

**TMT**

Településrendezési és Műszaki Társulás

5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2.

Tel: (56) 419 – 087

e – mail: [tmt@chello.hu](mailto:tmt@chello.hu)

---

Sz: 30/2002.

**RENDELETTEL  
MEGÁLLAPÍTOTT  
MUNKARÉSZ**

# C S É P A

KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**H.É.SZ.**

**ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**



**Szolnok, 2007. November hó**

# CSÉPA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

14 / 2007. (XI. 30.) sz.

önkormányzati rendelethe

a Helyi Építési Szabályzatról

Csépa Község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés szerinti hatáskörben, továbbá „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII.20.) sz. Korm. rendelet és annak módosításáról szóló 36/2002. (III.7.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1.§

##### A rendelet hatálya, alkalmazása

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Csépa község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) továbbá az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) valamint e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
  - SZ - 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)  
M = 1: 10 000
  - SZ - 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)  
M = 1: 2000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

## 2.§

### Az építési engedélyezés helyi szabályai

- (1) A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabályban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben a megengedett környezetterhelési határértékeket, valamint a terepszint alatt elhelyezhető építmények körét az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák, a meglévő, kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó beépítési paramétereket az Étv. 18.§ (2) bekezdés szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni. Az illeszkedés alapjának nem tekinthetők a szabálytalanul épített, vagy a nagyon kirívó építmények. Az építmény mindkét oldala mellett lévő három-három építmény tekintendő az illeszkedés alapjának.
- (3) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik.
- (4) Az építési övezetekben a már kialakult beépítések esetén az illeszkedés szabályainak megfelelően a szomszédos telkek beépítési paramétereit kell figyelembe venni előkert és építménymagasság tekintetében.
- (5) A lakóterületeken a lakófunkció biztosítása és védelme érdekében az egyes lakótelkek beépítése esetén az egyéb rendeltetésű épületek területe nem haladhatja meg a lakófunkciójú épületek területét.
- (6) A falusias lakóterület építési övezetbe sorolt telkeken maximálisan kettő darab lakóegység helyezhető el.
- (7) A gépkocsi-elhelyezést telken belül kell biztosítani.
- (8) A szabályozási tervlapokon jelölt, belvív által veszélyeztetett területeken történő építés esetén az építendő épületek alapozását statikus tervező véleménye alapján kell kivitelezni, a megoldást az engedélyes terveknek tartalmaznia kell.

## II. fejezet

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK

#### 3.§

#### A területfelhasználási egységek általános előírásai

- (1) Csépa közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

a.) Beépítésre szánt területek:

1. Lakóterület:	kisvárosias kertvárosias falusias	(L <sub>K-1</sub> , L <sub>K-2</sub> ) (L <sub>ke</sub> 1) (L <sub>f</sub> 1, 2, 3)
2. Vegyes terület:	településközpont vegyes	(V <sub>t1</sub> , V <sub>t2</sub> )
3. Gazdasági terület:	kereskedelmi szolgáltató ipari terület	(G <sub>ksz</sub> 1, 2, 3) (G <sub>ip</sub> )
4. Különleges terület:		(K-)

b.) Beépítésre nem szánt területek:

5. Közlekedési és közmű –elhelyezési, hírközlési terület	(Köu 1 – 5)
6. Zöldterület	(Z <sub>KP</sub> )
7. Erdőterület	(E <sub>G</sub> , E <sub>e</sub> , E <sub>v</sub> )
8. Mezőgazdasági területek	(Má)
9. Vízgazdálkodási	(V)

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A szabályozási terv kötelező szabályozási jeleit csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

# ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

## **1. LAKÓTERÜLETEK**

### 4.§

#### **A lakóterületek tagolódása**

(1) A lakóterületek sajátos építési használatuk általános jellegük szerint Csépan a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- Kisvárosias lakóterület

L<sub>K-1</sub> jelű építési övezet

L<sub>K-2</sub> jelű építési övezet

- Kertvárosias lakóterület:

L<sub>ke</sub> jelű építési övezet

- Falusias lakóterület:

L<sub>f</sub> - 1 jelű építési övezet

L<sub>f</sub> - 2 jelű építési övezet

L<sub>f</sub> - 3 jelű építési övezet

### 5. §

#### **A. Kisvárosias lakóterület**

(1) L<sub>K-1</sub> jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.  
(helyi településszerkezeti védelemmel ellátott tömbökben, történelmileg kialakult, aprótelkes területen)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az alakítható telek legkisebb szélessége m	Az alakítható telek legkisebb mélysége M	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	L <sub>K-1</sub>	360	O	45	4,50	40	14,00	25,00	K

