

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelete

**Kerekegyháza Helyi Építési Szabályzatáról**

Módosította:  
8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelet

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelete

**Kerekegyháza Helyi Építési Szabályzatáról**

(Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva a 8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendeletig bezárólag)

[1] Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a település hosszútávú, fenntartható fejlődése, természetes környezete megóvása, az épített környezete egységesen szabályozott fejlesztése érdekében az építésügyi jogszabályoknak megfelelően, a településrendezési, tervezési szabályait – az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – az egységes gazdasági, a lakossági építészeti szabályrendszer, természeti értékek védelme meghatározása érdekében alkotja meg Kerekegyháza Helyi Építési Szabályzatát.

[2] Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek: a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztálya, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Kerekegyháza közigazgatási területével határos települések önkormányzatai: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, Lajosmizse Város Önkormányzata, Szabadszállás Város Önkormányzata, Ballószög Község Önkormányzata, Fülöpháza Község Önkormányzata, Kunbaracs Község Önkormányzata, Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata, továbbá Kerekegyháza Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2014. (VI.26.) számú önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Ügyrendi, Vagyon-nyilatkozattételi, Összeférhetlenségi Ifjúsági és Kulturális Bizottság, és a 33. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Városfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság véleményének kikérésével Kerekegyháza Helyi Építési Szabályzatával kapcsolatban a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

Kerekegyháza város közigazgatási területén területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, az ágazati jogszabályok előírásai, továbbá a településkép védelméről szóló helyi rendelet (a továbbiakban: TKR) szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező R-1 jelű, a település igazgatási területére vonatkozó rendezési tervben (a továbbiakban: R-1 terv),
- b) 2. mellékletét képező R-2 jelű, beépítésre szánt területekre vonatkozó rendezési tervben (a továbbiakban: R-2 terv),
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, az építési övezetekben, és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatban,
- e) 5. mellékletét képező, a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek adatait tartalmazó táblázatokban,
- f) 6. mellékletét képező, új beépítésre szánt területek nyilvántartása Kerekegyházán,
- g) 7. mellékletét képező alkalmazott sajátos jogintézményekben,
- h) 8. mellékletét képező, az állattartó építmények férőhely szükségleteit és védőtávolságait tartalmazó táblázatban,
- i) 9. mellékletében szereplő tervezett út-minta keresztszelvényekben,
- j) 10. mellékletében meghatározott nagylétszámú állattartó épületek védőterületei szerinti távolságokban
- k) 11. mellékletében szereplő növényfajok ajánlott listája figyelembevételével szabad.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

A rendelet alkalmazásában

1. Állatkifutó: a telek más részétől állattartás céljára bármilyen, az állatok átjutását megakadályozó megoldással elválasztott terület.
2. Alap vagy fő rendeltetésű épület: az olyan rendeltetésű épület, amelyet az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet övezeti előírása elsődleges rendeltetéssel megnevez. (pl. lakóterületen: lakóépület, vegyes területen: lakó-, kereskedelmi-, szolgáltató-, gazdasági épületek vegyesen, gazdasági területen: gazdasági célú épületek)
3. Homlokzatmagasság: a hozzá tartozó Felület /homlokzathosszúság érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
  - a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
  - b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
- d) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
- e) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- f) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátortető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

4. Kialakult telek: a telekhatároknak és beépítésnek az az állapota, amely az ingatlan-nyilvántartás szerinti alaptérképen fel van tüntetve.
5. Kialakult beépítés: az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen feltüntetett vagy a rendelet hatályba lépéséig szabályosan megépített épületek együttese.
6. Kialakult terület: Zömmel beépített és átalakításra nem tervezett terület
7. A rendezési terven felülettel lehatárolt zöldterületek (Zkk, Zkp), és közterületnek nem minősülő egyéb övezetek, építési övezetek közötti meglévő telekhatár külön jelölés nélkül megvalósult szabályozási vonalnak tekintendő.
8. A rendezési terven felülettel lehatárolt KÖu közlekedési területek, valamint közterületnek minősülő övezetek közötti meglévő telekhatár külön jelölés nélkül övezethatárnak, a közterületnek nem minősülő egyéb övezetek, építési övezetek közötti meglévő telekhatár megvalósult szabályozási vonalnak tekintendő.
9. Az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szereplő közutak határvonala (telekhatára) megvalósult szabályozási vonalnak tekintendő.
10. A rendezési terven felülettel lehatárolt „V” vízgazdálkodási területek és „V-Mt” kettős rendeltetésű területek határa külön jelölés nélkül övezethatárnak tekintendő.

### **3. Közterület alakítására vonatkozó előírások**

#### **3. §**

(1) A közterület szabályozási vonallal előírt bővítését csak közútként lehet kialakítani.

(2) A közlekedési célra fenntartott, de közterületként nem szabályozott telekrészen:

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) új építmény nem létesíthető,
- c) közterület felől kerítés csak a közlekedési célra fenntartott terület határán létesíthető,
- d) új közműbekötés a közlekedési célra fenntartott terület határán, mint leendő közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető,
- e) az építési hely megállapításánál a közlekedési célra fenntartott terület határa leendő telekhatárnak tekintendő,
- f) a telekbeépítettség mértékének számításakor a közlekedési célra fenntartott területek figyelmen kívül hagyandók, mintha már közlekedési területek lennének, vagyis a számításba vett telekterület ezzel a területtel csökkentendő.

(3) A területek további feltárására, telkek megközelítésére a rendezési tervben jelölt utakon kívül közforgalom céljára megnyitott utak létesíthetők. A várható forgalom alapján méretezendő útterület-szélesség 1 db telek megközelítése esetén legalább 6,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 10,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor legalább 12 m, gazdasági területeken telekszámától függetlenül legalább 14 m, mezőgazdasági területeken legalább 6,0 m legyen.

- (4) Magánút minden övezetben, építési övezetben kialakítható a (3) bekezdésben foglaltak alkalmazásával.
- (5) Zsákutca csak közforgalom céljára átadott magánútként alakítható ki akkor, ha a telkek feltárása másként nem lehetséges.
- (6) Minden önálló helyrajzi számon kialakított közút határvonala a rendezési tervben közterületi határvonálnak minősül.
- (7) Közterületen új épület érvényes közterület-alakítási terv alapján helyezhető el. Az épület homlokzatmagassága, ha a rendezési terv másként nem rendel, nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (8) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és új közművek építése érvényes közterület-alakítási terv alapján végezhető.
- (9) Meglévő közforgalmú intézmények akadálymentesítését biztosító építményei - amennyiben más műszaki megoldás nincs - közterület igénybevételével is megoldhatók az egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok együttes alkalmazásával. Az akadálymentesítésből eredő közterület igénybevétel nem jelent telekalakítási kötelezettséget.
- (10) Épületen, vagy telken lévő kapu közterületre nem nyílhat még ideiglenesen sem.

