



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/482 916

Levél cím: 6001 Kecskemét Pf 486.

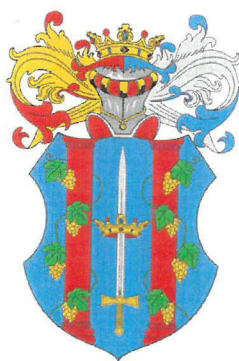
E-mail: [epitmuh@t-online.hu](mailto:epitmuh@t-online.hu)

*Szilberhorn Erzsébet*

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1/É-03-0105

E-mail: [szil@epiteszmuhely.hu](mailto:szil@epiteszmuhely.hu)

---



**KUNBAJA**

**Helyi építési szabályzatának módosítása**

**(Településrendezési eszköz tervezete, megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat)**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Eljr.) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás munkarésze**

Eljr. 29/A.§ szerinti partnerségi egyeztetés példánya

**2018. február**

## **ELŐZMÉNYEK**

### **1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ TERVEZETE**

**Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása (rendelettel jóváhagyandó)**  
...../2018.(.....) rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról melléklettel

### **2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

### **3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

### **4. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MELLÉKLETEI** 33/2018.(II.13.) határozat kivonata Települési főépítész tartalmat meghatározó feljegyzései Hatályos helyi építési szabályzat<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Papíralapú dokumentáció mellékleteket és függelékeket nem tartalmaz

**1.**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE**

**Helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása (rendelettel jóváhagyandó)**  
...../2018.(.....) rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról

**Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018.(....) önkormányzati rendelete a település helyi építési szabályzatáról szóló  
9/2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendeletének módosításáról**

Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban véleményezési jogkörrel rendelkező államigazgatási szervek és partnerek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** A település helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) 3.§(2) bekezdésének b)-c) pontjai helyébe a következő rendelkezés lép és további d) ponttal egészül ki:

- „b) településközpont vegyes terület (6/A §)
- c) gazdasági területek (7.§.)
- d) különleges területek (8.§, 9.§, 10.§)”

**2.§** A R a következő 2a. szakaszcímmel és 6/A §-sal egészül ki:

„2a. Településközpont vegyes területek

6/A § (1) Településközpont vegyes területen

- a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- (2) A településközpont vegyes terület Vt-1 építési övezetbe sorolt.
- (3) Vt-1 építési övezeti előírások:
- a) kialakítható telek: legalább: 500m<sup>2</sup>
  - b) a beépítési mód: hézagosan zárt sorú
    - ba) építési vonal: utcafront
    - bb) hátsókert: nincs
  - c) beépítettség: legfeljebb: 60%
  - d) építménymagasság: max 7,5m
  - e) közművesítettség: földgáz kivételével teljes, a közüzemi csatornahálózat kiépítésig ideiglenesen a zárt gyűjtés vagy az egyedi szennyvíztisztítás megengedett.
  - f) a zöldfelület legalább: 20%
  - g) környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.”