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari épület, nettó 50 m<sup>2</sup> alapterület főhelység tekintetében
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület, maximum 10 fő elhelyezésével
  - igazgatási épület
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, nem termelő jellegű egyéb gazdasági építmény
- c.) Az építési övezetben új telekalakításnál a kialakítható legkisebb telekterületméret: 360 m<sup>2</sup>
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.  
Kivéve a saroktelek, melyen az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
- e.) Az építési övezetben beépítési % tekintetében 360 m<sup>2</sup> telekterületnél 45 %, 360-600 m<sup>2</sup> között a telekterület változással arányosan 45 %-ról 30 %-ra csökken, a 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület beépítési %-a: 30 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- k.) Az építési övezetben az előkert mérete: kialakult.  
Új lakóépület építésénél figyelembe kell venni a szomszédos telkek beépítési adottságait - beépítési mód, előkert, tetőidom, stb. vonatkozásában.

l.) Az építési övezet telkeinek legkisebb mérete, szélesség 14 m, vagy mélység 25 m, új építésnél.

Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 15,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület és trágyatároló nem helyezhető el.

m.) Melléképületek (lásd fogalom meghatározás) elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:

- lakóépülettel azonos oldalhatáron építhető, a főépülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter magas építménymagassággal.
- amennyiben a telekvég a szomszédos telek oldalához csatlakozik, melléképület a telekhatártól minimum 3,00 m-re helyezhető el.
- két 30,00 méter telekmélységet el nem érő telekvég csatlakozásánál a melléképületek egymással tűzfalasan is összeépíthetők.

n.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett-anyag tároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

o.) A helyi értékvédelmi területen belül az épületek építészeti megjelenése tekintetében cserép vagy zsindely tetőhéjazattal, sárgászöld, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit színben készülhet, homlokzati felületképzés tekintetében világos pasztellszínű épület, sötétebb színű lábazati és / vagy párkányszínezéssel létesíthető. Épülettömeg formálásában utcára merőleges nyeregtetővel, anyaghasználatában (fa, nád, téglá) a hagyományos építészet jegyeit tükrözze, a nyerstégla homlokzat és / vagy homlokzati díszítések megőrzendők.

(2) **L<sub>K-2</sub>** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.  
(a településszerkezeti védelemmel ellátott, történelmileg kialakult, szabálytalan telkes terület)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az alakítható telek legkisebb szélessége m	Az alakítható telek legkisebb mélysége M	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	L <sub>K-2</sub>	450	O	40	4,50	40	14,00	30,00	K

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari épület, nettó 50 m<sup>2</sup> alapterület főhelység tekintetében
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület, maximum 14 fő elhelyezésével
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági építmény
- c.) Az építési övezetben új telekalakításnál a kialakítható legkisebb telekterületméret: 450 m<sup>2</sup>
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.  
Kivéve a saroktelek, melyen az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
- e.) Az építési övezetben beépítési % tekintetében 450 m<sup>2</sup> telekterületnél 40 %, 450-600 m<sup>2</sup> között a telekterület változással arányosan 40 %-ról 30 %-ra csökken, a 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület beépítési %-a: 30 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.



- j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- k.) Az építési övezetben az előkert mérete: kialakult.  
Új lakóépület építésénél figyelembe kell venni a szomszédos telkek beépítési adottságait - beépítési mód, előkert, tetőidom, stb. vonatkozásában.
- l.) Az építési övezet telkeinek legkisebb mérete, szélesség 14,00 m, mélység 30,00 m, új építésnél.  
Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület és trágyatároló nem helyezhető el.
- m.) Melléképületek (lásd fogalom meghatározás) elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
- lakóépülettel azonos oldalhatáron a építhető, a főépülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter magas építménymagassággal.
  - amennyiben a telekvég a szomszédos telek oldalához csatlakozik, melléképület a telekhatártól minimum 3,00 m-re helyezhető el.
  - két 30,00 méter telekmélységet el nem érő telekvég csatlakozásánál a melléképületek egymással tűzfalasan is összeépíthetők.
- n.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladékertály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett-anyag tároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- o.) A helyi értékvédelmi területen belül az épületek építészeti megjelenése tekintetében cserép vagy zindely tetőhéjazattal, sárgászöld, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit színben készülhet, homlokzati felületképzés tekintetében világos paszellszínű épület, sötétebb színű lábazati és / vagy párkányszínezéssel létesíthető. Épülettömeg formálásában utcára merőleges nyeregtetővel, anyaghasználatában (fa, nád, tégl) a hagyományos építészet jegyeit tükrözze, a nyerstégla homlokzat és / vagy homlokzati díszítések megőrzendők.