#### **4. Telekalakításra vonatkozó előírások**

##### **4. §**

- (1) Ha a telekméret közterület-szabályozás végrehajtása, vagy övezethatár miatti kötelező telekalakítás következtében csökkent az övezetre meghatározott beépíthető telekméret alá, a telek az övezeti előírásoktól eltérő méretekkel kialakítható akkor is, ha az előkertre, oldalkertre, hátsókertre és telekbeépítettségére vonatkozó helyi előírások nem teljesülnek maradéktalanul.
- (2) Szabálytalan alakú telek kialakítása esetén a legkisebb telekszélességnek és legkisebb telekmélységnek az építési hely határán, valamint a telek homlokvonalán is teljesülnie kell.
- (3) Saroktelek esetében a legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység felcserélhető.
- (4) Nyúlványos telek csak Gksz, Gá, Gipe, Gip, K-Mü, vagy Má övezetekben, illetve zárványtelek megközelítése érdekében alakítható ki, ha a telekalakítás során a közvetlen közterület-kapcsolat másként nem biztosítható. A teleknyúlvány szélessége legalább 4 m kell legyen.
- (5) Telekcsoport újraosztással érintett területen építési tevékenység csak a telekcsoport újraosztás végrehajtása után lehetséges. A telekcsoport újraosztás területe közterületekkel határolt telektömbökre bontható.

#### **5. Telekhasználatra, illeszkedésre vonatkozó előírások**

##### **5. §**

- (1) Meglévő telek az egyéb övezeti előírások betartásával akkor is beépíthető, ha annak területe eléri a kialakítható telekterület 80 %-át, de alakja az övezetben, vagy építési övezetben előírt méreteknek nem felel meg.

(2) Ha a telekméret közterület-szabályozás végrehajtása, vagy övezethatár miatti kötelező telekalakítás következtében csökkent az övezetre meghatározott beépíthető telekméret alá, a telek az egyéb övezeti előírások betartásával beépíthető.

(3) Meglévő épület, a rendelet előírásainak megfelelő rendeltetéssel a beépítési paraméterek növelése nélkül akkor is felújítható, átalakítható, újjáépíthető, tetőtere a magasság növelése nélkül beépíthető, ha annak beépítési módja, telekbeépítettsége, építménymagassága meghaladja az építési övezetre, övezetre jelen rendeletben megállapított legnagyobb értéket.

(4) Meglévő telken, vagy építési telken jogszerűen álló épület helye építési helynek minősül akkor is, ha az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak.

(5) Ahol a rendelet másképp nem szabályoz, az utcafronti építési határvonal egyben építési vonalnak minősül, egyébként az épületek -az oldalhatáron álló beépítés kivételével- építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

(6) Állattartó építmény - ahol e rendelet nem tiltja - huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épülettől legalább 15 m-re, egészségügyi, oktatási, kulturális, igazgatási intézménytől legalább 50 m-re létesíthető a 8. mellékletben foglaltak együttes alkalmazásával.

(7) Állattartó telepek és nagylétszámú állattartó telepek állattartó épületei létesítésekor, valamint mezőgazdasági területen nagylétszámú állattartó épületek létesítésekor a népegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által megállapított telepítési távolságokat kell betartani a 10. mellékletben foglalt védőterületek együttes alkalmazásával.

(8) Kialakult területeken minden építési övezetben az utcavonalon meglévő beépítés esetén új épületek is elhelyezhetők az utcavonalon.

(9) Amennyiben a rendezési terv és a rendelet másként nem rendelkezik, az építési vonalnak a terület alaprendeltetésének megfelelő meglévő épület utca felőli homlokvonala tekintendő. Ha ilyen épület nincs a telken, akkor 2-2 szomszédos telkeken meglévő alaprendeltetésnek megfelelő épületek utcai homlokvonalát kell építési vonalnak tekinteni. Ha ez a feltétel sem teljesül, az építési vonalat az utcai telekhatártól 5,0 m-re kell megállapítani.

(10) Oldalhatáron álló beépítésű saroktelken az építési vonal az oldalhatárral átellenes utcai telekhatártól 3,0 m-ben is megállapítható.

## **6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

### **6. §**

(1) Kerekegyháza teljes közigazgatási területének katonai radar 40 km-es védőterületi érintettségéből következően új szélrózsmű nem létesíthető.

(2) Természetvédelmi oltalom alatt állnak a rendezési terv:

- a) (--NSci--) térképi jellel lehatárolt Natura 2000 területek, melyek nemzetközi védelemben részesülnek,
- b) (--T--) térképi jellel lehatárolt országos jelentőségű védett természeti terület, „ex lege”, ( szikes tó, kunhalom),
- c) (--mag--) térképi jellel lehatárolt, országos ökológiai hálózat magterület,
- d) (--öf--) térképi jellel lehatárolt, országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó, által határolt területek.

(3) A (2) bekezdés szerinti érintett területeken bármilyen építési tevékenység csak az illetékes természetvédelmi hatóság - külön jogszabály szerint meghatározott eljárásban megadott - hozzájárulása, vagy ennek hiányában a nemzetipark-igazgatóság természetvédelmi kezelői hozzájárulása alapján végezhető.

(4) Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken külszíni anyag-nyerőhely, bánya kivett területen sem létesíthető.

(5) Elektronikus hírközlési magas építmény (antenna, antennatartó szerkezet, stb.), bárhol létesíthető, kivéve:

- a) Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken,
- b) ökológiai folyosóként feltüntetett, továbbá Mt, V-Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági területeken,
- c) beépítésre szánt lakó, vegyes, üdülő területen az, adótorony, antenna magasságának 5-szörös távolságán belül,
- d) szomszéd települések beépítésre szánt területeinek határától 2000 m-en belül,
- e) tanyák környezetében az adótorony, antenna magasságának 5-szörös távolságán belül,
- f) utak és közművezetékek környezetében az adótorony, antenna magasságának 1-szeres dőléstávolságán belül,
- g) erdőterületen.

