolságán belül (500,00 m) lakóépület nem helyezhető el.
- a telep közterület felőli oldalán legalább 3,00 méter takaró védőfásítást kell az üzemeltetőnek kialakítani.

(5) **K_H**– jelű építési övezet: tervezett regionális hulladéklerakóhely területe a külterületen, 12,00 méter megengedett legnagyobb építménymagassággal.

a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő épületeket, építményeket lehet építeni.

b.) Az építési övezet beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 10 000 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.

e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

f.) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

g.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

i.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék és gáztároló
- kerti szabadlépcső és lejtő

j.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- az építési övezetben parkoló kizárólag telken belül létesíthető.
- a telep védőtávolságán belül (1000,00 m) lakóépület nem helyezhető el.
- a telep közterület felőli oldalán tervszerűen többszintes, elegendő védőfásítást, védőerdőt kell kialakítani legalább 10,00 méteres sávban a telep üzemeltetőjének.
- terepszint alatti építményekre vonatkozóan az építési területen belül 1 db fúrott kúton kívül más nem létesíthető.

Összesítő táblázat

(6) A különleges terület építési övezeteire vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Sportpálya területe	K_{SP}	SZ	7,50	10	5000	50
Temető területe	K_T	SZ	4,50	10	5000	40
Szennyvíztisztító telep területe	K_{SZ}	SZ	7,50	30	1500	40
Regionális hulladéklerakó területe	K_H	SZ	12,00	10	10 000	40

ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

9.§.

Közlekedési és közműterület

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Kétpó közigazgatási területén az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszerük és környezetvédelmi létesítmények, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ_{U1} - 6** - jelű övezetekbe , a vasútterületet **KÖ_K** - jelű övezetbe sorolja.
- (3) A (2) bekezdésben jelölt övezetekben elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló:
 - közlekedési építmények
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - igazgatási épület
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.

- (5) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Kétpón az alábbiakra tagozódik:
- a.) **KÖU – 1:** 46. számú főút területe.
 - b.) **KÖU – 2:** meglévő és tervezett országos mellékutak területei.
Tervezett építési területük: 24,00 - 30,00 méter, SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
 - c.) **KÖU – 3:** helyi gyűjtőutak területei.
 - d.) **KÖU – 4:** kiszolgáló utak területei.
Tervezett építési területük: 12,00 - 14,00 méter, SZ – 2 jelű terv szerint.
 - e.) **KÖU – 5:** külterületi fő feltáró utak területei.
Tervezett építési területük: 14,00 méter, SZ – 1 jelű terv szerint.
 - f.) **KÖU – 6:** tervezett kerékpárutak területei.
Tervezett építési területük: 3,00 méter, SZ – 1 és SZ – 2 jelű terv szerint.
 - g.) **KÖK:** Békéscsaba – Bp. Keleti vasúti fővonal területe.
- (6) A közlekedési területek építési területét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleg védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (7) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (8) Külterületen a burkolásra szánt mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15 - 15 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (9) Az országos- és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas szélességű útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.
- (10) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek, SZ – 1 és SZ – 2 jelű terv szerint.
- (11) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
Átjáró állomás, mobil hírközlő torony belterületen nem helyezhető el.
- (12) Az ivóvíz kezelésére, beszerzésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületen csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység végezhető.

- (13) A trafók, nyomásszabályozók, szennyvízátemelők, műsorsugárzók, víztornyok elhelyezése a településképet nem zavarhatja, kialakításuk növényzettel fedetten készüljön.

10.§.

Zöldterület

- (1) Zöldterület Kétpón a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt (közpark és díszpark) területek.

- (2) A zöldterületet a szabályozási terv **Z** - jelű övezetbe sorolja.

a.) Az övezetben elhelyezhető:

- pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület

b.) Az övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.

c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.

d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

11.§.

