



C S A N Á D P A L O T A
N A G Y K Ö Z S É G
Ö N K O R M Á N Y Z A T A K É P V I S E L Ő - T E S T Ū L E T E
15/2007. (VI. 27.) ÖR.

rendelete

C S A N Á D P A L O T A N A G Y K Ö Z S É G H E L Y I É P Í T É S I S Z A B Á L Y Z A T Á R Ó L

Záradék:

Kihirdetés ideje: 2007. június 27.

Hatálybalépés ideje: 2007. augusztus 1.

**Erdélyi Sándorné dr.
jegyző**

Csanádpalota Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
15/2007. (VI. 27.) ÖR. rendelete
CSANÁDPALOTA NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Csanádpalota Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 10. § (1) bekezdés a), d) pontjában kapott át nem ruházható hatáskörében eljárva és a 16. § (1) bekezdése felhatalmazása birtokában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13. §-ába és a végrehajtására kiadott Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. §-ába foglaltak alapján a következő rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) Jelen rendelet hatálya Csanádpalota teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés alatti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni kizárólag jelen rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**), valamint a rajzi mellékleteit képező alábbi mellékleteknek és szabályozási terveknek megfelelően lehet:

1. sz. melléklet: AZ IGAZGATÁSI TERÜLET ÁTNÉZETI TÉRKÉPE

M=1:10.000

2. sz. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV (SzT-1)

M=1: 4.000

3. sz. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV (SzT-2)

M=1: 2.000

4. sz. melléklet: Lakóterület építési övezeteinek BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

5. sz. melléklet: HELYILEG VÉDETT OBJEKTUMOK

6. sz. melléklet: RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

A tervi mellékletek eredeti példányait **CSANÁDPALOTA NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE** (továbbiakban: **TERV**) elnevezésű, a Tér-Idő Bt. által 06-03/1 tervszámon kidolgozott tervdokumentáció tartalmazza.

- (3) A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

2. §

Szabályozási elemek

- (1) A **kötelező szabályozási elemek** a település egésze szempontjából lényeginek tekintendők, megváltoztatásuk csak a **TERV** előzetes módosításával lehetséges. Ezek az elemek a következők:
 - szabályozási vonal,

- területfelhasználási egységek, építési övezetek és övezetek határa,
 - területfelhasználási – övezeti besorolás és előírások,
 - az építhető építménymagasságra és az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékek,
 - a beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határai,
 - a településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások.
- (2) Az (1) bekezdés alatt fel nem sorolt elemek **irányadó**nak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek (pl.: anyaghasználat, színválasztás, stb.) érvényesítése ajánlott. A végrehajtás során szükségessé váló kisebb mértékű, a Terv módosítását nem igénylő változtatás – pl.: a telektömbökön belüli telekalakítás (telekfelosztás, -egyesítés, -határrendezés) – a továbbtervezés során tervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával, megfelelő műszaki-településrendezési alátámasztó munkarészekkel indokolva – az építési engedélyezési eljárás keretében lehetséges.
- (3) A **TERV**től eltérő szabályozási vonal kizárólag a biztonság (belátási háromszög, közmű védősáv, stb.) miatt szükséges – az előírányozottnál nagyobb mértékű – útszélesítés érdekében engedélyezhető. Az így nyert teleksáv – a vonatkozó általános szabályok szerint – közterületként lejegyzendő.
- (4) A kijelölt tartalékterületek átmeneti hasznosítása – a tervezett igénybevételig – **Me** jelű mezőgazdasági, „egyéb” övezet lehet. A terület ligetesen fásítandó.
- (5) A gazdasági célú tartalékterületek igénybevételét megelőzően szabályozási terv, a lakóterületi célú területsávokra telekalakítási terv készítendő.
- (6) A Tervet a fejlesztési célok, illetve lehetőségek módosulása esetén felül kell vizsgálni, és a szükséges módosításokat el kell végezni. A **Terv** bármely okból történő módosítása esetén – településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával – a mindenkor jogszerű egyeztetési eljárás szerint kell eljárni.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

3. §

Közigazgatási és belterületi határ

- (1) A község közigazgatási területe nem változik.
- (2) A belterületi határ módosítását – szükség szerint, a beépítésre szánt területek fokozatos, ütemezett belterületbe vonásával – a vonatkozó általános szabályok alapján kell lefolytatni.

4. §

A területek rendeltetése

- (1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába. Ezen belül
- a **beépítésre szánt területek** használatuk általános jellege szerint:
- a.) **lakóterület**,
 - b.) **vegyes**,
 - c.) **gazdasági** (ezen belül kereskedelmi-szolgáltató, ipari és mezőgazdasági üzemi), továbbá

- d.) **különleges terület.**
- a **beépítésre nem szánt területek** használatuk általános jellege szerint:
- a.) **közlekedési és közműterület,**
 - b.) **zöldterület,**
 - c.) **erdőterület,**
 - d.) **mezőgazdasági és**
 - e.) **vízgazdálkodási terület.**

5. §

Beépítésre szánt területek általános előírásai

- (1) A beépített és beépítésre szánt területeket az 1. és 2. sz. mellékletek tüntetik fel.
- (2) Beépítésre kijelölt (tartalék) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (előközművesítés, feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, felszín alatti, régészeti területek feltárása, művelés alóli kivonás, stb.) el kell végezni.
- (3) Beépítésre szánt területeken legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8.§ (2) b.) biztosítandó, amit a belterületen fokozatosan teljes közművesítettségre kell fejleszteni.
Amennyiben a beépítésre szánt földrészlet jelenlegi rendeltetése termőföld, a beruházáshoz a földügyi és – a termőréteg megmentése érdekében – a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásának beszerzése szükséges.
- (4) A egyes építési övezetekben – az **illeszkedés** érdekében – a szomszédos épületeket, épületrészleteket (kerítés, kapu, stb.) **meghatározó környezeti elemként** kell figyelembe venni.
- (5) Az új épület általában a jobb műszaki állapotú, várhatóan hosszabb ideig fennmaradó épülethez illeszkedjen, **kivéve**, ha annak tömegaránya, formavilága és anyaghasználata alacsony építészeti színvonalú, környezet-, vagy tájidegen.
Műszaki állapotától függetlenül mindig a védett épület a meghatározó. Igénytelen megformálású, vagy tájidegen épület esetén választható az avultabb állagú, vagy a nem közvetlenül csatlakozó, községképi szempontból megfelelő következő szomszédos épület.
- (6) Az egyes telektömbökön belül a besorolásnak megfelelő szabályozási előírások – **egyéb pontosítás hiányában** – az eltérő rendeltetésű létesítményekre is vonatkoznak (pl.: lakóterületen lévő intézmény, vagy kereskedelmi, szolgáltató, ipari, illetve mezőgazdasági üzemi építmény építési feltételei).
- (7) Vízállásos, mélyfekvésű terület beépítésre kijelölt részén meg kell követelni a Terven feltüntetett terepszint eléréséhez szükséges tereprendezés szakszerű megvalósítását. Ezen a területen építkezést engedélyezni, továbbá a település bármely részén pincét építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.
- (8) A **HÉSZ** szerinti építménymagasság **alsó határa** kizárólag utcavonalon, továbbá a közterület felől látható helyen, max. 15 m telekmélységig érvényes. Ugyancsak itt érvényesek az utcafépí illeszkedés (pl.: a meghatározó építménymagasságtól lehetséges \pm eltérés), továbbá az építhető tetőidomra vonatkozó előírások kötöttségei.