(6) Tájképvédelmi terület övezetében napelempark nem létesíthető.

## **7. Kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások**

### **7. §**

(1) Országos jelentőségű települési értékvédelmi területek a rendezési terven:

- a) (---RL---) határvonallal határolt régészeti lelőhelyek,
  - b) „M” jellel jelölt műemlék, és telke,
- amelyek országos védelemben részesülnek.

(2) Fentiekén túlmenően régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható, különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulataira, a környezetükből kiemelkedő egyéb magaslatokra, vagy olyan területekre, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.

(3) Régészeti érdekű területeken a talaj megbolygatásával járó építési tevékenység a kulturális örökségvédelmi hatóság régészeti szakfelügyeletével végezhető.

(4) Amennyiben a még ki nem alakított beépítésre szánt lakóterületek beépítése során régészeti leletek kerülnek elő, a felfedező köteles a munkát haladéktalanul abbahagyni, a helyszínt, továbbá a lelet őrzéséről gondoskodni, a település jegyzőjét és a területileg illetékes múzeumot értesíteni.

(5) A még ki nem alakított beépítésre szánt különleges, és gazdasági területeken a telekalakítási, vagy az építési engedélyezési eljárás során – amennyiben a kulturális örökségvédelmi hatóság ezt előírja - a tulajdonosok, vagy az érdekeltek költségére régészeti terepbejárást kell lefolytatni.

(6) Tervezett erdősítések, vagy mezőgazdasági területeken erdőtelepítések megkezdése előtt a kulturális örökségvédelmi hatóság eseti előírása alapján a tulajdonos költségére terepbejárást kell lefolytatni.

(7) Régészeti lelőhellyel érintett telkeken földmunkával járó beavatkozások, alapozási munkálatok csak régészeti felügyelet mellett végezhetők.

## **8. Környezetvédelmi előírások**

### **8. §**

(1) Az egyes övezetekben, és építési övezetekben az üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből, és a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik a rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással. A különleges övezetek, és különleges építési övezetek közül a K-Mü, K-Üz, Kb-B, Kb-Szt, Kb-Kf a gazdasági területtel megegyező kategóriába tartoznak.

(2) A termőföld védelmének érdekében a termőföld letermeléssel járó építési munkával érintett területek talajának humuszos termőrétegét annak újra felhasználásig a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően deponálni kell.

(3) Kerekegyháza közigazgatási területének szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek szempontjából: Érzékeny terület.

(4) Kerekegyháza közigazgatási területén található nitrátérzékeny területek a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló mindenkor hatályos jogszabály szerinti területek.

(5) Kerekegyháza közigazgatási területe a 3. időszakos vízfolyás befogadók területi kategóriába tartozik. A technológiai és országos vízminőség-védelmi területi kibocsátási határértékeket a mindenkor hatályos országos rendelet mellékletei tartalmazzák.

(6) Az igazgatási területen veszélyes hulladék ártalmatlanító létesítmény nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése nem változtatható veszélyes hulladék ártalmatlanító létesítménnyé.

(7) Hulladék, szennyvíz, vagy állattartás hulladékait tartalmazó víz még tisztítottan sem vezethető élővízfolyásba, csapadékvíz-csatornába, nyílt árokba, felhagyott kutakba.

(8) Közcsatornába kizárólag kommunális szennyvíz, a vonatkozó hatályos jogszabályok mellékletében foglalt határértékeket nem meghaladó összetételű technológiai szennyvíz vezethető. Amennyiben a határértékek nem tarthatók, úgy megfelelő előtisztító létesítése szükséges.

(9) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba hulladékot, szennyvizet vezetni tilos.

## **9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **9. §**

(1) A rendezési terveken jelölt belvízjárta terület és belvízzel közepesen veszélyeztetett terület időnként belvíz alá kerülhet, mellyel az építési tevékenység során, elsősorban új lakóépület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek kialakításakor a károk elkerülése érdekében számolni kell.

(2) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó csatornák, víztározók partvonalától számított 30 m-en belül a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – nem végezhető.

(3) A védőterület, védőtávolság, biztonsági övezet, egyeztetési kötelezettségű sáv jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások, előírások érvényesek.

(4) Az alábbiakban felsorolt közművek és létesítmények korlátozásai a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerint veendő figyelembe:

- a) Villamos-energia transzformátor állomás védőövezet,
- b) Középfeszültségű villamosenergia-hálózat biztonsági övezete,
- c) Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete,
- d) Nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete,
- e) Középnomású földgáz elosztó vezeték biztonsági övezete,
- f) Gázátadó és szakaszoló állomás védőövezet,
- g) Bányaiüzemi hírközlő kábel, és biztonsági övezete,
- h) FGSZ fáklyavezeték, és biztonsági övezete,
- i) Termékvezeték biztonsági övezete,
- j) M200-as gyorsforgalmi út, és országos közutak egyeztetési kötelezettségű sávja,
- k) Belvízcsatornák parti sávja.

(5) Kerekegyháza III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(6) A III. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:

- a) a lakosság riasztása, és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása,
- b) lakosságvédelmi módszer a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően,
- c) felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
- d) a védekezés:
  - da) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása,
  - db) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése,
- e) induló katasztrófavédelmi készlet: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

## 10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

### 10. §

(1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a rendezési tervben elővásárlási joggal érintett terület jellel lehatárolt, a 7. mellékletben felsorolt ingatlanokon, az ott megjelölt településrendezési célok alapján. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

(2) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezhetők az épületek a következő esetekben:

- a) homlokzati falazat 50 %-nál nagyobb vakolat-, vagy burkolat hiánya,
- b) bádogos szerkezetek 50 %-nál nagyobb rozsdásodottsága,
- c) nyílászárók 50 %-nál nagyobb felületkezelési hiánya,
- d) az ereszcatornák a csatornaelemek csatlakozásánál nem zárnak, így a közterületre folytatják a vizet,
- e) tetőfedések, kémények anyaga 50 %-nál nagyobb mértékben károsodott.