**3.§** E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg:

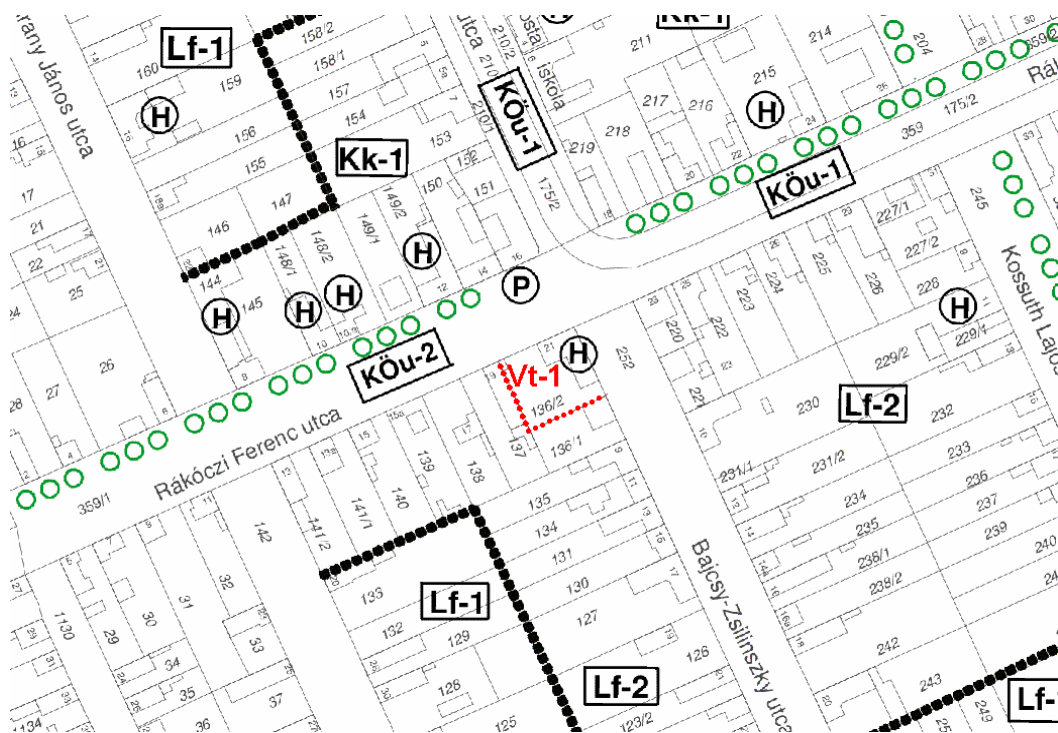
- (1) A belterület BSZ1 jelű 1:2 000 méretarányú szabályozási terv déli szelvénye e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

4.§ (1) Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

**Halász István**  
polgármester

**Pozsgainé dr. Juhász Ildikó**  
jegyző

**1. melléklet a .../2018(...) önkormányzati rendelethez**



**2.**  
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

## **A h a t á l y b a n l é v ő t e l e p ű l é s r e n d e z é s i e s z k ö z ö k**

### **Településszerkezeti terv (Jóváhagyva 10/2010.(IX.29.) számú határozattal)**

Településszerkezeti tervi leírás

Tervek Településszerkezeti terv	m=1:20.000	<b>SZT-1</b>
Belterület szerkezeti terve	m=1: 5.000	<b>SZT-2</b>

### **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)**

Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2010.(IX.29.) számú önkormányzati rendelete

Szabályozási tervek (HÉSZ 1-2. mellékletei)

    Belterület szabályozási terve (2 db szelvény)      m=1: 2.000      **BSZ-1,2**

    Külterület szabályozási terv      m=1: 10.000      **KSZ-1,2**

Fogalom -meghatározások (HÉSZ 3. melléklete)

Utak mintakeresztelvényei (HÉSZ 4. melléklete)