- (9) A kerítésépítés általános szabályain túl – a helyi hagyományokra tekintettel – az utcavonalon a kialakult helyzethez mind anyagában, mind magasságában illeszkedő kerítés építendő, melynek magassága max. 2,5 m lehet.
Ajánlott anyaghasználat: a kerítés tömör szakaszán fa, vakolt-, vagy nyerstégla, a hézagos szakaszokon: fa, fémपालca, drótháló, vagy fémrács, illetve a lábazat (max. 0,8 m magasságig) fagyálló téglá, műkő, vagy nyersbeton.
- (10) Nem közterülettel határos telekhatár mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:
- 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-bokor és díszcserje: 1,0 m,
 - 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb díszfa: 2,0 m,
 - 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősövény): 3,0 m,
 - egyéb bokrosodó, futó konyhakerti növények: 0,5 m,
 - fólia, vagy üvegház: 3,0 m
- (11) Az egyes telkeken létesülő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek számára az általános szabályok (OTÉK 42. §) szerinti elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.
- (13) A HÉSZ előírásainak, ezen belül a területfelhasználási besorolásnak megfelelő telekalakítás, illetve telekhatárrendezés – igény jelentkezése esetén – a Terv módosítása nélkül végezhető.
- (14) A tetőidom 30° - 45° közötti hajlásszögű lehet. Ezen belül a tető vízszintes vetületi alapterületének max. 20 %-án ennél laposabb tető is engedélyezhető, megfelelő héjalás esetén.
Gazdasági célú területeken, továbbá a (8) bekezdésben körülírt helyeken kívül a tetőidom kialakítása kötetlen.
- (15) A Terv területén – a közterület felől látható helyen – hagyomány- és tájidegen tömegformálást (pl.: lapos-, vagy „alpesi” tetők), anyaghasználatot és színválasztást (pl.: fémlemez burkolatok és kerítések, harsány, ún. „neon”-színek, stb.) nem szabad engedélyezni.

6. §

Lakóterület

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **lakó**, míg sajátos építési használata alapján **falusias** lakóterületekre vonatkozó általános előírások (OTÉK 14. § (1)-(2) bek.) a következőkben részletezett eltérésekkel érvényesítendőek.
- (2) Övezeti besorolás: **a.) kialakult, kistelkes** – jele **Lfk**,
 b.) kialakult, általános – jele **Lfa**,
 c.) kialakult, csoportos – jele **Lfc**
- (3) A kialakult övezetekben elhelyezkedő lakótelkek a vonatkozó előírások (beépítési mód, -%, tűztávolság, stb.) betartásával méreteiktől függetlenül beépíthetők.
Új tel(k)ek kialakítása (telekfelosztás) **Lfk** és **Lfa** jelű övezetekben akkor engedélyezhető, ha a kialakuló tel(k)ek területe, illetve homlokvonala **legalább azonos a következő változatok valamelyikével:**
a./ a változatlanul maradó szomszédos lakótelkek területeinek és utcai homlokvonalainak átlagával, vagy

**b./ az adott tömbben a telkek legalább egyharmadára jellemző méretekkel, vagy
c./ területe:**

Lfk övezetben min. 700 m², átlagos szélessége min. 16 m.

Lfa övezetben min. 800 m², átlagos szélessége min. 18 m.

Lfc övezetben új telek nem alakítható ki.

- (4) Az egyes lakótelkeken egy lakóépület helyezhető el, amely – **Lfk** és **Lfa** övezet – legfeljebb 2 lakást tartalmazhat. Az **Lfc** övezetben a jelenlegi lakásszám (3-6 lakás/telek) a tetőtér beépítésével, telkenként max. 3 lakással növelhető.
- (5) Üzemanyag-töltő lakóterületen nem létesíthető!
- (6) A lakóterületek építési használatának megengedhető határai – az 5. sz. mellékleten ábrázoltak szerint – a következők:

Beépítési mód: jellemzően előkert nélküli, **oldalhatáron**, vagy **szabadon álló**; illetve **kivételesen ikres**, továbbá **Lfc** jelű övezetben **csoportos**, vagy **ikres**.

Legnagyobb beépítettség: **max. 30 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 4,5 m**, ezen belül a **meghatározó környezeti elemként** figyelembe veendő (HÉSZ 5. § (4) bek.) épület magassága **±1,0 m**,

illetve **Lfc** jelű övezetben: **min. 4,5 m, max. 6,0 m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 40,0 %**

Telekterület: a (3) bek. szerint.

- (7) A felsorolt határértékek – **Lfk** és **Lfa** jelű övezetekben – a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ A beépítési mód csak a szomszéd épület nyílás nélküli tűzfalának takarása érdekében lehet **ikres**.

b./ A lakótelek beépítési módja a telek méreteitől és elhelyezkedésétől függően választható, és **szabadon álló**, vagy **oldalhatáron álló** lehet.

c./ Oldalhatáros és ikres beépítés esetén az oldalkert min. 6,0 m. Szabadon álló beépítési mód választása esetén – a szomszéd esetlegesen eltérő (oldalhatáros) beépítési szándéka érdekében – a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatár mentén min. 3,0 m, a kedvezőbb tájolású telekhatár mentén, **legalább 20 m-es mélységig min. 6,0 m széles oldalkert** biztosítandó.