- (3) A Fő utca 68. (hrs: 737) szám alatti „mezővárosi” stílusú épület homlokzata az eredeti színek és anyaghasználat szerint helyreállítandó.
- (4) Közérdekű környezetalakítás céljából a rendezési terven (-Ü-Ü-) jellel határolt telekrészek, területsávok, valamint a gazdasági, és a különleges építési övezeteknek a lakóövezettel, vegyes övezettel és mezőgazdasági övezettel szomszédos építési helyen kívüli teleksávjai beültetési kötelezettséggel terheltek.
- (5) Beültetési kötelezettséggel érintett építési telken a növénytelepítés megvalósítása a telken történő építési engedélyhez kötött építés feltétele, amely legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatbavétel időpontjáig végrehajtandó.
- (6) Beültetési kötelezettséggel érintett területen kapubejáró, és a terület legfeljebb 10 %-án fásított parkoló létesíthető. Az így igénybe vett ültetési kötelezettségű terület a telek más részén pótolandó.
- (7) Beültetési kötelezettséggel érintett területen a növénytelepítés csak háromszintes növénytelepítési móddal történhet, vagyis gyeper talajtakaró és legalább 1 db fa és 20 db cserje ültetendő 50m<sup>2</sup>-enként, és a növények legalább 15%-át örökzöld növény adja.
- (8) A rendezési terven (-T-) határvonallal jelölt telekcsoport újraosztással érintett terület - amennyiben az nem önkormányzati tulajdonban van - csak településrendezési szerződés alapján alakítható ki.
- (9) Négynél több építési telek - amennyiben az nem önkormányzati tulajdonban van - csak településrendezési szerződésben foglaltak szerint alakítható ki.

## **11. Közművek előírásai**

### **11. §**

- (1) Az egyes területfelhasználási egységek közműellátottságra vonatkozó mértékét a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Közművesítetlen területeken a közműellátásra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet általános, a telek beépítésének feltételeire vonatkozó előírásaiban szereplő követelmények érvényesek, de építési övezet telkén, és a beépítésre nem szánt övezet lakóépületet is tartalmazó telkén a csapadékvíz telken belüli elhelyezése is biztosítandó.
- (3) Új közterületi közmű építés csak környezetalakítási terv alapján végezhető.
- (4) Új villamos bekötővezeték csak földkábeles kiépítésű lehet.
- (5) Elektronikus hírközlési hálózat vezetékeit, a 0,4 kV-os és a közvilágítási hálózat légvezetékeit közös oszlopsoron kell vezetni. Elektronikus hírközlő hálózat légvezetéke 22 KV-os légvezeték hálózat oszlopain is vezethető.
- (6) Az utak 9. melléklet szerinti szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket a közterület-szabályozás hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor, zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.

(7) Utak, és egyéb közterületek építésekor, felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről, vagy egyidejű rekonstrukciójáról úgy kell gondoskodni, hogy valamennyi - a rendeletben előírt - közművezeték, és műtárgy az előírások szerinti védőtávolságokkal elférjen.

(8) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetéseket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.

(9) A település már kialakult közművesített területén épület építése, átépítés, csak akkor lehetséges, ha az építmény beköt a meglévő vezetékes közmű és elektronikus hírközlési hálózatokba.

(10) Új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár, vagy tervezett köz-, vagy magánút figyelembevételével létesíthető.

## **12. Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények**

### **12. §**

(1) Az építészeti, közmű- vagy egyéb fejlesztések során a meglévő értékes zöldfelület és különösen a fás szárú növények lehetőség szerint megtartandók. Ha ez nem lehetséges, az esetlegesen kivágandó fákat pótolni kell, a zöldfelületet környezetrendezési terv alapján helyre kell állítani.

(2) A közterületeket érintő építési munkákkal együtt a zöldfelületeket rendezni kell fatelepítéssel, növénypótlással környezetrendezési terv alapján.

(3) Új közutak vagy magánutak létesítése során a meglévő fák megtartásáról, megóvásáról gondoskodni kell. Amennyiben ez nem lehetséges, az esetlegesen kivágandó fákat pótolni kell. A zöldsáv, fasor, az útépítéssel együtt valósítandó meg.

(4) Közút telkét érintő építési munkák során a felületek minősége alapján számított biológiai aktivitásérték nem csökkenhet.

(5) Közutak, kerékpárutak legalább egyoldali fasor telepítéssel létesülhetnek.

(6) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:

- a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását
- b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását.

### *II. Fejezet*

### *RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*

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

### **13. §**

(1) Építési övezetek előírásait a rendezési terv (R-1, R-2) állapítja meg az építési övezet jelének bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az építési övezeti jelekhez tartozó részletes előírások a 3. mellékletben szerepelnek.

(2) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.

(3) Kialakult beépítés esetén új épület elhelyezés, vagy épületbővítés a szomszédos ingatlanokon meglévő épületektől mérten a legkisebb tűztávolság betartásával lehetséges.

(4) Az építési vonalra az alap rendeltetésű épületnek legalább 3 m hosszban rá kell épülnie.

(5) Ahol a rendezési terv építési helyet nem jelöl, az előkert mérete lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf), és vegyes (Vt, Vi) övezetekben a telkek 50%-át meghaladó mértékben beépített telektömb esetén az adott utca mentén kialakult méret, minden más esetben legalább 5,0 m. Oldalhatáron álló beépítés esetén saroktelek oldalhatárral ellentétes előkertje 3.0 m-ig csökkenthető.

(6) Ahol a rendezési terv építési helyet nem jelöl, az oldalkert az építési övezetekben kialakult, vagy

- a) szabadon álló beépítési mód esetén a megengedett homlokzatmagasság fele,
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén a megengedett homlokzatmagasság mértéke, de lakóterületen legalább 4,0 m,
- c) Gksz, Gá, Gipe, Gip övezetekben, és K-Mü övezetben a megengedett homlokzatmagasság mértékének fele, de legalább 6 méter.

(7) Ahol a rendezési terv építési helyet nem jelöl, a hátsókert legkisebb mérete gazdasági (Gksz, Gá, Gipe, Gip) övezetekben, és K-Mü övezetben a megengedett homlokzatmagasság mértéke, de legalább 6 méter, minden más építési övezetben legalább 6 méter.

(8) Épület megengedett homlokzatmagassága a 3. mellékletben megkülönböztetett sajátos övezetekben a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m magasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m magasságig, vagy a táblázatban megadott értékig, legmagasabb pontja legfeljebb 45 m-ig növelhető, ha az:

- a) kereskedelmi szolgáltató (Gksz), ipari (Gip), egyéb ipari (Gipe), általános gazdasági (Gá), vagy különleges mezőgazdasági üzemi (K-Mü) építési övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
- b) Lk, Lke, Lf, Vi, Vt, K-Tur, K-Sp, Kb-T, Kb-Tur építési övezetekben, övezetekben a hitéleti funkció miatt feltétlenül szükséges.