## B. Kertvárosias lakóterület

- (3) **Lke** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.  
(Településközpontban lévő kisebb telkes terület)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret M <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az alakítható telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Kertvárosias lakóterület	<b>L<sub>Ke</sub></b>	600	O	30	4,50	50	14,00	K

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari épület nettó 50 m<sup>2</sup> alapterület főhelység tekintetében.
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
  - sportépítmény
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 600 m<sup>2</sup>
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.  
Kivéve a saroktelek, melyen az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- k.) Az építési övezetben az előkert mérete: Kialakult.  
Új lakóépület építésénél figyelembe kell venni a szomszédos telkek beépítési adottságait – beépítési mód, előkert, tetőidom, stb. vonatkozásában.
- l.) Az építési övezetben a minimális telekszélesség: 14,00 m, új építésnél.
- m.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.
- n.) Melléképületek (lásd fogalom meghatározás, kivéve állattartó épület) elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
- lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főépülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.
- o.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyagtároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- p.) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 m távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

### C. Falusias lakóterület

- (4) **Lf - 1** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint (jellemzően szabálytalan alakú, nagytelkes terület)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési Mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az alakítható telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Falusias Lakóterület	<b>L<sub>F-1</sub></b>	800	O	30	4,50	40	14,00	K

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - mezőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 800 m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: Kialakult.  
Új lakóépület építésénél figyelembe kell venni a szomszédos telkek beépítési adottságait, beépítési mód, előkert, tetőidom, stb. vonatkozásában.

- k.) Az építési övezetben a minimális telekszélesség: 14,00 m, új építésnél.
- l.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladékartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- m.) Az építési övezetben a telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

- (5) **Lf - 2** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint (szabályos alakú, nagyobb telkes, meglévő lakóterület)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	<b>LF2</b>	900	O	25	4,50	50	K

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - mezőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület, maximum 6 egység
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 900 m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %.

- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: Kialakult.  
Új lakóépület építésénél figyelembe kell venni a szomszédos telkek beépítési adottságait, beépítési mód, előkert, tetőidom, stb. vonatkozásában.
- k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- l.) Az építési övezetben a telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(6) **Lf - 3** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint  
(tervezett lakóterület)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Falusias lakóterület	<b>LF3</b>	900	O	30	4,50	40	5,00

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - mezőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 900 m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter
- k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladékertály – tároló
  - kerti építmény

- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

l.) Az építési övezetben a telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(7) **Lf-4** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint (beépítésre szánt területen lévő lakóterület, Kósa szőlő)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	<b>L<sub>F-4</sub></b>	1200	O	20	4,50	50	5,00

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
  - mezőgazdasági (üzemi) építmény
  - kézműipari építmény
- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1200 m<sup>2</sup>
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló
- e) Az építési övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke: 20 %
- f) az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m
- g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %



- i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- k) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m
- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladékartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- m) Az építési övezetben a telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózónalásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető.

(8) A lakóterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Az építési telek legkisebb mélysége M	Előkert mérete m
Csépai lakóterület	L <sub>K-1</sub>	360	O	45	4,50	40	14,00	25,00	K
	L <sub>K-2</sub>	450	O	40	4,50	40	14,00	30,00	K
Kertvárosias lakóterület	L <sub>Kc</sub>	600	O	30	4,50	50	14,00	-	K
Falusias Lakóterület	L <sub>F1</sub>	800	O	30	4,50	40	14,00	-	K
	L <sub>F2</sub>	900	O	25	4,50	50	-	-	K
	L <sub>F3</sub>	900	O	30	4,50	40	-	-	5,00
	L <sub>F4</sub>	1200	O	20	4,50	50	-	-	5,00

## 2. VEGYES TERÜLET

### 6.§

(1) A vegyes területet Csépan a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

#### A. Településközpont vegyes terület

(2) **V<sub>T1</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret	Beépítési Mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke	Előkert mérete
		M <sup>2</sup>		%	m	%	M
Településközpont vegyes terület	<b>V<sub>T1</sub></b>	500	O	45	6,00	30	0,00

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

b.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterületméret: 500 m<sup>2</sup>.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m.

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes

g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00m
- k.) A helyi értékvédelmi területen belül az épületek építészeti megjelenése tekintetében cserép vagy zindely tetőhéjazattal, sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit színben készülhet, homlokzati felületképzés tekintetében világos paszellszínű épület, sötétebb színű lábazati és / vagy párkányszínezéssel létesíthető. Épülettömeg formálásában utcára merőleges nyeregtetővel, anyaghasználatában (fa, nád, tégl) a hagyományos építészet jegyeit tükrözze, a nyerstégla homlokzat és / vagy homlokzati díszítések megőrzendők.