- (8) Előkert a Terv szerint jelölt helyeken, továbbá a Páva, Muskátli és Rózsa utcákban, illetve akkor engedélyezhető, ha az új beépítés melletti mindkét szomszédos telek előkertes. Az előkert mérete az adottságok és a vonatkozó illeszkedési előírások figyelembe vételével alakítható.

7. §

Vegyes terület

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **vegyes**, elhelyezkedése és sajátos építési használata alapján **településközponti** besorolású területek általános előírásain (OTÉK 15. és 16. §) túl a következő szabályok érvényesítendőek.
- (2) A **TERV** szerint **Vt** jelű övezetbe sorolt területeken kizárólag lakást tartalmazó épület csak kivételesen, a meglévő beépítés kiegészítéseként, illetve a telek korlátozott méretei miatt engedélyezhető.

Ha a bővítés során a földszinti alapterület **legalább 50 %-án nem épül közellátási létesítmény** (kereskedelmi és szolgáltató létesítmény, illetve közösségi intézmény), akkor a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: **zárt sorú, szabadon-** vagy **oldalhatáron álló**, előkert nélküli vagy előkertes, a **TERVen** ábrázoltaknak megfelelően.

Legnagyobb beépítettség: **max. 40 %**

Építménymagasság: **min. 4,5 m, max. 7,5 m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 30,0 %**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000 m²**

- (3) Amennyiben a földszinti alapterület **legalább 50 %-án** a (2) pontban foglalt **közellátási létesítmény épül**, úgy a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: mint (2) pont esetében

Legnagyobb beépítettség: **max. 50 %**

Építménymagasság: **min. 4,5 m, max. 9,0 m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 20,0 %**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000 m²**

- (4) A **Vt** jelű területeken – **az utcaképre kiható építési munka esetében, az illeszkedés igazolása érdekében** – elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

- (5) A HÉSZ 14. § (19) bekezdésben körülírt közmű- és hírközlési létesítmények a területen nem létesíthetők.

8. §

Gazdasági célú terület

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **gazdasági**, míg sajátos építési használata alapján **kereskedelmi-szolgáltató; ipari**, valamint **mezőgazdasági üzemi** besorolású.
- (2) Az általános előírásokon (OTÉK 18. §) túl, sajátos építési használatuk alapján ide tartoznak a **mezőgazdasági üzemi** területek (egykori majorok, állattartó telepek, mezőgazdasági központok.).
- (3) Az egyes létesítmények részére telek alakítandó, melyen több épület is elhelyezhető.
- (4) A jelenleg kialakultnak tekinthető telkek – a működés feltételeinek biztosítása esetén – a vonatkozó előírások betartásával, méreteiktől függetlenül beépíthetők.
- (5) A telkek megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a **min. 20 m** szélességet és az egyes övezetekben előírt minimális területet.
- (6) Az övezetben építhető lakás/ok/ szintterülete nem haladhatja meg a gazdasági célú helyiség/ek/ szintterületét. Lakásonként egy gépjármű-tároló 18,0 m² szintterülettel akkor is a lakórészhez számítandó, ha annak építése az engedélyezési tervben nem szerepel.

9. §

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú terület

- (1) A **kereskedelmi, szolgáltató** területekre vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 19. §) túl a területen elhelyezhető a mező- és erdőgazdasági termelés

védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(2) Övezeti besorolás jele: **Gksz**

(3) A **Gksz** jelű övezetbe tartozó létesítmények építése, bővítése, vagy funkcióváltása esetén a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **kialakult**, illetve **szabadon álló**, legalább 10,0 m elő-, 5,0 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: **50,0 %**

Építménymagasság **min. 3,0 m, max. 7,5 m**,

de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság 200 m² szintterületig max. 4,50 m, 400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² szintterület fölött max 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **20,0 %**

Telekmegosztás esetén az egyes kialakítható telkek nagysága **min. 2.000 m²**, szélessége **min. 20 m**.

10. §

Ipari terület

(1) Az **ipari** területekre vonatkozó általános előírások (OTÉK 20. §, a (2) bekezdés 1. pontja és (3) bekezdése kivételével) érvényesítendők. Azaz – a helyi szabályozás értelmében – jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezet a Terv területén nem helyezhető el.

(2) A hivatkozott általános előírásban (OTÉK 20. § (5) bek.) foglaltakon túl a területen elhelyezhetők az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak, továbbá a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás jele: **Gip**

(4) **Gip** jelű övezetbe tartozó létesítmények építése, bővítése, vagy funkcióváltása esetén a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**, legalább 10,0 m elő-, 5,0 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: **40,0 %**

Építménymagasság **min. 3,0 m, max. 7,5 m**,

de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság 200 m² szintterületig max. 4,50 m, 400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² szintterület fölött max 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **25,0 %**

A kialakítható telekterület nagysága **min. 3.000 m²**, szélessége **min. 20 m**.

(5) A (4) pontban felsorolt határértékek közül a max 7,5 m építménymagasságnál – **technológiai kötöttségek miatt** – az építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet, megfelelően bizonyított műszaki indokok alapján (pl. víztorony, siló, stb.).

11. §

Mezőgazdasági üzemi terület

- (1) A **mezőgazdasági üzemi** terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető
 - a./ a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó, koncentrált elhelyezést igénylő üzemi épületek,
 - b./ az OTÉK 19. (2)-(3) és 20. § (4)-(5) bekezdéseiben felsorolt létesítmények.
- (3) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari létesítmények elhelyezése az övezetben nem engedélyezhető.
- (4) Övezeti besorolás jele: **Gm**
- (5) Állategészségügyi szempontból jelentős nagyságú állattartó telep telepítése a lakóterületektől min. 500 m távolságban engedélyezhető. Ezen távolságon belül a meglévő telep bővítése nem engedélyezhető.
- (6) **Gm** jelű övezetbe tartozó létesítmények építése, bővítése, vagy funkcióváltása esetén a 10. § (4) és (5) bekezdés szerinti előírásokat kell figyelembe venni, a következő módosítással:

Legnagyobb beépítettség: **30,0 %**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

12. §

Különleges területek

- (1) A **TERV** szerint kijelölt **különleges területekre** vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 24. §) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendők.
- (2) A különleges területek beépítése szabadon álló módon, min. 5,0 m elő-, 5,0 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával történhet. Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (3) Különleges területekbe tartozó létesítmények:

a.) **KI** jelű intézményterület az ifjak és idősek otthona számára kijelölt terület, a volt Nevelőotthon (Kossuth L u. 16.).