#### **14. Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk-1, Lk-2, Lk-3) részletes előírásai**

##### **14. §**

(1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(2) Az övezetben csak olyan kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el, amely a lakó rendeltetést nem zavarja.

(3) A 4. melléklet szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők

(4) Önálló terepszint alatti építmény csak építési helyen belül, az átlagos terepszinttől 1 m magasságot meg nem haladó, és földdel takart lehet.

(5) 3,5 t össztömeget meghaladó gépjárművek számára parkolóterület és gépjárműtároló az övezetben nem helyezhető el.

#### **15. Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke-1, Lke-2) részletes előírásai**

##### **15. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az övezetben csak olyan kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el, amely a lakó rendeltetést nem zavarja.
- (3) A 4. melléklet szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők
- (4) Önálló terepszint alatti építmény csak építési helyen belül, az átlagos terepszinttől 1 m magasságot meg nem haladó, és földdel takart lehet.
- (5) 3,5 t össztömeget meghaladó gépjárművek számára parkolóterület és gépjárműtároló az övezetben nem helyezhető el.

## **16. Falusias lakó építési övezetek (Lf-1, Lf-2, Lf-3) részletes előírásai**

### **16. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) A 4. melléklet 1.29; 1.30; 1.32; 2.6; 2.7; 2.8 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak a 8. mellékletben szereplő távolságok betartásával és csak akkor létesíthetők, ha az a lakó rendeltetést nem zavarja.
- (3) A 4. melléklet szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők
- (4) A mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célra csak olyan építmények létesíthetők, vagy meglévő építmények rendeltetése változtatható meg, melyek technológiájához tartozó légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.
- (5) A bejelentéshez kötött, faiparral, bútorigarral, lakatos iparral és autójavítással kapcsolatos tevékenységek céljára történő építmény elhelyezés vagy rendeltetés változtatás esetén szakértő által készített zajvédelmi szakvéleménnyel előzetesen igazolni kell a zajvédelmi követelmények teljesülését, valamint a megközelítéshez, működtetéshez szükséges gépjármű parkolók telken belüli meglétét.
- (6) Önálló terepszint alatti építmény csak építési helyen belül létesíthető.
- (7) 3,5 t össztömeget meghaladó gépjárművek számára parkolóterület és gépjárműtároló az övezetben nem helyezhető el.

## **17. Településközponti vegyes építési övezet (Vt-1, Vt-2, Vt-3) részletes előírásai**

### **17. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) A 4. melléklet 1.14; 1.17; 1.22 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha az a lakó rendeltetést nem zavarja.
- (3) A 4. mellékletben szereplő elhelyezhető rendeltetések önállóan vagy vegyesen elhelyezhetők.

- (4) Önálló terepszint alatti építmény csak gépkocsitároló funkcióval, építési helyen belül, földtakarással és növényzettel fedve, vagy fásított térszíni parkolóval kialakítva létesíthető.
- (5) A lakó rendeltetés az egyéb rendeltetésektől függetlenül önálló épületben is elhelyezhető.
- (6) A kettőnél több oldalról közterülettel, vagy magánúttal határolt telkeken tervezett valamennyi funkciót – a terepszint alatti garázs kivételével - egy épülettömbben kell elhelyezni.
- (7) 3,5 t össztömeget meghaladó gépjárművek számára parkolóterület és gépjárműtároló az övezetben nem helyezhető el.

## **18. Intézményi vegyes építési övezet (Vi-1, Vi-2) részletes előírásai**

### **18. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az intézményi vegyes területen önálló lakóépület nem helyezhető el, az egyéb épületben a lakások összes területe nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 40%-át.
- (3) A megengedett beépítettséget az ágazati jogszabályok, szabványok csökkenthetik.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- (5) 3,5 t össztömeget meghaladó gépjárművek számára parkolóterület és gépjárműtároló az övezetben nem helyezhető el.

## **19. Kereskedelmi szolgáltató építési övezet (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3) részletes előírásai**

### **19. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések - a szolgálati lakás kivételével - önállóan vagy vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) A 4. melléklet 1.10 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha azt az ágazati jogszabályok és a közegészségügyi jogszabályok nem tiltják.
- (4) A Gksz jelű építési övezetben védőtávolságot igénylő építmény nem helyezhető el.
- (5) A hulladékgazdálkodási létesítmények csak azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint:
  - a) nem környezeti hatásvizsgálat kötelező, és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött,
  - b) előzetes vizsgálat kötelező, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.
- (6) A gazdasági épületen belül kialakítható egy szolgálati lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a telken létesítendő, vagy meglévő épületek összes hasznos alapterületének 40 %-át.

## **20. Ipari építési övezet (Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4) részletes előírásai**

### **20. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Bűz kibocsátásával járó és zajos tevékenység végzésére szolgáló építmények csak megfelelő műszaki védelemmel (szűrőberendezéssel, filterrel, zajvédő elkerítéssel) felszerelve helyezhetők el.
- (3) Gip-1 övezetben új építményként bűz kibocsátásával járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető, ilyen célra meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg.
- (4) Új építmény elhelyezése esetén a szükséges biztonsági és védőterületet telken belül kell biztosítani.

## **21. Egyéb ipari építési övezet (Gipe-1, Gipe-2) részletes előírásai**

### **21. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések - a szolgálati lakás kivételével - önállóan vagy vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) A 4. melléklet 1.25 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető funkciójú építmények csak akkor létesíthetők, ha a környezetvédelmi hatóság az építési engedélyezést megelőzően a környezetvédelmi engedélyezés során az abban folytatott tevékenységet nem minősíti környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorlónak.
- (4) Bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek építményei Gipe jelű építési övezetben nem helyezhetők el.
- (5) A Gipe jelű építési övezetben nem helyezhető el a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti veszélyes üzem.
- (6) A gazdasági épületen belül kialakítható egy szolgálati lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 30 %-át.

## **22. Általános gazdasági építési övezet (Gá-1, Gá-2, Gá-3) részletes előírásai**

### **22. §**

- (1) Az övezeti előírásokat a 3–4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések - a szolgálati lakás kivételével - önállóan vagy vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) A 4. melléklet 1.10 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha azt az ágazati jogszabályok és a közegészségügyi jogszabályok nem tiltják.