HÉSZ függelékek

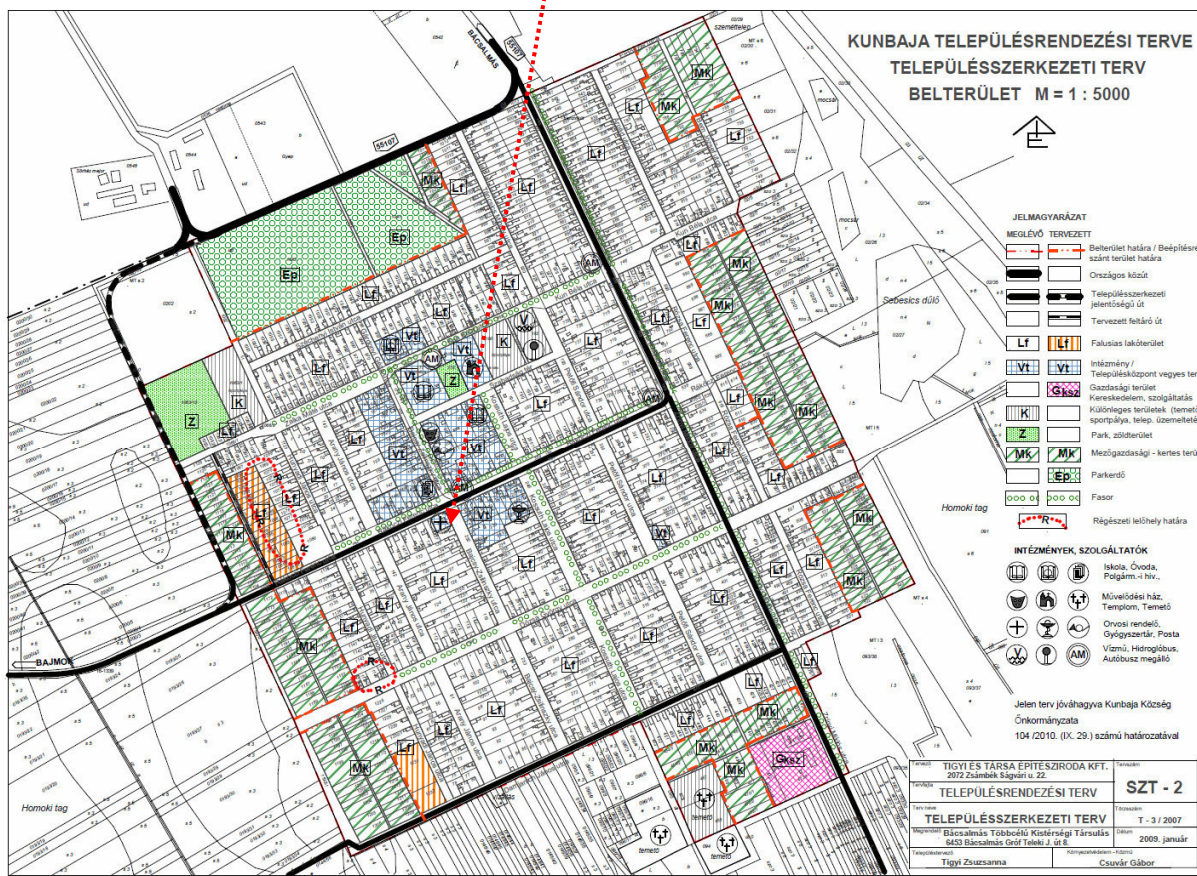
1. Azonosított régészeti lelőhelyek Kunbaja területén
2. Országos műemléki védelem alatt álló érték Kunbaja területén
3. Védendő helyi művi értékek Kunbaja területén
4. Védett természeti értékek Kunbaja területén
5. Természetesen előforduló fa- és cserjefajok Duna-Tisza közén
6. Kutak engedélyezhető talpmélysége

# HELYZETFELTÁRÁS

A módosítással érintett helyszín a település központjában található.

Módosítási helyszín a belterület településszerkezeti tervén

136/2 hrsz



## Alaptérkép (hatályos településrendezési tervi alaptérkép)





Légifotó (Google 2017. július)



Rákóczi út

136/2 hrsz

Bajcsy -Zsilinszky utca

**Fotók (2018. január)**



Bajcsy Zsilinszky utca homlokzat



Rákóczi utcai homlokzat



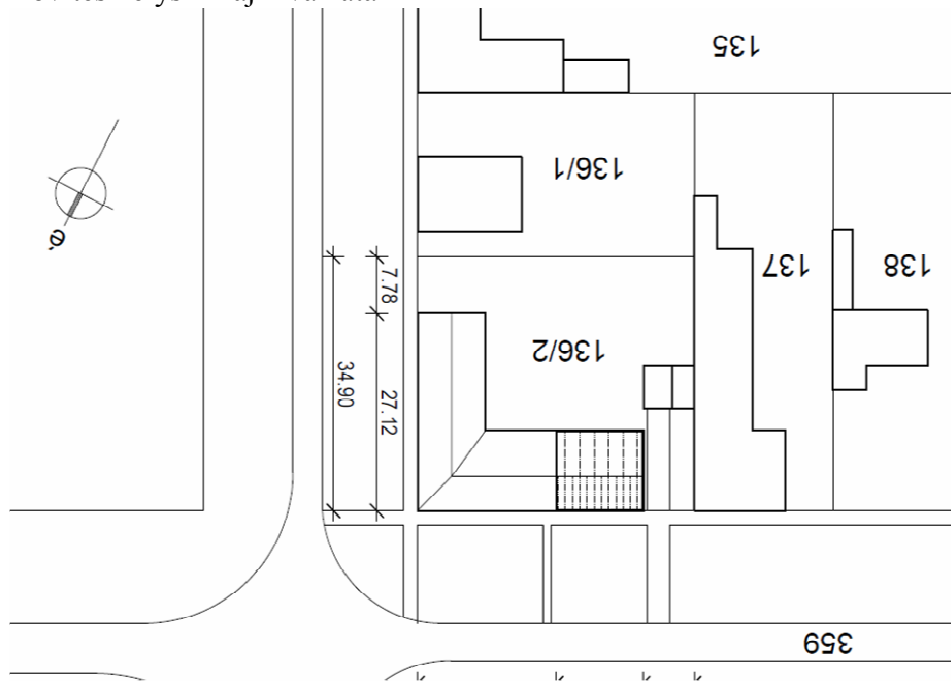
Rákóczi utcai telekoldal, bővítés lehetséges helyszíne

