

**Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterének
a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében hozott
5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelete**

Üllés Helyi Építési Szabályzatáról

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Üllés Nagyközségi Önkormányzat polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1)-(2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában, valamint a mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény 37. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva 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

*Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész,
Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2.*

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,

Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság,

*Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Élelmiszerlánc-biztonsági
Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály,*

Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

*Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2.
Ütügyi Osztály,*

Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály

Erdőtervezési Osztály,

HM Hatósági Hivatal,

Csongrád-Csanád Megyei Rendőr-főkapitányság,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

Magyar Közút Nonprofit Zrt. és a

Csongrád-Csanád Megyei Közgyűlés Hivatala,

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

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A Helyi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Üllés nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint Üllés településképp védelméről szóló 12/2018. (VIII.15.) önk. rendelet rendelkezései és az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel továbbá eltérésekkel együtt szabad.
- (3) E rendelet alkalmazásában
- háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 150 m²-ként és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett;
 - meglévő tanyás teleknek: minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2019. január 01. napját megelőzően művelésből kivont alrészlettel és házzszámmal rendelkező telek.
- (4) A szabályozási terven megjelenő területi szabályozási elemek közül az alábbiak határa övezeti határnak minősül:
- vízgazdálkodási terület;
 - országos mellékút – Köu-1;
 - helyi gyűjtőút – Köu-2;
 - lakóút, kiszolgálóút.

2. A Helyi Építési Szabályzat mellékletei

2. §

E rendelet mellékletei a következők:

- melléklet: Belterület és csatlakozó, beépítésre szánt területek szabályozási terve – Sz-1;
- melléklet: Külterületi szabályozási terv – Sz-2;
- melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei.

3. Közterület alakításra és magánútra vonatkozó előírások

3. §

- (1) Újonnan kialakításra kerülő utcák mentén legalább egyoldali fasor telepítendő.
- (2) Közterületen végzett építési tevékenység során a meglévő növényzetet adottságnak kell tekinteni. Fakivágás csak indokolt esetben és fapótlási kötelezettséggel történhet.
- (3) A területek feltárására magánút létesíthető,
- beépítésre nem szánt területen
 - maximum 3 telek esetén legalább 6,0 méter,
 - maximum 9 telek esetén legalább 8,0 méter,
 - 9-nél több telek esetén legalább 12,0 méter szélesség biztosításával.
 - beépítésre szánt területen

- ba) maximum 2 telek esetén legalább 8,0 méter,
- bb) maximum 6 telek esetén legalább 12,0 méter,
- bc) 6-nál több telek esetén legalább 14,0 méter szélesség biztosításával.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások 4. §

- (1) A szabályozási terven „kötelező zöldfelület” jelöléssel ellátott terület 90%-án az 1.§ (3) bekezdés szerinti háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (2) A Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű
 - 1. az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen és az azt övező 300 m széles területen belül legfeljebb 25 m teljes magassággal,
 - 2. az a) pont szerinti területen kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, ha egyéb előírásoknak megfelel.

5. Környezetvédelmi előírások 5.§

- (1) A nagyközség 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.
- (3) A nagyközség területére vonatkozó levegővédelmi követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.
- (4) A nagyközség területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint az érzékeny besorolású területek közé tartozik.
- (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.
- (7) A talajt- és a felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenységet csak megfelelő műszaki védelmet biztosító vízzáró burkolattal ellátott aljazaton lehet végezni.
- (8) Fát, cserjét, bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határához – kivéve az erdőművelésű telkek közös határvonalát – legalább az alábbi lista szerinti távolságra kell ültetni:
 - a) virág, szamóca, hagyma, stb. 0,50 m;
 - b) 1 m-nél magasabbra nem növény, bokor 1,50 m;
 - c) szőlő, 2 m-nél magasabbra nem növény, bokor, sövény, díszfa 2,0 m;
 - d) 3 m-nél magasabbra nem növény minden egyéb bokor és díszfa 2,5 m;

- e) 4 m-nél magasabbra nem növény, nem terebélyes díszfa 3,5 m;
- f) alacsony növésű gyümölcsfa, 4 m-nél magasabbra nem növény, terebélyes díszfa 5,0 m;
- g) cseresznyefa, továbbá az a)-f) pontokban fel nem sorolt gyümölcsfa, valamint fűz, akác, fenyő 7,0 m;
- h) diófa, gesztenyefa, nyárfa 8,0 m.

6. Veszélyeztetett és védő területekre vonatkozó előírások

6.§

- (1) A szabályozási terven lehatárolt „Belvízzel veszélyeztetett terület” jelöléssel ellátott területen a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, épületrész földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. A lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.
- (2) Bármely védőterületet igénylő új létesítmény elhelyezése során a védőzónát saját telken belül kell biztosítani.
- (3) A szabályozási terven ábrázolt „Elkerülőút tervezett nyomvonala” jelöléssel ellátott területen belül építményt elhelyezni nem lehet.