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Beépítési mód: kialakult, ill. **szabadon álló**,
legalább 4,0 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: **25,0 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 6,0 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **50,0 %**

A telekterület nagysága: kialakult, ill. **min. 4.000m²**

b.) **KSZ** jelű **szabadidőközpont**: a jelenlegi záportó és környékének területe.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Beépítési mód: **szabadon álló**

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 6,0 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága: kialakult, ill. **min. 2,0 hektár.**

c.) **KS** jelű a jelenlegi, mintegy 1,4 hektár nagyságú **sportterület**.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Beépítési mód: **szabadon álló**

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 7,5 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága a kialakult illetve a tervezett: **min. 0,6 hektár.**

d.) **KT** jelű a **temető** területe: a már megvalósított bővítéssel együtt 3,2 hektár nagyságú (önkormányzati) köztemető,

KKp jelű a **kegyeleti park** területe: a lezárt, 4,7 ha nagyságú (egyházi) temetőből részben már kialakított, illetve kialakítandó és a felhagyott (3101/15 hrsz-ú) temető területe,

KKr jelű a **krematórium** területe.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **kialakult**, illetve **max. 4,5 m**, kivéve: harangtorony, harangláb, kémény, melyek magassága egyedileg határozható meg.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A 0200/1 hrsz. területből leválasztott krematórium, továbbá a köztemető bővítési területének Terven jelölt védőfásítása biztosítandó.

A telekterületek nagysága: **kialakult.**

e.) **KH** jelű területek: a lezárt, rekultiválandó szilárd és folyékony hulladéklerakók területei és a régi, lezárt dögterület, illetve a jelenlegi, továbbra is hasznosítandó dögterület és a védőfásítás érdekében tervezett bővítése, mint az előírásoknak megfelelően kialakítandó hulladékudvar és a dögkonténer számára kijelölt terület.

Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **max. 4,5 m**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága: **kialakult**, illetve **min. 5.000 m²**

f.) **Bányászattal** érintett területen végezhető tevékenység a vonatkozó általános szabályok szerint engedélyezhető.

Új bányá nyitásához akkor **nem szükséges a TERV módosítása**, ha a külszíni bányászattal érintett területen a bányászatról szóló törvény (1993. évi XLVIII. tv. (Bt.) 26. §) alapján megállapított bányatelek van, és együtt teljesülnek a következő feltételek:

f1.) a bányatelek jogosítottja (bányavállalkozó) a bányászati tevékenységre (lefedés, kitermelés) egyidejűleg 5 hektárnál kisebb területet vesz igénybe, továbbá

f2.) a bányászati tevékenységgel igénybe vett területeket 2 éven belül eredeti művelési ágába, vagy a kivett hely megnevezése szerint visszaállítja (rekultiválás, tájrendezés).

Ásványi nyersanyagot csak a megállapított bányatelek (Bt. 26. §) területéről szabad kitermelni!

13. §

Beépítésre nem szánt területek

- (1) Beépítésre nem szánt területen történő építmény-elhelyezés, illetve beépítés általános szabályait a vonatkozó általános előírások (Étv. 19. § (2) bekezdése és az OTÉK 6. § (1) bekezdés b.) pontja) tartalmazzák.

14. §

Közlekedési és közműterület

- (1) Közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 26. §) túl biztosítandók a **TERV** szerint kijelölt – **KÖu** és **KÖk** jelű – közlekedési célú területek.
- (3) A belterülettől délre, beépítésre nem szánt (mezőgazdasági/kül)területen húzódó 43 sz. országos főút, továbbá a tervezett M43 sz. gyorsforgalmi út mentén az út tengelyétől mért **100-100 m** védősáv biztosítandó.
- (4) A közigazgatási területet érintő – 4434, 4451, 44129 és 44131 jelű – összekötő utak jelenlegi és tervezett külterületi nyomvonala mentén (a 4451 jelű út északi folytatása Királyhegyes felé, a 44129 jelű út nyugati folytatása a 4451 jelű útig, továbbá a 44131 jelű út északkeleti folytatása Mezőhegyesig) az úttengelytől mért **50-50 m** széles védősáv biztosítandó.
- (5) Az előző pontokba nem tartozó, külterületi mellékutak jelenlegi szélessége változatlanul marad. Átépülő, illetve új dűlőút min. 12,0 m építési területtel (továbbiakban: szabályozási szélesség) alakítható ki.
- (6) Települési gyűjtőutak az összekötő utak belterületi szakaszai, azaz a 4434 jelű út esetében: a József Attila , Csokonai és a Szt. István utca, a 44129 jelű út esetében: a Bajza-Rákóczi-Kálmány-Kossuth utca-Dózsa sor, és a 44325 jelű út, azaz a vasútállomáshoz vezető utca.
Biztosítandó a jelenlegi, 18-38,0 m közötti szabályozási szélesség.
- (7) További települési gyűjtőutak a Vörösmarty u. - Tompa u. - Fürdő sor és a Diófa utca. Szabályozási szélességük változatlanul a jelenlegi (30-41,0 m).
- (8) A felsorolásban nem szereplő utak kiszolgáló funkciójú lakóutcák, szabályozási szélességük változatlan, illetve új utcanyitás esetén min. 16,0 m, féloldalas beépítésű, vagy beépítésre nem kerülő szakaszon min. 12,0 m.
- (9) A Terven jelölt tervezett útfásítások telepítéséről a meglévő fasorokhoz illeszkedő fafajok alkalmazásával kell gondoskodni.
- (10) Az utcák mentén – a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól legalább 2,0 m távolságot tartva – legalább egyoldali, egységes fafajú fasorok telepítendőek a 15. § (3) bekezdésben előírt fafajok felhasználásával.
- (11) Az utak melletti zöldsávban a gyalogos, illetve a közúti közlekedést akadályozó növényzetet telepíteni nem lehet. Ezt a területet az útpadkáig, illetve a burkolat széléig gyepesíteni kell.
- (12) A tulajdonos a telekhatártól az útburkolat széléig terjedő zöldsávot gondozni köteles. A zöldsáv max. 40 %-ának igénybevétele az épület kapubehajtójáról megközelíthetően max. 2 gépkocsi részére várakozóhely létesíthető.
- (13) A Makó-Nagylak-Mezőhegyes vasútvonal területe az állomásterülettel együtt változatlanul megtartandó.