(3) **V<sub>T2</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési Mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Településközpont Vegyes terület	<b>V<sub>T2</sub></b>	800	SZ	40	7,50	30	K

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
- b.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterületméret: 800 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: K, kialakult
- k.) A helyi értékvédelmi területen belül az épületek építészeti megjelenése tekintetében cserép vagy zsindey tetőhéjazattal, sárgászöld, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit színben készülhet, homlokzati felületképzés tekintetében világos paszellszínű épület, sötétebb színű lábazati és / vagy párkányszínezéssel létesíthető. Épülettömeg formálásában utcára merőleges nyeregtetővel, anyaghasználatában (fa, nád, tégl) a hagyományos építészet jegyeit tükrözze, a nyerstégla homlokzat és / vagy homlokzati díszítések megőrzendők.

(4) A vegyes terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési Mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Településközpont Vegyes terület	V <sub>11</sub>	500	O	45	6,00	30	0,00
	V <sub>12</sub>	800	SZ	40	7,50	30	K

### 3. GAZDASÁGI TERÜLET

#### 7.§

#### A. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- (1) Csépan a gazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (2) **G<sub>KSZ1</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(A belterületen meglévő kisebb gazdasági területek.)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>G<sub>KSZ1</sub></b>	1000	SZ	35	6,00	40

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási egyéb, irodaépület,
  - sportlétesítmény
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m. A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl. siló, kémény tartály, stb.)
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

- (3) **G<sub>KSZ2</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(A belterületen meglévő nagyobb gazdasági területek)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>G<sub>KSZ2</sub></b>	5000	SZ	40	9,00	40

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási egyéb, irodaépület,
  - sportlétesítmény
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények (pl.: siló, kémény, tartály, stb.) kivételével.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben csak a technológiához tartozó terepszint alatti építmények helyezhetők el.

(4) **G<sub>KSZ3</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(Beépítésre szánt területen lévő gazdasági terület)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>G<sub>KSZ3</sub></b>	5000	SZ	30	7,50	40

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási egyéb irodaépület
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m<sup>2</sup>
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben csak a technológiához tartozó terepszint alatti építmények helyezhetők el.

## B. Ipari terület

- (5) **G<sub>IP</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(tervezett iparterület)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Egyéb ipari terület	<b>G<sub>IP</sub></b>	1500	SZ	40	7,50	30

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- a környezetbarát ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- oktatási, egészségügyi, szociális épületek

- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1500 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl. siló, kémény tartály, stb.)
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- k.) Az építési vonalra építészetileg nem kialakított homlokzatú építmények (pl. nyitott vasvázas szín, stb.) nem kerülhetnek.  
Takarásukról a főépülettel, rendeltetésszerűen kiképzett reklámfelülettel, vagy örökzöld növényzettel gondoskodni kell.
- l.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- m.) Az építési övezetben a telekhatár mentén a használatbavételig 3,0 méteres sávban védőzöld kialakítása szükséges, melynek létesítése a tulajdonos kötelessége.

(6) A gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>G<sub>KSZ1</sub></b>	1000	SZ	35	6,00	40
	<b>G<sub>KSZ2</sub></b>	5000	SZ	40	9,00	40
	<b>G<sub>KSZ3</sub></b>	5000	SZ	30	7,50	40
Ipari, gazdasági terület	<b>G<sub>IP</sub></b>	1500	SZ	40	7,50	30



## 4. ÜDÜLŐTERÜLET

### 8.§

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>Ü<sub>h</sub></b>	500	SZ	15	4,50	60	5

(1) **Ü<sub>h</sub>**- jelű építési övezet: a Holt-Tisza partján lévő üdülőterület.

- a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 500 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.  
(Korszerű közműpótló berendezés megépítése szükséges.)
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes minisztériumi rendelet szerinti üdülőterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- k.) Az építési övezetben a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- l.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.

m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

(2) Az üdülőterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete M
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>Üh</b>	500	SZ	15	4,50	60	5

## 5. KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 9.§

- (1) A különleges területek közé Csépan azok a területek kerültek besorolásra, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt eltérnek jelen rendelet 5.§ - 8.§ - ok szerinti területektől.
- (2) A különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (3) **K<sub>t</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (tetető)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>t</sub></b>	K	SZ	3	4,50	80

- a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K.
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.  
Temetőkápolna, harangláb építése esetén max: 10,00 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti vízmedence, (szökőkút)
  - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes területtel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- k.) Az építési övezet területén a funkcióval kapcsolatos hirdető táblák elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban.
- l.) A temetők 50,00 méteres körzetében szórakoztató egység nem létesíthető. A védőtávolságokon belül nem létesíthető lakóépület, és fűt ivóvízkút sem.