Erdőterület

- (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetbe sorolja:

- (2) **EG** - jelű övezet: a közigazgatási területen foltokban erdőgazdálkodási célú erdőterületek.

a.) Az övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel.

b.) Az övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.

b.) Erdő telepítéséhez kiviteli terv készítendő, az alábbi honos fajok alkalmazásával:

Nemesnyár - *Populus canadensis*

Korai juhar - *Acer platanoides*

Feketefenyő - *Pinus nigra*

Kocsányos tölgy - *Quercus robur*

Az erdősávok elegyfái:

Nyírfa - *Betula pendula*

Vadcserezsnye - *Prunus padus*

Ezüstfa - *Elaeagnus angustifolia*

Az erdősávok szegélyt adó bokorfái:

Mezei juhar - *Acer campestre*

Vadkörte - *Pyrus pyraeaster*

Egybibés galagonya - *Crataegus monogina*

12.§. Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület Kétpón a szabályozási tervlapon került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészelei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás és egyéb kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek biztosítása esetén lakóépület is elhelyezhető illetve építhető.
- (3) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el, legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 m oldaltávolságot kell biztosítani.
- (4) Az épületek földszinti padlószintje maximum 70 cm - rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.
- (5) Az övezetben elhelyezhető építményeket tájba illően, hagyományos építőanyagok és építészeti formák alkalmazásával kell kialakítani.
Hullámpala, fém-, azbeszt-, műanyaglemez sem oldalfalként, sem héjazatként nem alkalmazható.
Kivételt képeznek a technológiai céllal létesült építmények (pl. silók, szárítók, stb.)
- (6) Az övezetben szélkerék létesíthető a vonatkozó telepítési előírások betartása mellett, ebben magassági korlátozás nincs.
- (7) Az övezetben az építmények területét a mezőgazdasági művelés alól ki kell vonni.
- (8) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi övezetekbe sorolja:

A. Általános mezőgazdasági terület

- (9) **M_a** - jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

Az övezetben elhelyezhető tanyaépület, állattartó épületet, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, 7,50 m, különálló lakóépület esetén 4,50 m megengedett legnagyobb építménymagassággal.

b.) Az övezetben a közművesítettség mértéke lakóépület építése esetén: részleges.

c.) Az épületek magastetővel kerüljenek kialakításra, 35 – 45 ° - os hajlásszöggel.

B. Mezőgazdasági – birtokközpont terület

(10) **M_{AB}** - jelű övezet: Kétpó külterületén meglévő majorok, állattartó telepek területei.

a.) Az övezetben a mezőgazdasági termelés, tárolás, feldolgozás és állattartás építményei helyezhetők el.

Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem létesíthető.

b.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

c.) A birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.

d.) A terület beépítési módja: szabadonálló.

e.) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

f.) Az övezetben az épületek magastetővel kerüljenek kialakításra, 35 – 45 ° - os hajlásszöggel.

g.) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl.: silók) maximum kétszeresen haladhatják meg technológiai okból.

h.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

i.) A 20 000 m² -nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) csak a minimális telekterületű birtoktest esetén engedélyezhető.

j.) Az övezet telkein valamennyi melléképítmény elhelyezhető.

k.) A meglévő telephelyek, majorok területén – amennyiben nincs – látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát.

13.§.

Vízgazdálkodási terület

(1) A vízgazdálkodási terület Kétpón a Nagykunsági – főcsatorna, Harangzugi belvív főcsatorna egyéb öntöző és –belvízelvezető csatornák medrét és partjait, illetve a vízműtelep területét foglalja magába.

(2) A vízgazdálkodási területet a szabályozási terv **V, V*** - jelű övezetekbe sorolja.

(3) A **V** - jelű övezet: a vízfolyások, csatornák területei.

a.) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi

közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

b.) Az öntöző és belvízcsatornák töltéslábtól mért 10 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként, rétként, legelőként alakítható ki.

c.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(4) A V* - jelű övezet: a községi vízműtelep területe.

Az övezetben a vízbeszerzéshez szükséges építmények helyezhetők el.

A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta tevékenység tilos.

III. fejezet

MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

14.§.

A településszerkezet és a településkép védelme.

- (1) A település és környékének látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) Egyedi művi védelem: a helyi védelemre tervezett épületek jellemző adatait a helyi értékvédelmi vizsgálat tartalmazza.
- (3) A helyi védelemre javasolt épületekről önkormányzati értékvédelmi rendelet rendelkezik.
- (4) Településképi jelentőségű építményeket, alkotásokat érintő építési munkákkal kapcsolatban az elvi és építési engedély kiadása előtt a települési főépítész véleményét ki kell kérni.

15.§.

Természet- és tájvédelem

- (1) A természeti értékek védelmével kapcsolatos általános helyi szabályokat a hatályos helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv a község közigazgatási területén országos természet- és tájvédelmi terület nem jelöl ki.
- (3) A külterületen levő erdő, gyep (rét - legelő), nádas területek, vizes és vizenyős kivett területek művelési ág változása nem engedélyezhető intenzívebb mezőgazdasági művelési ágak és módok irányába.