- (14) A közúti-vasúti keresztezésekben biztosítani kell a balesetek megelőzéséhez szükséges belátási háromszögek területét és folyamatos karbantartását.
- (15) Közműterülethez tartoznak a **TERV** szerinti **K** jelű területek.
- (16) Az önálló területfelhasználási egységet nem képező, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő közmű-nyomvonalak (pl.: elektromos, ill. szénhidrogén szállítóvezetékek, stb.) által érintett területek felhasználását megelőzően az illetékes hatósággal, illetve közmű-üzemeltetővel egyeztetni kell.
- (17) A csapadék- és belvív-, továbbá a szennyvízelvezető hálózat elemeit fokozatosan ki kell építeni, illetve karban kell tartani.
- (18) A kiépített gázellátó rendszer szükséges bővítése és karbantartása folyamatosan biztosítandó.
- (19) A településkép védelme érdekében környezeti hatásvizsgálat készítendő mindazon közmű- és hírközlési létesítmények engedélyezését megelőzően, amelyek magassága a 100 m-en belüli környezetükben megengedett építménymagasságot 6,0 m-nél nagyobb mértékben meghaladja, vagy egyéb jellemzőivel az épített, illetve a természeti környezetre jelentős mértékben visszahat.

15. §

Zöldterület

- (1) A **TERV** szerint kijelölt – **Z₁** és **Z₂** jelű – zöldfelületekre a vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 27. §) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendőek.
- (2) A **Z₁** jelű közpark-területek felújítása ill. kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) A **Z₂** jelű, egyéb zöldfelületek – kisméretű, nem bővíthető parkrészek, játszóterek, parlagterületek – közpark jellemzőkkel alakítandók ki.
- (4) Utcafásításra, pótlásra ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia tomentosa*), ostorfa (*Celtis occidentális*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és vérszilva (*Prunus cerasifera* „Nigra”). Szűk utcákban ill. a légvezetékek alatt díszkörte (*Pyrus nivalis* „Kartalia”) és piros virágú galagonya (*Crataegus oxyacantha* „Paul’ s Scarlet) telepítendő.

16. §

Erdőterület

- (1) A **TERV** szerint kijelölt – **Ev** és **Eg** jelű – erdőterületekre a vonatkozó általános előírásokon (1996. évi LIV. tv. és OTÉK 28. §) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendőek.
- (2) Védelmi célú **Ev** jelű erdőterület alakítandó a Terven kijelölt helyeken.
Telepítésre ajánlottak a következő fa- és cserjefajok:
Fák – fehér vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P.x canescens*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), vadkörte (*Pyrus pyrastrer*), mezei szil (*Ulmus minor*) és tatárjuhar (*Acer tataricum*).
Cserjék – vadrózsa (*Rosa canina*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*).

- (3) Gazdasági célú, **Eg** jelű erdőt telepíteni – az meglévő és a Terven kijelölt tervezett erdőterületeken túl az igazgatási terület mezőgazdasági területein, a természeti védelem alatt álló területek kivételével bárhol – a **Terv** módosítása nélkül, a település készítendő hosszútávú erdőtelepítési programjának megfelelően – lehetséges.

17. §

Mezőgazdasági terület

- (1) A vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 29. §) túl a mezőgazdasági területeken az alábbi helyi szabályok érvényesítendőek.
- (2) Csanádpalota mezőgazdasági területei az általános mezőgazdasági területbe tartoznak és két övezetre tagolódnak:
- a.) Általános övezet – jele: **Ma**
- b.) Egyéb mezőgazdasági övezet – jele: **Me**
- A fenti övezeti jeleket az SzT-1 tervlap (2. számú melléklet) tünteti fel. A tervlapon nem ábrázolt mezőgazdasági területek övezeti besorolását jelen rendelet tartalmazza.
- (3) Az **Ma jelű**, általános övezetbe a 2. számú mellékleten jelölt területeken túl ebbe az övezetbe tartoznak az 1. számú mellékleten – –Tt– – jellel körülhatárolt területeken kívüli mezőgazdasági területek is. A területeken az (1) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőek:
- a./ Az ide tartozó területeken lakóépület akkor építhető, ha
- az egy helyrajzszám alá tartozó, köz-, vagy magánúttal megközelíthető ingatlan területe legalább 6.000 m², átlagos szélessége legalább 40 m, továbbá
 - az építmények elhelyezéséhez legalább 400 m², legfeljebb a földrészlet területének 30%-ával azonos méretű, művelésből kivont udvar biztosított, és
 - az alapközművek (ivóvíz, villany), továbbá a kiszolgáló út rendelkezésre állnak, illetve a tulajdonos vállalja azok, vagy azokat pótló berendezések kiépítését.
- b./ Az építési hely az ingatlan határaitól min. 6,0 m távolságban lehet.
- c./ Az udvar beépítési módja kötetlen, beépítettsége – a vonatkozó egyéb általános és eseti előírások (pl.: a telek egészére vonatkozó max. 3%) teljesítésével – nem haladhatja meg a 30 %-ot.
- d./ A **HÉSZ** hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített, lakóházat is tartalmazó ingatlan beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Amennyiben a beépítettség a 3 %-ot meghaladja, úgy csak az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető.
- e./ A Csanádpalota környékére jellemző szokásokra tekintettel a lakó és a gazdasági funkciók csak indokolt esetben, különösen igényes tömegformálás esetén építhetők össze.
- f./ A létesíthető építmények elhelyezése, megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve történhet.