(4) **K<sub>sp</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (sportpálya)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>sp</sub></b>	10000	SZ	5	7,50	80

- a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 10000 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- k.) Az építési övezet területén a hirdetőablak elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban
- l.) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.

(5) **K<sub>SZ</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint (szabadidő központ)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>SZ</sub></b>	3000 m <sup>2</sup>	SZ	10	7,50	70

- a.) Az építési övezetben a turisztikával, szabadidő eltöltésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 3000 m<sup>2</sup>
- c.) az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g.) A zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %, melyből a telekhatárok mentén használatbavételig az üzemeltetőnek minimum 15,00 méter sávban többszintes védőfásítást kell telepíteni.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmény nem helyezhető el
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
  - kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- k.) Az építési övezet területén a hirdetőtáblák elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban
- l.) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.

(6) **K<sub>a</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint (állatvásártér)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>a</sub></b>	5000 m <sup>2</sup>	SZ	5	4,50	80

- a.) Az építési övezetben a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló
- d.) az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
  - hulladékartály-tároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső, lejtő)
  - antennaoszlop

(7) **K<sub>b</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint (bányaterület)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>b</sub></b>	5000 m <sup>2</sup>	SZ	5	3,00	80

- a) Az építési övezetben a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez, kitermeléshez szükséges épületek, építmények és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m<sup>2</sup>

- c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,00 m  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével.
- f) az építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény technológiai okokból helyezhető el
- j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső, lejtő)
  - antennaoszlop

(8) **K<sub>st</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint (szabadstrand)

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>st</sub></b>	1500 m <sup>2</sup>	SZ	3	3,00	80

- a) Az építési övezetben a rendeltetésnek megfelelő szociális és járulékos építmények helyezhetők el.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 3000 m<sup>2</sup>
- c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,00 m

- f) az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %, melynek folyamatos fenntartásáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása  
Felszín alatt víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékártály-tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz és fürdőmedence
  - lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső, lejtő)
  - antennaoszlop

(9) **K<sub>K</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint (kemping)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>K</sub></b>	2000	SZ	10	4,50	60

- a.) Az építési övezetben a kemping funkciójával kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- d.) az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges



- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti üdülő területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezet területén a tulajdonosnak a zöldfelület fenntartásáról gondoskodni kell.

(10) Különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	<b>K<sub>t</sub></b>	K	SZ	3	4,50	80
	<b>K<sub>sp</sub></b>	10000	SZ	5	7,50	80
	<b>K<sub>sz</sub></b>	3000	SZ	10	7,50	70
	<b>K<sub>á</sub></b>	5000	SZ	5	4,50	80
	<b>K<sub>b</sub></b>	5000	SZ	5	3,00	80
	<b>K<sub>st</sub></b>	1500	SZ	3	3,00	80
	<b>K<sub>k</sub></b>	2000	SZ	10	4,50	60

## ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Közlekedési és közműterület

#### 10.§

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Csépa közigazgatási területén az országos és helyi közutak, a tervezett kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a kötött pályás közlekedési terület (vasútvonal) – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ<sub>U-1</sub>** – **KÖ<sub>K</sub>** jelű övezetekbe sorolja:

- a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
- közlekedési építmények, továbbá
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény (pavilon)
  - igazgatási épület

akkor, ha erre terület biztosítható, és az nincs zavaró hatással a környezetére, közlekedés biztonságára, továbbá ehhez a terület tulajdonosa és / vagy kezelője hozzájárul.

- b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a (2) a.) – ban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Az utak szabályozási szélességén belül létesítményt elhelyezni csak a közlekedési úrszelvény megtartásával szabad.  
E területsávba eső meglévő épületeken végezhető építési tevékenység az illetékes közlekedési felügyelet állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Csépan az alábbiakra tagozódik:
- a.) **KÖ<sub>U</sub> – 1:** 4511 jelű Tizzasas-Kunszentmárton, a 4513 számú Csongrád-Csépa, 4514 számú Cserkeszölő-Csépa országos mellékút települési szakasza.  
Tervezett építési terület: 30 m
- b.) **KÖ<sub>U</sub> – 2:** Meglévő és tervezett helyi gyűjtőutak területei.  
Tervezett építési területe: 22,00 méter
- c.) **KÖ<sub>U</sub> – 3:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén.  
Tervezett építési területe: 12,00; 14,00 méter
- d.) **KÖ<sub>U</sub> – 4:** Tervezett külterületi feltáróutak területei.  
Tervezett építési területe: 12,00 méter
- e.) **KÖ<sub>U</sub> – 5:** Tervezett kerékpárutak területei.  
Tervezett építési területe: 3,00 méter.
- f.) **KÖ<sub>K</sub>:** Kötőpályás közlekedési terület  
(Kunszentmárton-Lakitelek) vasúti szárnyvonal
- (7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