(4) A Gá jelű építési övezetben hulladékgazdálkodási, hulladékkezelési tevékenységi célú építmények elhelyezése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint:

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött,
- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(5) A Gá jelű építési övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei, továbbá védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű épületek.

(6) A gazdasági épületen belül kialakítható egy szolgálati és tulajdonosi lakás együttes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 30 %-át.

### **23. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Sp, K-Pi, K-Tur-1, K-Tur-2, K-Tur-3, K-Mü-1, K-Mü-2, K-Mü-3, K-Mü-4, K-Mü-5, K-Üz) részletes előírásai**

#### **23. §**

(1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések önállóan vagy vegyesen – a 4. melléklet 1.29, 1,30, 2,7, 2,8, 2.11 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető rendeltetések az ágazati jogszabályok szerint, valamint a közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok hozzájárulásával - helyezhetők el.

(3) A K-Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges építési övezet elsősorban közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményei elhelyezésére szolgál. Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(4) A K-Pi jelű piac különleges építési övezet piaccsarnok, és hozzá kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók és ezek szociális létesítményei elhelyezésére szolgál.

(5) A K-Tur-1 jelű falusi, tanyasi turisztikai célú különleges terület elsősorban a turizmussal és a rendezvények megtartásával kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(6) A K-Tur-2 jelű turisztikai célú különleges terület elsősorban a lovasturizmussal és konferenciaturizmussal, vendéglátással, rendezvények megtartásával kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(7) A K-Tur-3 jelű turisztikai célú különleges terület rekreációs, wellness, konferenciaturizmussal, és a rendezvények megtartásával kapcsolatos vendéglátó, szálláshely szolgáltató, sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. Az előkert mérete legalább 10 m, amelyben parkoló elhelyezhető.

(8) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, az erdőgazdasági feldolgozó, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására, a mezőgazdasági gépek tárolására és javítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:

- a) a K-Mü-1 övezet a lakóterülethez közeli meglévő állattartó telepek területe, amelyek telke vagy telekrésze a lakóterületek telekhatárától mérten 200 m-en belül van,
- b) a K-Mü-2 övezet a lakóterülettől távolabbi meglévő állattartó telepek területe, amelyek telke vagy telekrésze a lakóterületek telekhatárától mérten 300 m-en belül van,

- c) a K-Mü-3 övezet a gazdasági területekbe ékelődő és szórványban a mezőgazdasági területekben sziget-szerűen elhelyezkedő állattartó telepek területe, amelyek telke a lakóterületek telekhatárától mérten 300 m-nél messzebb van.
- d) a K-Mü-4 övezet a borászati gazdaság területe, amelyen a szőlőműveléssel és feldolgozással kapcsolatos üzemi építményeken túl lakó rendeltetés és a vendéglátás létesítményei is elhelyezhetők a megengedett beépítettségén belül területi korlátozás nélkül.
- e) a K-Mü-5 övezet az ökológiai gazdaság területe, amelyen a tájfenntartó növény- és állattenyésztéssel, ezek feldolgozásával kapcsolatos üzemi építményeken túl lakó rendeltetés és a vendéglátás létesítményei is elhelyezhetők a megengedett beépítettségén belül területi korlátozás nélkül.

(9) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet esetében az alábbi létesítési előírásokat kell betartani:

- a) csak zárt rendszerű szennyvíz vagy trágyatároló létesíthető,
- b) az övezetben egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás az üzemi épületektől különállóan is elhelyezhető, amennyiben erre az üzemeltetéshez feltétlenül szükség van, de beépített alapterülete nem haladhatja meg a beépíthető terület 25 %-át. A tulajdonosi vagy szolgálati lakás az üzemi épület megépülésével egyidejűleg vagy annak elkészültét követően építhető meg.
- c) a létesíthető építmények egymás közötti, valamint az egyéb lakott épületektől, lakott tanyáktól való védőtávolsága telken belül biztosítandó,
- d) a K-Mü-1 övezetben új nagylétszámú állattartó épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése nagy létszámú állattartó épületté nem változtatható meg,
- e) a K-Mü-2 övezetben nagy létszámú állattartó épület csak a lakóterület telekhatárától számított 300 m-nél messzebb lévő telekrészen létesíthető
- f) a K-Mü-4 és K-Mü-5 övezetben a b) pont előírásait nem kell alkalmazni.

(10) A K-Üz jelű üzemanyag-töltő különleges építési övezet az üzemanyag-töltő, és ehhez kapcsolódó autósó, gumiszerelő, kereskedelmi-szolgáltató és ezeket kiszolgáló szociális építmények elhelyezésére szolgál.

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

### **24. §**

A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit a 3. mellékletben szereplő táblázat adja meg.

## **25.<sup>1</sup> Közúti közlekedési terület (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-e, Köu-k, KÖu-P, KÖu-B)**

### **25. §**

(1) Az övezeti előírásokat, az elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(2)<sup>2</sup> A KÖu közúti közlekedési és közműterület alövezetei:

- a) KÖu-1 övezetbe tartoznak az országos gyorsforgalmi, fő- és mellékutak (52.számú, 5211 jelű, 5212 jelű, 5214. jelű, 5218. jelű) meglévő és tervezett területei,

1 A 25. alcím címe a Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2 A 25. § (2) bekezdése a Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

- aa) A tervezett M200 gyorsforgalmi út védősávja úttengelytől mért 100-100 m, az országos fő- és mellékutak védősávja beépítésre nem szánt területeken (külterületeken) úttengelytől számított 50-50 m,
- ab) A védősávon belül építményt elhelyezni a külön jogszabályok szerint, a közútkezelő hozzájárulásával lehet. A gyorsforgalmi út úttengelytől mért 250 méteres védősávjában új lakóépület nem létesíthető,
- ac) A tervezett térségi szerepű települést elkerülő utak 30 m széles sávja távlatban út céljára fenntartott terület, amelyen új építmény nem helyezhető el,
- b) KÖu-2 övezetbe tartoznak a települési gyűjtőutak. Pontos területi lehatárolásait a rendezési terv tartalmazza,
- c) KÖu-k kiszolgáló út övezetbe tartozik minden egyéb önálló helyrajzi számon szereplő út külön övezeti jel nélkül is, beleértve az önálló kerékpárutakat is,
- d) KÖu-P parkoló területbe tartoznak a közterületen kialakított, vagy tervezett parkolók,
- e) KÖu-B buszmegálló területbe tartozik a központi buszmegálló területe.
- f) KÖu-e egyéb közúti közlekedési területbe tartoznak a gyorsforgalmi út komplex pihenői.