- g./ A lakóépület földszintes lehet. Az építménymagasság max 4,5 m, a tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű nyeregtető lehet.
- h./ A gazdasági épület/ek/ építménymagassága max 7,5 m lehet, de ha lakást is tartalmaz, csak 4,5 m.
- i./ Az udvar körül max. 1,8 m magas, áttört, drótháló-, vagy deszkakerítés építhető. A tömör lábazat magassága max. 0,6 m lehet. A kerítés vonala – egyéb előírás hiányában – a határoló dűlőút középvonalától min. 8,0 m, csatorna partvonalától min. 6,0 m távolságba helyezendő.
- j./ Az egyes udvarokon az engedélyezett beépítéssel arányos beültetési kötelezést kell előírni. A használatbavételi engedély feltételeként minden megkezdett 5,0 m² szintterület után min. 1 fa ültetését kell előírni. A telepítendő fajok a termőhelyi adottságokat jól tűrő, honos egyedekből választhatók.
- k./ Amennyiben a beépítetlen földrészlet területe nem éri el a 6.000 m²-t, úgy azon csak gazdasági célú épület létesíthető. A tetőidom félnyereg-, vagy nyeregtető kialakítású, a tetőhajlásszög 30°-45° közötti, az építménymagasság max 7,5 m lehet.
- (4) **Me** jelű, egyéb mezőgazdasági övezetbe az 1. és 2. számú mellékleteken – –T– – jellel határolt **országos jelentőségű védett területek** és az – –F– – jellel határolt **fokozottan védett természeti területek**, továbbá a **védőövezetként kezelendő**, – –NA2000– – jellel határolt **Natura 2000 területek** tartoznak.
Az ide sorolt területeken a meglévő építmények rendeltetésének megfelelő állagmegóvásán (karbantartás, helyreállítás) túl további építési munka végzése (bővítés, átalakítás), illetve új építmények elhelyezése – az előzetes egyeztetés alapján létesíthető speciális természetvédelmi igényeket szolgáló létesítmények (pl.: magasles, őrbódé, tájékoztató tábla, pad, hulladékgyűjtő, stb.) kivételével – nem engedélyezhető.
- (6) Az **Ma** jelű övezetekben erdőt telepíteni bárhol lehetséges. Ezek nyilvántartásba vétele, valamint a művelési ág megváltoztatása az egyéb vonatkozó jogszabályoknak megfelelően történhet.
- (7) Birtokközpontot létesíteni – a vonatkozó általános és helyi előírások szerint – az **Ma** jelű övezetekben bárhol lehetséges.

18. §

Vízgazdálkodási terület

- (1) **Vízgazdálkodási területekre** vonatkozó általános előírásokon (21/2006.(I.13.) Korm. r., és OTÉK 30. §) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendőek.
- (2) Csanádpalota község vízgazdálkodási területeihez a Maros folyó medre, parti sávja és hullámtere, a belvízi és öntözőcsatornák medre és parti sávja, továbbá az egyéb vízgazdálkodási létesítmények (árvédelmi töltés, vízmű, víztározó) tartoznak.
A terület jele: **V**
- (3) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó rendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához az árvédelmi töltések mentett oldali lábától, továbbá a Maros folyó partételtől 10,0 m, illetve a tározók, továbbá a belvíz- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon min. 3-3 m, a kizárólagos

állami tulajdonú vízfolyások (pl.: Krakk-ér) mentén 6-6-m szélességű parti sáv szabadon hagyandó.

- (4) A vizek természetes lefolyásának akadályozására alkalmas művek (út, csatorna, üzem, egyéb építmény, nyomvonalas létesítmény, stb.) építtetője, illetőleg fenntartója a természetes lefolyás biztosításáról az illetékes vízügyi szerv előírásainak megfelelően gondoskodni köteles.

19. §

Közterületek felhasználásának szabályai

- (1) A közterületek használatára vonatkozó, mindenkor hatályos önkormányzati rendelet (jelenleg: 43/2005.(XII.23.) ÖR. sz.) előírásai és jelen rendeletben foglaltak összhangja folyamatosan biztosítandó.
- (2) Csanádpalota közterületeinek **TERV** szerinti felosztása:
- a./ közlekedési célú közterület, illetve
 - b./ nem közlekedési célú közterület
- (3) A közlekedési célú közterületekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ** 14. §-a tartalmazza.
- (4) A közparkokra vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ** 15. §-a tartalmazza.
- (5) Építmény közterületi elhelyezésének általános előírásain (OTÉK 39. §) túl érvényesítendő szabály, hogy a közterületen elhelyezhető létesítmények – a mobil berendezések kivételével – építési engedélykötelesek.
- (6) A házszámot a tulajdonos köteles jól láthatóan – min. 1,5 m, max. 2,5 m közötti magasságban – a ház falán, vagy a kerítésen feltüntetni.
- (7) Közterületre új gyümölcsfa és konyhakerti növény nem telepíthető, a már meglévő gyümölcsfák ápolásáról a lakóknak gondoskodni kell.

20. §

Környezet- és természetvédelem

- (1) A Terv végrehajtása (pl.: a területen elhelyezhető épület/ek/ engedélyezése) során a környezetvédelemre vonatkozó, mindenkor érvényes általános jogszabályokat, szabványokat – a **HÉSZ** 1. § (3) bek. értelmében – a következő pontokban foglalt helyi előírásokkal együtt kell érvényesíteni.
- (2) Az egyes építési övezetekben megengedhető környezeti határértékek a vonatkozó általános szabályok szerint elfogadható értékeket nem haladhatják meg.
- (3) Zajos ipari szolgáltató létesítményt csak a zaj- és rezgésvédelem szabályozásáról szóló, mindenkor érvényes előírások szerinti követelmények betartását igazoló akusztikai szakvélemény alapján lehet engedélyezni és az üzembe helyezés során mérésrel kell igazolni a határértékek betartását.
- (4) Jelentős építési tevékenység esetén az illetékes zajvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni.
- (5) Figyelmet kell fordítani azokra az esetekre, amikor elidegenítés, vagy kezelői jog átruházása következtében a területfelhasználási és övezeti hovatartozás változatlan marad, de egyes épületek rendeltetése, az alkalmazott technológia úgy módosul, hogy a környezeti terhelést a korábbinál, illetve a megengedettnél nagyobb mértékben növeli.