- (8) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (9) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15 - 15 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (10) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- (11) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni- Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.
- (12) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik kerékpársáv kialakítható.
- (13) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (14) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
- (15) Közműépítéseknél ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védő távolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

## **Zöldterület**

### **11.§**

- (1) Zöldterület Csépan a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark és díszpark területek.
- (2) A zöldterületet a szabályozási terv **Z<sub>KP</sub>** jelű övezetbe sorolja.
  - a.) Az övezetben elhelyezhető:
    - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátékszerek, stb.)
    - a terület fenntartásához szükséges épület
    - szociális épület
    - szabadtéri színpad
    - időszaki árusítóhelyek
  - b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.

- c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

## **Erdőterület**

### **12.§**

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

#### **A., Gazdasági célú erdőterület**

- (2) **E<sub>G</sub>** jelű övezet: a közigazgatási területen erdőgazdálkodási célú erdőterületek
- a.) Az övezetben a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel.
  - b.) Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén.
  - c.) Az övezetben a maximális építménymagasság: 4,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.
  - d.) Erdőterületen építmény és bármilyen létesítmény elhelyezéséhez az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyét kell beszerezni.
  - e.) Az **E<sub>GSZÉ</sub>** jelű alövezetben (szélerózióknak kitett alövezet) a szélerózió mértékének csökkentése érdekében kell erdőt telepíteni. Az alövezetben az erdő és gyep művelési ágakban nyilvántartott földrésztelkek művelési ága nem változtatható meg.
  - f.) Az **E<sub>GVTTÖ</sub>**, **öö** jelű alövezetben (védett természeti területek alövezet, ökológiai folyosó alövezet) új, külszíni művelési bánya nem létesíthető. Az alövezet nem minősíthető beépítésre szánt területté. Az alövezetben erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fafajokkal természetkímélő módon a termőhely-típusra jellemző elegyarányoknak megfelelően történjen.

#### **B., Védelmi célú erdőterület**

- (3) **E<sub>V</sub>** jelű övezet a közigazgatási területen védelmi célokat szolgáló erdőterületek.

- a) Létesítendő védőerdők területeit a tulajdonosnak a védeni kívánt objektum használatbavételéig, erdészeti eszközökkel – minimum 80 %-os borítottsággal – kell beültetni.
- b) Az övezet területe nem építhető be.
- c) A védelmi célú erdőterületeket kötelező fenntartani működő külterületi majorok, telephelyek, üzemek környezetre gyakorolt káros hatásai csökkentése érdekében, illetve azok látványtakarása szempontjából.  
Ezek telepítése és gondozása a kibocsátást végző telep tulajdonosainak mindenkori feladata.
- d) Közhasználatra nem szánt (ipari üzemek, telephelyek, stb. saját telkén) telepített véderdőknél – ahol környezetvédelmi okokból szükséges – a véderdőt a telephelyek tulajdonosainak – a szennyezést kibocsátó üzem használatbavételéig – be kell keríteni.

### **C., Turisztikai célú erdőterület**

- (4) **E<sub>c</sub>** jelű övezet: a belterületen lévő kisebb turisztikai célú erdőterületek
  - a) Az övezetben csak a funkciónak megfelelő létesítmények (pl. erdei tornapálya, játszószerkezetek, erdőbeálló ház, pihenőparkok) létesíthetők.
  - b) Erdőterületen bármilyen létesítmény elhelyezéséhez az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyét kell beszerezni.
  - c) Az övezetben épület nem helyezhető el.

### **Mezőgazdasági terület**

#### **13.§.**

- (1) A mezőgazdasági terület Csépan a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészletei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- (3) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.

- (4) Az épületek földszinti padlósíntje maximum 70 cm -rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.
- (5) A mezőgazdasági területeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja.

### **A., Általános mezőgazdasági terület**

- (6) **M<sub>á</sub>** jelű övezet: Csépan a külterületi mezőgazdasági szántó, gyep művelési ág területei.
  - a.) Az övezetben elhelyezhető 3 hektár telekterület felett lakóépület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
  - b.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
  - c.) Az övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25 – 45 ° közé essen.
  - d.) Az övezetben a kialakult hagyományokhoz illeszkedő lakóépület építhető.  
Hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, nádfedés, cserépfedés) felhasználásával, továbbá hagyományos építészeti formák alkalmazásával épüljön.
  - e.) Az övezetben az építmények területét a mezőgazdasági művelés alól ki kell vonni.
  - f.) **M<sub>áöF</sub>** – jelű alövezet, az ökológiai (zöld) folyosó területe, mely terület nem beépíthető.