(3) Az ingatlan-nyilvántartásban közútként bejegyzett telek közlekedési területnek minősül, melynek használati módja, közterületi státusza nem változtatható meg, kivéve, ha az általa megközelített telkek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.

(4) Közút kialakítása céljából szabályozással érintett telken építési munka akkor végezhető, ha az út céljára leszabályozott telekrész közútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) Állami közút céljára szabályozott terület csak közútként alakítható ki.

(6) Az utak szabályozási szélességében a közművek, vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottságához szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

(7) Az útépitésekkel egyidejűleg, azok használatbavételét megelőzően el kell ültetni az utat kísérő fasorokat, zajvédő növényzetet.

(8) A 4. melléklet szerint elhelyezhető szolgálati lakás csak a terület rendeltetését kiszolgáló épületben helyezhető el akkor, ha az az épület üzemeltetéséhez feltétlenül szükséges. Épületenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető, melynek hasznos alapterülete a terület rendeltetését kiszolgáló épület hasznos alapterületének 25 %-át nem haladhatja meg.

## **26. Közműelhelyezési terület (Közm)**

### **26. §**

(1) Az övezet közműellátás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

## **27. Hírközlési terület (Hk)**

### **27. §**

(1) Az övezet a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

## **28. Zöldterület (Zkp, Zkk)**

### **28. §**

(1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(2) Játsszótér mind közparkban (Zkp), mind közkertben (Zkk) közterületalakítási terv alapján helyezhető el.

## **29. Erdőterület (Ev, Er, Ee, Ev-Gipe)**

### **29. §**

(1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(2) A 4. melléklet 1.8,1.13, 1.14; 1.17, 1.28 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak az erdészeti hatóság hozzájárulásával és csak akkor létesíthetők, ha az az erdő rendeltetését nem zavarja.

(3) Erdő művelési ágú terület mezőgazdasági övezetekben az erdészeti hatóság engedélyével létesíthető.

(4) Az Ev-Gipe övezetre egyebekben az Ev övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók.

## **30. Mezőgazdasági terület (Má, Mk, Mt, V-Mt, Má-Lf, Má-Lke, Má-Gipe)**

### **30. §**

(1) A Má, Má-Lke, Má-Lf, Má-Gipe jelű övezetek az általános mezőgazdasági, az Mk övezet kertes mezőgazdasági, az Mt, a V- Mt jelű övezet tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe tartozik.

(2) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(3) Az elhelyezhető rendeltetések egymástól külön állóan – a szükséges védőtávolságok betartásával - is elhelyezhetők.

(4) A V-Mt jelű övezet a mezőgazdasági rendeltetés mellett, a vízgazdálkodási és természetmegőrzési feladatokat ellátását szolgálja, ezért új épületet itt nem lehet elhelyezni.

(5) Birtokközpont és kiegészítő központ csak a lakóterület telekhatárától mért 500 m-en kívül létesíthető.

(6) Nagylétszámú állattartó épület csak a lakóterület telekhatárától mért 300 m-en kívül létesíthető.

(7) Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben építményt elhelyezni csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet. Napernőmű, napelempark nem helyezhető el.

(8) Má-Lke, Má-Lf, Má-Gipe övezetekben birtokközpont nem alakítható ki, lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el, a terület megműveléséhez szükséges legfeljebb 30 m<sup>2</sup> beépített alapterületű gazdasági épület azzal a feltétellel helyezhető el, hogy a távlati rendeltetés megvalósításakor azt el kell távolítani.

### **31. Vízgazdálkodási terület (V, V-Mt)**

#### **31. §**

(1) A vízgazdálkodási terület V jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, az állóvizek medrét és parti sávját, valamint a mesterséges tavakat, víztározókat foglalja magába.

(2) Vízügyi érdekből a vízügyi igazgatósági kezelésben lévő csatornák mentén 6-6 m, önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m széles parti sáv szabadon hagyandó, melyen épület nem helyezhető el, a terület gyepműveléssel, vagy útként hasznosítandó.

(3) A V-Mt övezetre egyebekben az Mt övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók.

### **32. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-B, Kb-T, Kb-Tur, Kb-Szt, Kb-Közl, Kb-Kf)**

#### **32. §**

(1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3–4. mellékletek tartalmazzák.

(2) A Kb-B jelű bánya területén csak a rendeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-T jelű temető területen elsősorban a temető rendeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-Tur jelű turisztikai célú területen állattartó létesítmény csak a közegészségügyi és állategészségügyi védőtávolságok telken belüli biztosításával helyezhető el a 8. melléklet együttes alkalmazásával.

(5) A Kb-Szt szennyvíztisztító területen elsősorban a szennyvízkezeléshez, -tisztításhoz szükséges technológiai berendezések és műtárgyak helyezhetők el.

(6) A Kb-Közl közlekedési célú terület a közlekedést igénybevevőket kiszolgáló, és kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgál. Kamionos pihenő nem alakítható ki.

(7) A Kb-Kf megújuló energia-hasznosító terület naperőmű és ehhez kapcsolódó technológiai berendezések elhelyezésére szolgál. A 10 % beépítettségbe a napelemtáblák vetületi területe nem számít bele. Kerítés a telekhatártól 1 m-en belül létesítendő. A kerítés és a telekhatár közötti sáv ültetési kötelezettséggel terhelt, amelyet cserjesorral kell betelepíteni.

### *III. Fejezet* **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **33. §**

A rendelettel megállapított szabályokat a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben az érdekelt kérelmére akkor lehet alkalmazni, ha azok a kérelmező számára kedvezőbbek, továbbá közérdeket, szomszédjogot nem sértenek.

**34. §<sup>3</sup>**

**35. §**

Ez a rendelet 2025. augusztus 1-jén lép hatályba.