- (6) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek engedélyezése során a mindenkor hatályos előírásokat (jelenleg: 314/2005.(XII.25.) Korm. rend.) figyelembe kell venni.
- (7) A rétegvíz-készlet védelméről szóló előírás (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet) alapján végzett részletes vizsgálatok értelmében hidrológiai védőidom kialakítása nem szükséges. A vízbázisvédelmi beruházás keretén belül készült 3 figyelőkút állagmegóvása és üzemeltetése folyamatosan biztosítandó.
- (8) Az ivóvíz megengedett határértéket meghaladó vas- és arzéntartalma miatt ki kell építeni a szükséges vízkezelési technológiát.
- (9) A települések felszín alatti víz szempontjából történő besorolására vonatkozó előírások (jelenleg a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelettel, valamint 219/2004 (VII.9) Korm. rend.) szerint Csanádpalota érzékeny területen található. Talaj- és talajvízszennyezést okozó szabadtéri tevékenységet csak vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni, az elfolyó vizeket kizárólag megfelelő előkezelés (homokfogó, zsírfogó) után lehet a befogadóba juttatni.
- (10) Lakóterületeken, továbbá a településközpont vegyes és különleges övezetben a **környezetet fokozottan terhelő** (bűzös, illékony anyagokat használó, jelentős porképződéssel járó, továbbá jelentős zajt, vagy rezgést okozó tevékenységet) végezni, illetve arra engedélyt adni tilos. A már meglévő, ilyen hatású tevékenységet folytató vállalkozások bővítése ezeken a területeken nem engedélyezhető.
- (11) Lakóterületen csak a mindenkor hatályos (megalkotandó!) önkormányzati rendeletben meghatározott, a házi szükségletet meg nem haladó állatlétszám tartása engedélyezhető.
- (12) Településközpont vegyes és különleges övezetben, továbbá gyermeknevelési intézmények telekhatárától, valamint élelmiszert előállító, vendéglátó és közétkeztetést végző, illetve nem csak csomagolt jellegű élelmiszert forgalmazó kereskedelmi egységek épületétől **50 m-es távolságon belül** a haszonállatok tartási feltételeit kiemelt figyelemmel és részletességgel kell meghatározni.
- (13) Az önkormányzat alábbi mindenkor hatályos – környezetvédelemmel kapcsolatos – rendeleteinek előírásai és jelen rendeletben foglaltak összhangja folyamatosan biztosítandó:
- a./ a temetőről és a temetkezésről szóló (jelenleg: 6/2006.(II.15.)ÖR.rend)
 - b./ a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás kötelező igénybevételéről szóló (jelenleg: 33/2006.(XII.21.)ÖR.rend-el módosított 27/2001.(XII.27.ÖR)
 - c./ a települési folyékony hulladékkal kapcsolatos hulladékkezelési közszolgáltatásról szóló (jelenleg: 34/2006.(XII.21.)ÖR.rend-e módosított 5/2004.(II.16.) ÖR
 - d./ a köztisztaság fenntartásáról szóló (jelenleg: 23/2000.(VII.28.)ÖR.rend)
- (14) A Terven - - **he** - - jellel határolt kegyeleti park-rész, továbbá a kijelölt fasorok helyi természeti védelemben részesítendőek.
- (15) A Terven jelölt un. természeti területek védelme érdekében meg kell követelni a területen gazdálkodási tevékenységet folytatóktól az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelő működési feltételek betartását.

- (16) Az erősen allergizáló parlagfű és egyéb egészségre veszélyes gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással, a beépítésre szánt, funkcióváltásra előirányzott területek ideiglenes, illetve mellékhasznosításával meg kell akadályozni.

21. §

Kulturális örökségvédelem

- (1) Csanádpalota területén – a kulturális örökség meghatározó részeként – védeni kell a már feltárt, illetve a későbbiekben feltárandó régészeti területeket, továbbá a kialakult építészeti, településképi hagyományokat, jellegzetességeket, az épített környezet értékeit. Épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése csak környezetbe illően, a beépítési, telekhasználati, homlokzatképzési, tömegformálási és anyaghasználati hagyományok, továbbá a Tervhez készített Örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak figyelembe vételével történhet. Az illeszkedés alapszabályait a HESZ 5. § (4)-(6) pontjai, illetve az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
- (2) Az **R** és **KÖH**-azonosító számmal jelölt – **a 6. számú mellékletben felsorolt** – területeken és azok védőövezetében mindennemű földmunkával járó tevékenységhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
Az egykori települések és temetkezések ma még ismeretlen helyei régészeti érdekű területeknek minősülnek, ezért a Tervben rögzített eseteken kívül minden nagyobb földmunkával és művelési-ág változással járó tevékenység megkezdése előtt ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.
- (3) A település közigazgatási területén található, egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt (kun)halom, kurgán, (templomhegy, földvár) ex lege védett, területükön minden földmunkával járó tevékenységhez előzetesen be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulását is.
- (4) A Terven **H** betűvel jelölt – az **5. számú** mellékletben felsorolt – építészeti-helytörténetileg értékes épületek, köztéri alkotások, illetve az általuk meghatározott utcarészletek helyi védelemben részesülnek. A védett épületek telkéhez kapcsolódó, illetve csatlakozó új építmények tervezése és engedélyezése során kiemelt figyelmet kell fordítani az építészeti illeszkedésre (tömegformálás, nyílásméreték és arányok, anyaghasználat, színezés).
- (5) A helyileg védett objektumok tömegét, homlokzatát, tetőformáját, anyaghasználatát eredeti kialakításukban kell megtartani, illetve felújításkor abba visszaállítani.
- (6) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését, vagy funkcióváltását a védettség nem akadályozza, sőt elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
- (7) Helyileg védett épület külső megjelenését (homlokzat, tömeg-, tetőforma, tetőfelépítmény, kémény, stb.) módosító, építési engedély-köteles munkák engedélyes tervének benyújtása előtt elvi építési engedélytervet kell készíteni, amelyen a változtatásra kerülő épületrészek terveit M = 1:100 léptékben kell ábrázolni. Hagyomány- és tájidegen anyaghasználatot és színválasztást (pl.:

- hullámpala, vagy fémlemez tetők és kerítések, harsány, ún. „neon”- és erőteljes „tisza”-színek, stb.) nem szabad engedélyezni.
- (8) Helyileg védett épület átalakítási és bontási engedélye csak felmérési dokumentáció (rajzi és fotó) mellékelése után adható ki.
- (9) Védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére bárki javaslatot tehet. Az I. fokú építési hatósághoz benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell az építmény/terület adatait (utca, házszám, hrsz., tulajdonos, kezelő, stb.), valamint rövid indoklást.
- (10) A védetté nyilvánításról, ill. annak megszüntetéséről értesíteni kell:
– az ingatlan tulajdonosát, kezelőjét, használóját,
– a védetté nyilvánításra, megszüntetésre javaslattevőt.
- (11) Védett épületre kiadott bárminemű engedélyről értesíteni kell a helyi önkormányzatot is.