A Rákóczi út 21. szám alatti 136/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú saroktelken orvosi rendelő és szolgálati lakás található. A XX. század elejéből való mezővárosias polgárház jellegű épület a község meghatározó épületei közé sorolható.

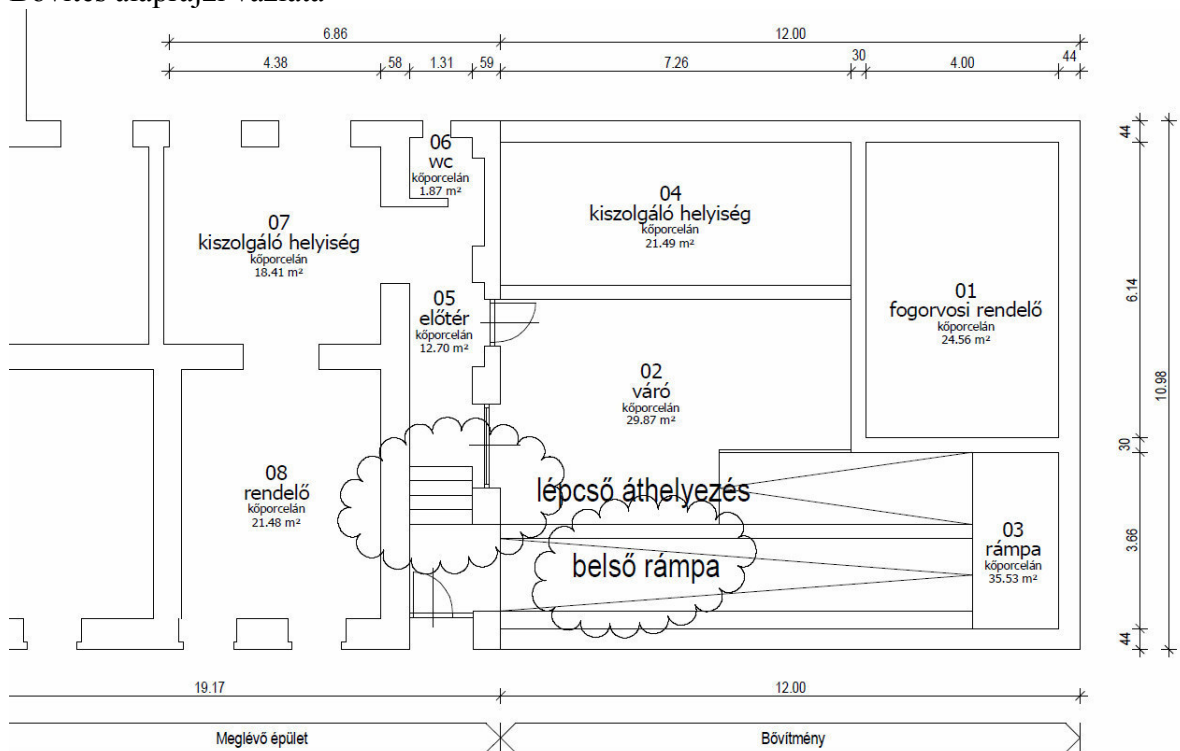
Az orvosi rendelő telken belüli bővítése csak a kialakult építészeti minőség megtartásával jöhet számításba. Vertikális bővítés településképi szempontból nem elfogadhatatlan, csak a területi, a beépítettségi érték növelésével járó bővítés képzelhető el.