- (4) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (5) Látványt takaró fásítást kell telepíteni, illetve a meglévőt kiegészíteni:
- iparterületek térségében,
 - szennyvíztisztító telep körül,
 - külterületi majorok körül,

A védőfásítást a telep tulajdonosainak a tevékenység megkezdéséig kell elvégezniük.

- (7) Védőzöld, védősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. (Jelen rendelet 11.§. (2) b.) pontjában szabályozottak.)

IV. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

16.§.

Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai

- (1) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és – ha van rá előírás - az építési telek minimális szélességét.

Az előírt telekterületméret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5% -kal csökkenthető.

- (2) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

17. §.

Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése

- (1) Egyedi telken melléképítmény önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha az építtető a lakóterület szerinti sávot szabadonhagyja.

18. §.

Az építmény és a telekhatár közötti távolság

- (1) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.

A kötelező építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben előírt előkert méretével.

Foghíj telek beépítése esetén a tömbre előírt előkert méretet a szomszédos telkek beépítési adottságait alapul véve átlagolással kell meghatározni.

19. §.
Építmény elhelyezése közterületen

- (1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.

20. §.
Építmények közötti legkisebb távolság

- (1) Az építmények között megengedett legkisebb távolság több, különböző jogszabályi, illetve szakhatósági előírás esetén a legnagyobb érték.

21. §.
Környezetvédelem

- (1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.
- (2) A település belterületén a szennyvízhálózat teljes kiépítéséig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően korszerű közműpótló berendezés alkalmazása engedélyezhető.
A belterületen a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, a közcsatorna kiépítéséig a kommunális szennyvíz csak zárt tárolóba vezethető.
- (3) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.
- (4) Külterületen a telek tulajdonosa köteles a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális és egyéb hulladékok ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepre történő szállításáról gondoskodni.
- (5) A talaj és felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (6) A közcsatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése előírás.
- (7) Élővizekbe, csapadékcatornákba, felhagyott kutakba szennyvizet bármilyen hulladékot vezetni tilos.
- (8) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.
- (9) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

(10) A különböző tevékenységekből származó zajok és rezgések megengedett határértékeit a 8 / 2002. (III.22.) KöM - EüM együttes rendelet 1 - 5 mellékletei tartalmazzák a területi funkciók szerint.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

22. §.

Építési tilalmak és korlátozások

- (1) Az Étv. 20.§ - ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzésére az érintett területeken változtatási, telekalakítási illetőleg építési tilalom rendelhető el.

Építési tilalom kerül bejegyzésre:

- Külterületen: az SZ – 1 jelű terven jelölt alábbi helyrajzszámú telkeknél:
013 / 2, 013 / 3, 013 / 4, 023 / 3 hrsz.

- (2) Az általános érvényű rendelkezésekben meghatározott esetekben (szennyvíztisztító 500 m - es védőtávolsága, regionális hulladéklerakó 1000 m – es védőtávolsága, stb.) visszavonásig tartó tilalmat kell elrendelni.

V. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §.

Hatályba lépés

- (1) Ez a rendelet és a mellékletét képező Szabályozási terv 2006. év november 1-jén lépnek hatályba.
- (2) Ezzel egyidejűleg a 14/1983.(VI.20.) Th. számú Kétpó városkörnyéki község községrendezési programja, és az 1989. évi 1. számú Kétpó községrendezési programjának építésügyi előírásairól szóló tanácsrendelete hatályát veszti.
- (3) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (4) Jelen rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Boldog István sk.
polgármester

Dr. Balogné Matinkó Gabriella sk.
aljegyző

Fogalommeghatározások:

Főépület: A sajátos építési használat szerinti területek fő funkciójú épülete. (pl. lakóterületen – lakóépület, gazdasági területen – gazdasági épület, stb.).

Melléképület: A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.

Többszintes növényállomány:

Védőerdősávok esetén cserje, lombkoronaszint vagy bokorfa – magas növésű fa lombkoronaszintje.

Teljes záródású védősáv keresztmetszete: cserje – bokorfa – magas növésű fa – bokorfa – cserje

A többszintes növényállományt erdészeti illetve kertészeti tervek alapján kell kivitelezni.