22. §

Védett és védőterületek

- (1) Védőterületek általános szabályain (OTÉK 38. §) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendőek.
- (2) Az igazgatási területen húzódó utak és közművezetékek védőterületein, valamint a szeméttelp és a mezőgazdasági üzemek 1.000 méteres körzetén belül érvényesül az ún. „szerzett jog”.
- (3) Az előző pont szerinti védőterületeken új tanya, vagy egyéb, emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőövetet igénylő létesítmény építése csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) A (2) bekezdésben felsoroltakon túl további védőterületet igénylő létesítmény engedélyezésének feltétele az (1) bekezdésben hivatkozott általános előírásnak (OTÉK 38. § (7) bek.) megfelelően – azaz **saját területen belül** – kialakított védőterület.
- (5) A védőtávolságot, biztonsági területet igénylő létesítmények (pl.: szénhidrogén szállító vezetékek) által érintett, valamint a léptékből eredően nem ábrázolt, azonban szövegesen megfogalmazott, illetve egyéb általános szabályokban megkövetelt védőtávolságokat (pl.: 18. § (3) bek.) a **Terv** végrehajtása során figyelembe kell venni.
- (6) A védő-, illetve biztonsági területek a következők:
6-20 bar közötti nyomású gázvezeték mentén: 6,0-6,0 m
40 bar-nál nagyobb nyomású olajvezeték mentén: 15,0-15,0 m
20 kV-os légvezeték szélső vezetékétől: külterületen 5,0 m, belterületen 2,5 m
400 kV-os légvezeték szélső vezetékétől: 28,0 m
- (7) A **D-E** tűzvesélyességi osztályba tartozó építmények közötti tűztávolságot, telepítési távolságot az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján a tűzvédelmi hatóság állapítja meg.

23. §

A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai

- (1) A sajátos jogintézmények (Étv. 17. § a.-i./ pontjai) helyi szabályozása a (2)-(8) bek. szerint indokolt.
- (2) **Feltételhez kötött telekalakítási és építési tilalom:** a Tervben kijelölt – M43 – gyorsforgalmi út építéséig tartandó fenn.
- (3) **Telekalakítás:** az általános szabályokon (Étv. 23-24. §) túl érvényesíthető helyi előírásokat a **HÉSZ** 6. § (3) és (5) bek. tartalmazza.
- (4) **Elővásárlási jog:** az önkormányzat elővásárlási jogát (Étv. 25. §) kell elrendelni minden területfelhasználási változással érintett területen.
- (5) **Kisajátítás:** kisajátításra (Étv. 26. §) akkor kerülhet sor, ha az előző pontban foglalt elővásárlási jogával az önkormányzat nem tudott élni, és a **TERV** szerinti közérdekű cél megvalósítása esedékessé válik.
- (6) **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:** a vonatkozó általános szabályokat (Étv. 27. §) a **HÉSZ** 2. § (3) és 14. § (8) bek. esetén lehet érvényesíteni.
- (7) **Útépitési és közművesítési hozzájárulás:** az egyes ingatlanok tulajdonosaira áthárítható költségrészt (Étv. 28. §) és a fizetés feltételeit külön önkormányzati rendeletben kell rögzíteni.
- (8) **Településrendezési kötelezések:** az általános előírásokon (Étv. 29. §) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendők.

Helyrehozatali kötelezettség: azokon az épületeken rendelendő el, amelyeken építési engedélyhez nem kötött munkát (pl.: homlokzatfestés) az épület utcai megjelenését rontó módon végeztek, azaz hagyomány- és tájidegen anyaghasználatot és színválasztást alkalmaztak.

Hagyomány- és tájidegen anyagok: bitumenes zsindely, hullámpala, vagy fémlemez alkalmazása a tetőfedés cseréjénél, illetve ezen anyagokból kerítésbetétek készítése, stb.

Hagyomány- és tájidegen színek: harsány, ún. „neon”- és erőteljes „tisza”-színek (pl.: cinóber-piros, titán-kék, fű-zöld, stb.) alkalmazása külső homlokzati falon, vagy egyéb, közterületről látható helyen.

c./ Beültetési kötelezettség: tanyaépítés esetén (**HÉSZ** 17. § (3) bek.), valamint a Terv szerint kijelölt helyeken – különleges és gazdasági területeken, valamint távlati felhasználásra kijelölt tartalékterületeken – ligetes fásítás létesítendő a 13. § (2) bek. szerinti növényfajok felhasználásával.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §

Hatálybalépés

- (1) Jelen rendelet 2007. augusztus 1. napján lép hatályba. Egyidejűleg Csanádpalota helyi építésügyi előírásairól szóló 7/1984.(VI.27.) Tr. számú rendelet, továbbá a helyi építészeti örökség értékeinek védetté nyilvánításáról szóló 8/1999.(IV.9.) ÖR. sz. rendelet hatályát veszti.
- (2) A rendelet előírásait a kihirdetés napját követően benyújtott és a hatálybalépés napjáig határozattal el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Csanádpalota, 2007. június 26.

Kovács Sándor
polgármester

Erdélyi Sándorné dr
jegyző

Záradék:

A rendelet az Európai Unió jogharmonizáció céljából felülvizsgált és a közösségi normákkal harmonizált központi jogszabályokon alapul.

Csanádpalota, 2007.június 26.

Erdélyi Sándorné dr.
jegyző

A rendelettervezetet összeállította és az egyeztetési eljárás során érkezett észrevételek alapján módosította a Tér-Idő Műterem Bt.
Szeged, 2007. február hó

Szemerey Márta sk.
okl. építészmérnök
vezető településrendező tervező

MELLÉKLETEK

(A mellékletek elektronikus formában nem állnak rendelkezésünkre)