# Tanulmányterv (Építész: Krajcsovics Krisztián)

## Bővítés helyszínrajzi vázlatja



## Bővítés alaprajzi vázlatja



## Bővítés homlokzati vázlata



A tanulmányterv alapján és a településszerkezeti terv és szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében javasolt a helyi építési szabályzat módosítása.

A módossal érintett telek ugyanis településközpont vegyes területbe tartozik a településszerkezeti terv alapján, a helyi építési szabályzat ellenben falusias lakóterületi építési övezetbe sorolja.

A telek közművesített.

### **HELYZETELEMZÉS**

A módosítási helyszín meglévő területhasználata és beépítése a módosítási igénynek megfelel.

A változtatásnak településrendezési indoka a funkcionális bővítés.

### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

A módosítás már beépítésre szánt területen belüli változás.

A módosítással érintett telek alaprendeltetése nem változik.

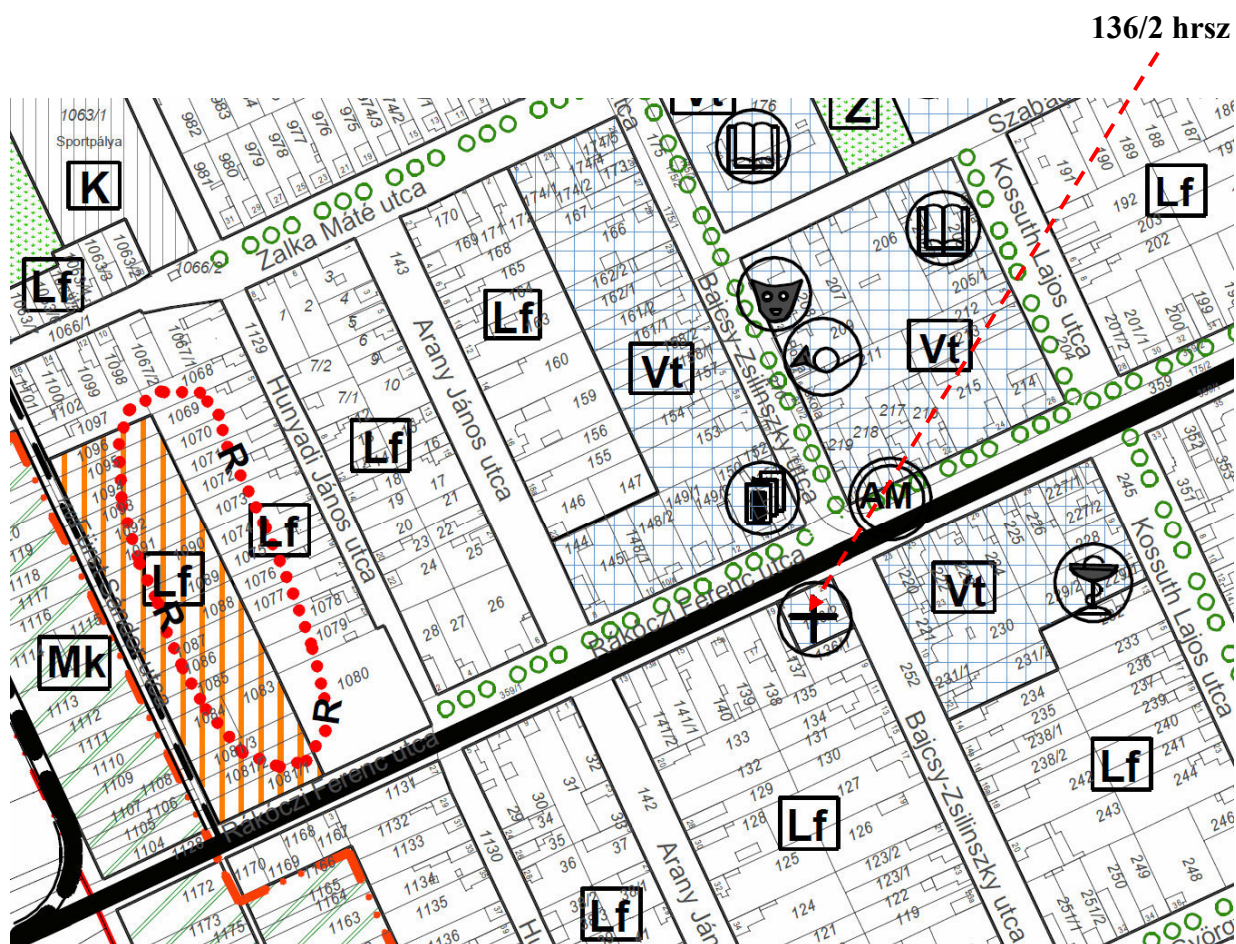
### **3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