### **B., Általános mezőgazdasági terület – birtokközpont terület**

- (7) **M<sub>áb</sub>** jelű övezet: Csépa külterületén a volt majorok, állattartó telepek területei.  
Új birtokközpont az alábbi feltételekkel létesíthető:
  - a.) Az övezetben a mezőgazdasági termelés, tárolás, feldolgozás és állattartás építményei helyezhetők el.  
Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem létesíthető.
  - b.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
  - c.) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
  - d.) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan nyilvántartási adatait.

- e.) A birtokközpontoz tartozó birtoktest más település közigazgatási területén is elhelyezkedhet, de Csépa közigazgatási területén minimum 10.000 m<sup>2</sup> területen alakítandó ki a birtokközpont.
- f.) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség 45 %.
- g.) A terület beépítési módja: szabadonálló.
- h.) Az övezetben a maximális építménymagasság 7,5 m.  
Az övezetben az épületek magastetővel építhetők. Az épületeket tájba illő anyagok alkalmazásával kell kialakítani.
- i.) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl.: silók) maximum kétszeresen haladhatják meg technológiai okból.
- j.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- k.) A 20 000 m<sup>2</sup> -nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) csak a minimális telekterületű birtoktest esetén engedélyezhető.
- l.) Az övezet telkein valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- m.) A meglévő telephelyek, majorok területén – amennyiben nincs – látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát.

### **C., Kertes mezőgazdasági terület**

- (8) **M<sub>K</sub>** jelű övezet: Csépan az igazgatási terület déli részén lévő kertek
- a) Az övezetben elsősorban mezőgazdasági termelés, tárolás építményei helyezhetők el.  
Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
  - b) A területen csak azon földrészletek építhetők be, amelyek a 720 m<sup>2</sup>-es területnagyságot elérik.
  - c) A 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú földrészleten mezőgazdasági terményfeldolgozó, szerszám, növényvédőszer, kismű, terménytároló céljára szolgáló gazdasági épület helyezhető el, a földrészlet legfeljebb 3 %-os beépítettségével.

## Vízgazdálkodási terület

### 14. §

- (1) A vízgazdálkodási terület Csépan a Szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) Az övezetben a vízfolyások (csatornák) medre, partja, hullámtere, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások természeti területen kívüli szakaszainak partéltől mért 3 – 10 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként (rét, legelő) alakítható ki. A természetszerű szakaszok ezen kívül nádasként, galériaerőként is fenntarthatók.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén a természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (5) Az árvízvédelmi töltés, töltéslábtól mért 10 m-es sávján belül építmény nem létesíthető.
- (6) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

#### A.) Vízgazdálkodási célú terület

- (7) V jelű övezet: Csépan a Tisza folyó, a Holt-Tisza és a csatornák medrének, hullámtere egy részének, partjának területei.
  - a.) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
  - b.) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú víziközlékedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
  - c.) Az övezetben elhelyezhető a vízi turizmushoz és vízi sporthoz kapcsolódó kiszolgáló és járulékos építmények.
  - d.) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali 10,00 méteres védősávjában, valamint a mederéltől számított 10,00 méteren belül létesítmény nem építhető.
  - e.) Azokon a helyeken, ahol az illetékes vízügyi hatóság, mint ingatlan kezelő, és mint szakhatóság az építési engedély kiadásához hozzájárul, ott is csak kártalanítási igény kizárásával, visszavonásig érvényes jelleggel adható ideiglenes építményre építési, használatbavételi engedély.
  - f.) Az övezetben hajóállomás elhelyezhető.



- (8) **V<sub>Ü</sub>** jelű övezet: Csépan a vízmű területe
- a.) Az övezetben a vízbeszerzéshez szükséges építmények helyezhetők el.
  - b.) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta tevékenység tilos.
- (9) **V<sub>EG</sub>** jelű övezet: vízgazdálkodási területen belüli gazdasági erdőterület
- a) Az övezetben elhelyezhető a vízgazdálkodással kapcsolatos területfelhasználásnak megfelelő építmények, létesítmények
  - b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
    - az övezetben a 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum: 0,5 %-os beépítettséggel
    - az övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető
    - az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdálkodási tevékenységhez szükséges építmények (pl.: magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.

### III. fejezet

## MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

### 15.§

#### Kulturális örökségvédelem

- (1) A település és környékének látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) Egyedi művi védelem: a helyi védelemre tervezett épületek jellemző adatait a helyi értékvédelmi vizsgálat tartalmazza.
- (3) A helyi védelemre javasolt épületekről az önkormányzati értékvédelmi rendelet rendelkezik.
- (4) Régészeti területeken mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható. Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.