7. Közművek előírásai

7. §

- (1) Az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre legalább részleges közművesítettség vonatkozik, az alábbi módon:
 - a.) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
 - b.) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
 - c.) közüzemi szennyvízelvezetése, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
 - d.) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása.
- (2) A 2. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre a hiányos közművesítettség előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítésekkel:
 - a) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
 - b) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetése, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
 - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- (3) A gazdasági területek övezeteiben a burkolt felületeket szikkasztásra alkalmas módon kell kialakítani. Hézagosan zárt burkolat alkalmazásával vagy technológiai akadály esetén (pl. nem megfelelő teherbírás) a telephelyen szikkasztó rendszert kell kiépíteni a csapadékvíz beszivárogtatására.
- (4) A belterületi csapadékvíz csatornákat szikkasztásra alkalmas burkolatokkal kell ellátni.

8. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
8. §

A nagyközség országos jogszabály szerint a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) *Riasztás*: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében az elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hívvivővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer*: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően.
- 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) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakaszegységek megalakítása,
 - db) járási mentőcsoporthoz bevonása,
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet*: teljes induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

9. Az építés általános szabályai
9. §

- (1) Új építmény építéskor, vagy meglévő építmény bővítéskor a 3. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeknek külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény az építési helyen belül – az (1) bekezdés figyelembevételével – korlátozás nélkül létesíthető.
- (3) Az építési övezetekre meghatározott legkisebb épületmagasság értékét csak az építési hely közterületi telekhatárhoz legközelebb álló épület esetén kell figyelembe venni.
- (4) Állattartási épületet és trágyatárolót lakóépülettől legalább 10 m távolságban szabad építeni. Állattartási épület kifutóját, amennyiben a szomszédos telekhatáron épül, zárt fallal kell körülvenni.

II. FEJEZET – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. Falusias lakóterület
10. §

- (1) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén
 1. lakó,
 2. a mezőgazdasági,
 3. erdőgazdasági,
 4. a lakosságot szolgáló, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) szállás jellegű,
 - c) igazgatási, iroda,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport
- rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában
- a) az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő,
 - b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter,
 - c) a hátsóker legkisebb mérete 6 méter.
- (3) A (2) bekezdés a) pont szerinti kialakult állapot meghatározásakor az azonos utcafronton lévő, szomszédos 3-3 telken meglévő előkeri méretet kell vizsgálni. Azt az értéket kell alkalmazni, ami a vizsgált ingatlanokon nagyobb arányban fordul elő.
- (4) Amennyiben a szabályozási terv építési vonalat határoz meg, arra az épület közterület felőli homlokzatának legalább 50%-ával illeszkednie kell.
- (5) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén 2200 m²-nél nagyobb telek nem alakítható ki.
- (6) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek vonatkozó beépítési paramétereiket a 3. melléklet tartalmazza.

11. Településközpont terület

11. §

- (1) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetek területén
- 1. lakó,
 - 2. kereskedelmi, szolgáltató,
 - 3. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - 4. kulturális, közösségi szórakoztató,
 - 5. szállás jellegű,
 - 6. igazgatási, iroda,
 - 7. sport
- rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) A Vt jelű, településközpont terület építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) melléképítmények közül
 - aa) állat ól, állatkifutó,
 - ab) trágyatároló, komposztáló,
 - ac) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - b) növényház (üvegház) és fóliasátor.
- (3) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetek területén
- a) az előker legkisebb mérete 0 méter,
 - b) a hátsóker legkisebb mérete 6 méter.
- (4) A Vt jelű, településközpont terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereiket a 3. melléklet tartalmazza.

12. Kereskedelmi, szolgáltató terület

12. §

(1) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén

1. kereskedelmi, szolgáltató,
2. közösségi szórakoztató,
3. igazgatási, iroda,
4. sport,
5. mező- és erdőgazdálkodási,
6. parkolóház, üzemanyagtöltő
rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti főépítményben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

(3) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 6 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

(4) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

13. Általános gazdasági terület

13. §

(1) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

1. a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,
2. kereskedelmi, szolgáltató,
3. raktár

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 1,5 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

(4) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén a rendeltetéshez más jogszabályban meghatározott védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.