## A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

### A településszerkezeti változások bemutatása

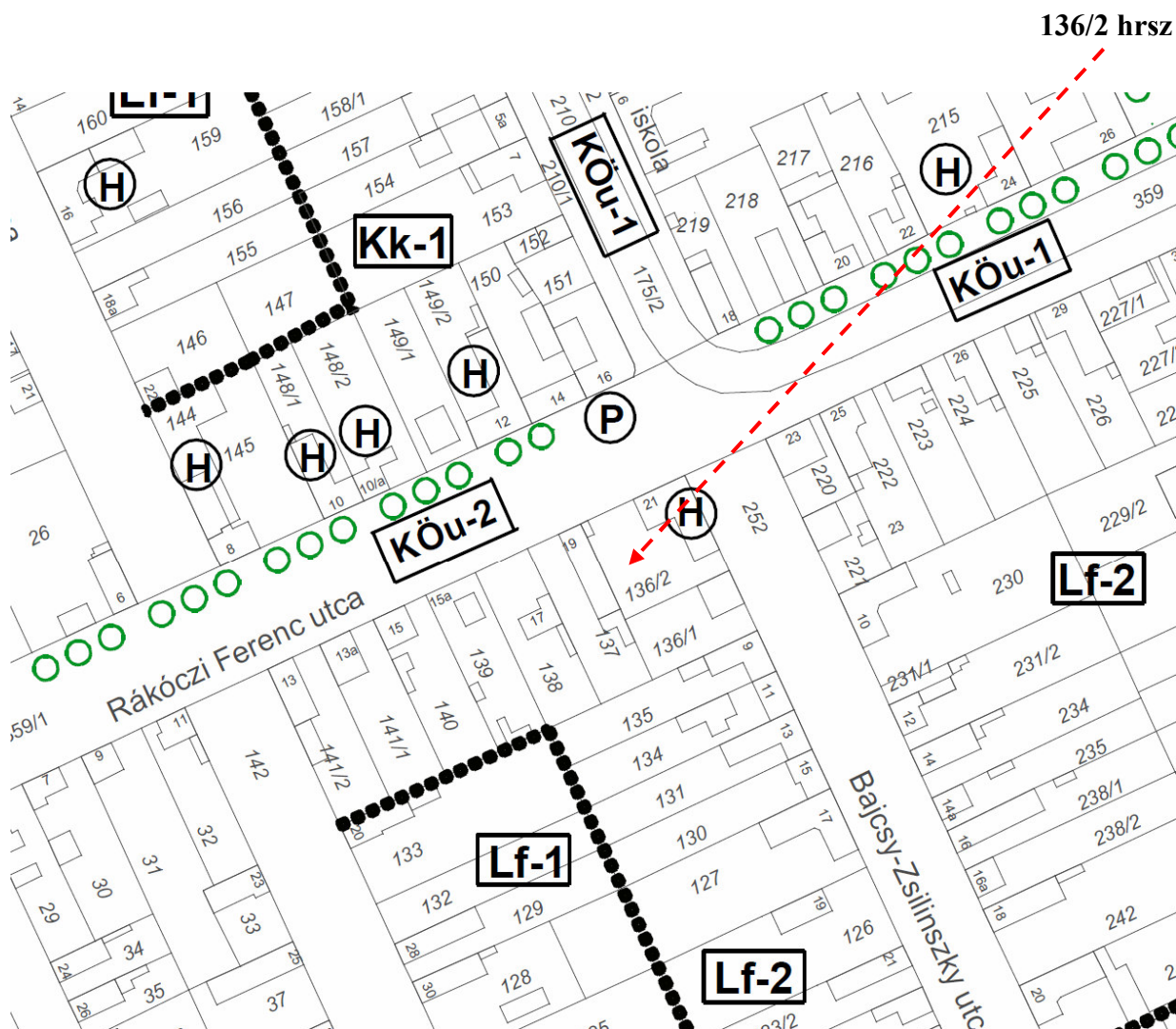
Településszerkezeti változtatással nem jár a módosítás, az SZT-2 jelű szerkezeti terven településközpont vegyes területbe sorolt 136/2 hrsz-ú telek változatlanul településközpont vegyes területen belül marad.