---

3 A 34. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

1. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez<sup>4</sup>

(A melléklet szövegét a(z) 1\_melléklet\_R-1\_igazgatási\_terület\_rendezési\_terve\_15000.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

<sup>4</sup> Az 1. melléklet a Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

2. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) R-2\_rendezési\_terv\_belterület\_és\_környezete\_tervrészlet-4000.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez<sup>5</sup>

(A melléklet szövegét a(z) 3.melléklet\_ építési övezetek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

<sup>5</sup> A 3. melléklet a Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

4. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez<sup>6</sup>

(A melléklet szövegét a(z) 4.melléklet elhelyezhető és tiltott rendeltetések.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

<sup>6</sup> A 4. melléklet a Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

**A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek**

sorszám	új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlanok	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA veszteség egyenlege	Ingatlanj a(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA veszteség számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA pótlás számított értéke)	
1.	04/87	0,3351	Má	Gksz	1,1058	095/59	0,3351	Gip	Ee	2,8819	1,7761
2.	0135/18	0,6031	Má	Gipe	1,9902	0135/53	1	K-Tp	Má	2,2	0,2098
3.	0150/89	2,9037	Má	K-Mü	7,6952	0135/53	1,2016	K-Tp	Má	9,0122	1,3170
						0135/55	2,6	K-Tp	Má		
						0150/89	0,1224	Má	Ev		
4.	0135/24	6,4926	Má	K-Mü	19,4778	0135/55	6,7044	K-Tp	Má	25,2761	5,7983
	0135/40					095/59	1,224	Gip	Ee		
5.	058/101	0,3944	Má-Ni	K-Tur	7,1903	095/150	5,397	Gip	Ee	46,4142	39,2239
	062/148-151	2,8739									
<b>összesen</b>		<b>13,6028</b>			37,4593		<b>18,5845</b>			85,7844	<b>48,3251</b>
<b>Az új településterv BIA érték egyenlege</b>											0,0000
*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA értéket											
egyenleget. A többlet érték tartalékként nem felhasználható, csak a következő módosítások során keletkező többletet lehet kompenzációra felhasználni.											

## Új beépítésre szánt területek nyilvántartása Kerekegyháza

sor-szám	kijelölés időpontja	új beépítésre szánt terület				Kijelölt zöldterület vagy erdőterület (Matr12. §(2), (3)b) szerint				Csereterület (Matr12. §(3)a) szerint			
		hrsz	terület (ha)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt építési övezeti besorolás	hrsz	terület (ha)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt építési övezeti besorolás	hrsz	terület (ha)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt építési övezeti besorolás
1	2025.08.01	04/87	0,3351	Má	Gksz					095/59	0,3351	Gip	Ee
2	2025.08.01	0135/18	0,6031	Má	Gipe					0135/53	1	K-Tp	Má
3.		0150/89	2,9037	Má	K-Mü					0135/53	1,2016	K-Tp	Má
	2025.08.01									0150/89	0,1224	Má	Ev
										0135/55	2,6	K-Tp	Má
4.		0135/24	2,5755	Má	K-Mü					0135/55	6,7044	K-Tp	Má
	2025.08.01	0135/40	3,9171	Má	K-Mü					095/59	1,224	Gip	Ee
5.		058/101	0,3944	Má-Ni	K-Tur					095/150	5,397	Gip	Ee
	2025.08.01	062/148-151	2,8739	Má-Ni	K-Tur								
<b>Összesen</b>			<b>13,6028</b>								<b>18,5845</b>		

**Az alkalmazott sajátos jogintézmények**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
	<b>Sajátos jogintézmény típusa</b>	<b>Elrendelő önkormányzati döntés száma</b>	<b>A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása</b>	<b>A sajátos jogintézmény időbeli hatálya</b>	<b>A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása</b>
<b>1.</b>	<i>Elővásárlási jog Ipari gazdasági terület fejlesztés érdekében</i>	11/2025.(VII. 01.) önkormányzati rendelet	<i>0123/88-90, 0123/211-214</i>	<i>2025. VIII. 01.-től a hatályban lévő Településtervezési és felülvizsgálati terv g, de legkésőbb 2030. XII.31-ig.</i>	<i>A HÉSZ 10. § (1) bekezdése</i>
<b>2.</b>	<i>Elővásárlási jog Temető fejlesztése érdekében</i>	11/2025.(VII. 01.) önkormányzati rendelet	<i>0166/4-29</i>	<i>2025. VIII. 01.-től a hatályban lévő Településtervezési és felülvizsgálati terv g, de legkésőbb 2030. XII.31-ig.</i>	<i>A HÉSZ 10. § (1) bekezdése</i>
<b>3.</b>	<i>Beültetési kötelezettség</i>	11/2025.(VII. 01.) önkormányzati rendelet	<b>2159, 2162, 2167, 2245, 2247, 2248, 3104, 476, 04/46-48, /83-85, /56, /88, /89, /6, 0202/ 29, /44, /37, /35, /39, /41, /49, /61, 0186/57-58, /239/258/262/84/230, 089/155/84, 084/131, 0168/84/153/230,/262, 0150/89, 0182/155/147/146/151/152/186-</b>	<i>2025. VIII. 01.-től a hatályban lévő Településtervezési és felülvizsgálati terv g, de legkésőbb 2030. XII.31-ig.</i>	<i>A HÉSZ 10. § (3) – (6) bekezdései</i>

			188/170, <b>0210</b> /20/21/26, <b>095</b> /16-17,/20-21, /24-25, /29, /61-66, /68-70, /73-74,/87, /90,/92, /97-98, /100, /102, /104- 106,/109-111, /117- 119, /121-123, /126- 129, /131, /133,/136-137,/139- 141,/143,/146, /155, /161-166,/169, /171-174, /158/159/, <b>098</b> /2-3, /7, /27, <b>0135</b> /162/164/18/24 ,/40/46, <b>1114</b> , <b>0211</b> /2/30,/38/40, <b>0135</b> /24,/40,/18,/46, /162, /164, <b>0148</b> /20,/47,/46		
<b>4.</b>	<i>Telekcsoport újraosztási kötelezettség lakótelkek kialakítása érdekében</i>	11/2025.(VII. 01.) önkormányzati rendelet	<b>0202</b> /3 /12-13 /52 /59 /62-66 /69-73, <b>0215</b> /2/4/16-22	<i>2025. VIII. 01.-től a hatályban lévő Településterv felülvizsgálatai g, de legkésőbb 2030. XII.31- ig.</i>	<i>A HÉSZ 10. § (7) bekezdése</i>

8. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Állattartó építmények férőhely szükséglete és védőtávolságai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

9. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) tervezett-út-mintakeresztelvények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

10. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nagylétszámú állattartó épületek védőterületei.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

11. melléklet a 11/2025. (VII. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Növényfajok ajánlott listája.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)