(5) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

14. Különleges beépítésre szánt terület

14. §

- (1) A Kmü jelű, mezőgazdasági üzemi terület építési övezet területén
 - a) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági, ipari,
 - b) igazgatási és egyéb irodarendeltetésű főépítmények helyezhetők el, legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.
- (2) A Kmü jelű, mezőgazdasági üzemi terület építési övezet területén az (1) bekezdés szerinti főépítményben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- (3) A Kh jelű, hulladékkezelő terület építési övezet területén a hulladékgazdálkodással és szennyvíztisztítással kapcsolatos építmények helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával.
- (4) A Ksp jelű, sport-és szabadidő terület építési övezet területén a szabadidő eltöltését szolgáló sportlétesítmények és az azokat kiszolgáló, kiegészítő szállás jellegű, egészségügyi, kulturális, oktatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű építmények helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.
- (5) A Kte jelű, temetőterület építési övezet területén a temető üzemeltetését kiszolgáló építmények helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 6 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával.
- (6) A Ki jelű, idegenforgalmi terület építési övezet területén az erdei iskola üzemeltetését kiszolgáló építmények helyezhetők el legalább 10 méter elő-, 10 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.
- (7) A Kbk jelű, közlekedési célú terület építési övezet területén az a közlekedéshez kapcsolódó járműtárolás építményei helyezhetők el legalább 5 méter elő-, 4 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával. Belterületi fekvésű építési telken üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (8) A Kst jelű, strand és szabadidőpark építési övezet területén a strandoláshoz, sportoláshoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el legalább 10 méter elő-, 10 méter oldal- és 10 méter hátsókert megtartásával.
- (9) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetek területén egy telken több épület is elhelyezhető.
- (10) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

III. FEJEZET – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. Közlekedési terület

15. §

- (1) A „KÖu” jelű közúti közlekedési terület övezetei:

1. KÖü-1 – országos mellékút területe;
2. KÖü-2 – helyi gyűjtőút területe.

(2) Közlekedési területek az (1) bekezdés szerinti övezeteken túl a lakó- és kiszolgálóutak.

(3) A közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen az (1) bekezdés szerinti útvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.

(4) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(5) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben, továbbá a szabályozási terven jelölt lakó- és kiszolgálóutak szabályozási szélességében közművek vagy út építése és tervezése során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

16. Zöldterület

16. §

A „Zkk” jelű közkertek és a „Zkp” jelű közparkok területén elhelyezhető a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését szolgáló építmény, közmű műtárgy, kiszolgáló út és tó.

17. Erdőterület

17. §

A Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdő és „Eg” jelű gazdasági erdő övezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások érvényesek.

18. Mezőgazdasági terület

18. §

(1) Az Má-1 és Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezeteiben építmény szabadonállóan, legalább 5 méter elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal. Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, az épületmagasság legfeljebb 12 méterig növelhető.

(2) Az Má-3 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az Má-4 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében építmény szabadonállóan, legalább 5 méter elő-, és hátsókert, valamint 1,5 méter oldalkert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal. Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, az épületmagasság legfeljebb 12 méterig növelhető.

(4) Az állami főépítészeti jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal 2021. március 31-én kelt, CS/B01/3572-4/2021. iktatási számú véleménye alapján az Má-4 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében a 3000 m² területi nagyságot elérő telken birtokközpont kialakítható, ha az igazoltan beépített telek.

- (5) Az Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti erdőgazdálkodás nem folytatható.
- (6) Az állami főépítési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal 2021. március 31-én kelt, CS/B01/3572-4/2021. iktatási számú véleménye alapján az Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében a 3000 m² területi nagyságot elérő telken birtokközpont kialakítható, ha az az 1.§ (3) bekezdés szerinti meglévő tanyás telek.
- (7) Az Mk-1 jelű, kertes mezőgazdasági terület övezetében épület szabadonállóan, legalább 6 méter elő-, 3 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal.
- (8) A szabályozási terven ábrázolt „Országos Ökológiai hálózat” egyes elemei, azaz „magterület”, „ökológiai folyosó”, „pufferterület” által érintett telekrészek területe a birtoktestbe beszámítható, de azokon birtokközpont épültei nem helyezhetők el.

19. Vízgazdálkodási terület

19. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezete a vízgazdálkodási csatornák, valamint az állóvizek területét foglalja magába.
- (2) Az övezetet és parti sávjait érintő ügyekben az országos jogszabályok szerint kell eljárni.

20. Természetközeli terület

20. §

- (1) A Tk jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendőek.
- (2) Az övezet területén építményt elhelyezni tilos.

21. Különleges beépítésre nem szánt terület

21. §

- (1) A Kch jelű a szénhidrogén kitermelés területe övezetben a szénhidrogén kitermeléssel, szállítással kapcsolatos építmények helyezhetők el legfeljebb 2 % beépítettséggel.
- (2) A Kih jelű, horgászterület területe övezetben a horgászat, a természetjárás, az idegenforgalom, a vendéglátás építményei, valamint rendezvények megrendezésére szolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal.
- (3) A Kkp jelű, kegyeleti park területe övezet a temetkezés céljára szolgál. Az övezetben az építmények közül kizárólag emlékmű helyezhető el 1%-os beépítési mértékkel.
- (4) A Ktü jelű, településüzemeltetési terület övezetben a település ellátását biztosító vízmű, illetve szennyvíztisztítómű építményei helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal.

IV. FEJEZET – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

22. §

Hatályát veszti Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének az Üllés Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 8/2009. (VII.01) számú rendelete.

23. §

E rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

24. §

E rendelet előírásait a hatálybalépését követően kezdődő eljárásokban kell alkalmazni.

Üllés, 2021. április 13.


Nagy Attila Gyula
polgármester




dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

A rendelet kihirdetve:
2021. április 14.

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