- (5) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince – és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (6) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra a beruházónak szerződést kell kötnie a Jász-Nagykun-Szolnok megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

## **16.§**

### **Természet és tájvédelem**

- (1) A természet és tájvédelmi területeket a védett és védelemre tervezett természeti területek alkotják. Védett természeti terület Csépan a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága területe. (SZ – 1 jelű szabályozási tervlap alapján)
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz az érintett Nemzeti Park Igazgatóság, mint elsőfokú természetvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (3) Látványtakaró fásítást kell telepíteni, illetve a meglévőt kiegészíteni, ami egyben véderdőként is funkcionál:
  - iparterületek térségében
  - tervezett szennyvíztisztító telep körül
  - külterületi majorok körül

A védőfásítást a telep tulajdonosainak a tevékenység megkezdéséig kell elvégezniük.

## IV. fejezet

### **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

#### 17.§

##### **Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai**

- (1) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét. Amennyiben ilyen előírás nincs, akkor az illeszkedés elve szerint kell a telekméreteket kialakítani.  
Az előírt telekterületméret betartása mellett az előírt minimális telekszélesség és terület mérete 5% -kal csökkenthető.
- (2) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

#### 18. §

##### **Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése**

- (1) Egyedi telken melléképület önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha 3 éven belül beépítési kötelezettséget ír elő az építésügyi hatóság.
- (2) Melléképítmény önállóan, főépület nélkül nem építhető, kivéve, ha az a terület művelése miatt szükséges, vagy engedély nélkül is megépíthető (az övezeti előírások figyelembevételével).
- (3) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával, úgy, hogy az a kialakult utcaképet ne rontsa.
- (4) Magas talajvízszint állásos belvízzel veszélyeztetett, mélyfekvésű területen építkezni kizárólag talajmechanikai szakvélemény alapján, és abban foglaltak betartásával szabad.
- (5) Kialakult beépítési területen foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.

- (6) Ha a már túlnyomó részt beépült tömbben lévő foghíj telek e rendelet szerint nem volna beépíthető, úgy az építésügyi hatóság az engedélyezés során a telektömbben általában kialakult beépítésnek megfelelő beépítést az övezeti előírásoktól eltérően is engedélyezhet, ha az a szomszédos telkek beépítését, és a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza. Ilyen esetben az övezetre előírt legnagyobb beépítettsége mértékének legfeljebb 5 %-kal való túllépése is engedélyezhető.
- (7) Belterületen az épülettől 1 méterre a szomszédos telken fa vagy fás szárú növény nem ültethető. A telekhatártól, 3 méternél magasabbra növény fa- és cserjefajok legalább egy méterre, magasabbra növény fajok a telekhatártól legalább 3 méterre ültethetők.

## **19. §**

### **Az építmény és a telekhatár közötti távolság**

- (1) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.
  - a.) Az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével, 0,00 m előkert esetén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal.
  - b.) Foghíj telek beépítése esetén a tömbre előírt előkert méretet a szomszédos telkek beépítési adottságait alapul véve átlagolással kell meghatározni.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén – amennyiben az építendő épület körüli járdát kíván létesíteni – az építmény elhelyezése az oldalhatártól minimum 30 cm – re kerüljön. Oldalhatáron álló beépítésnek számít még az a beépítés ahol a telekadottságokból, illetőleg a szomszédos építmények elhelyezkedéséből kifolyólag az építmény legfeljebb 2 m-re helyezhető el.
- (3) Hátsókerth minimális mérete: 4 méter.

## **20. §**

### **Építmény elhelyezése közterületen**

- (1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.
- (2) Közterületen elhelyezendő építmények tekintetében jelen rendelet 10. §. (2), (3) bekezdéseit figyelembe kell venni.

## 21. §

### Környezetvédelem

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) A környezetvédelmi előírások a
  - levegőtisztaság, - védelem,
  - zaj- és rezgésvédelem,
  - föld- és vízvédelem, témakörére terjednek ki.
- (3) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
  - b) megelőzze a környezetszennyezést
  - c) kizárja a környezetkárosítást
- (4) Roncsolt és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani, és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.

### **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

## 22. §

### Építési tilalmak és korlátozások

- (1) Csépa közigazgatási területén sajátos jogintézmény nem kerül alkalmazásra.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **23. §**

#### **Hatályba lépés**

- (1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv a jóváhagyását követő 60. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Csépa, 2007. November 30.

---

**P o l g á r m e s t e r**

---

**J e g y z ő**

## FOGALOM MEGHATÁROZÁS

**Lakózóna:** az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület

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