### Érvényes -változatlan - településszerkezeti terv részlete



## Szabályozási koncepció, szabályozási változások

A 136/2 hrsz-ú telek a helyi építési szabályzat belterületi szabályozási tervi melléklete Lf-2 jelű falusias lakóterületi építési övezetbe sorolja.



Előírásait a helyi építési szabályzat (9/2010.(IX.29.) önkormányzati rendelet) 5.§ (2)bekezdése tartalmazza a következők szerint:

(2) **Lf- 2** jelű lakóövezetek a kialakult falusias jellegű lakóterületek övezetei. Az övezetben a (2) bekezdésben leírtakon túlmenően egészségügyi, szociális, oktatási, egyházi, szálláshely szolgáltató és a környezetét nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el. Az övezetben a

<i>beépítési mód</i>	<i>zárt sorú vagy oldalhatáron álló</i>
<i>előkert</i>	<i>0,0 m azaz utcavonal</i>
<i>kialakítható telek területe</i>	<i>kialakult illetve min.: 600 m<sup>2</sup></i>
<i>kialakítható telekszélesség</i>	<i>min.: 16,0 m,</i>
<i>építménymagasság</i>	<i>max.: 6,0 m</i>
<i>tetőidom</i>	<i>magastetős, utcával párhuzamos gerincállású</i>
<i>oldalkert szélessége</i>	<i>0,0 m vagy min.: 5,0 m</i>
<i>hátsó kert mélysége</i>	<i>min.: 6,0 m, illetve</i>



<i>nyílás nélküli homlokzat esetén:</i>	<i>min.: 3,0 m</i>
<i>beépítettség,</i>	<i>kialakult illetve max.: 30%</i>
<i>zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének</i>	<i>min.: 40%-a</i>

Módosítással településközpont vegyes terület Vt-1 építési övezetébe kerül. A hatályos helyi építési szabályzat településközpont vegyes területi építési övezetet nem tartalmaz.

A településközpont vegyes területi kategória bevezetése a HÉSZ következő kiegészítésével javasolt:

## **II. Fejezet**

### **Beépítésre szánt területek**

#### **1. Beépítésre szánt területek általános előírásai**

##### **3.§**

(1) *Kunbaja közigazgatási területén a beépített illetve beépítésre szánt területek az alábbi településszerkezeti egységeken helyezkednek el:*

- a) Központi belterület*
- b) Külterületi, beépítésre szánt különleges területek*

(2) *A tervezett beépítésre szánt területek az alábbiak:*

- a) lakóterületek (4.§, 5.§, 6.§)*
- b) településközpont vegyes terület (6/A §)*
- ~~*c) gazdasági területek (7.§.)*~~
- e)d) különleges területek (8.§, 9.§, 10.§)*

(3) *Kunbaja beépítésre szánt területein – kivéve a különleges területeket - nyúlványos telek kialakítható, az alábbiak szerint.*

- a) a nyúlvány szélessége legalább 4,0 m kell legyen,*
- b) a nyúlvány hossza nem lehet több 50,0 m-nél,*
- c) a telekalakítás során, a megmaradó telekszélességnek legalább 16,0 m-nek kell lennie,*
- d) a nyúlvány területe a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe,*

#### **2. Lakóterületek**

##### **4.§**

.....

##### **5.§**

.....

##### **6.§**

#### **2a. Településközpont vegyes területek**

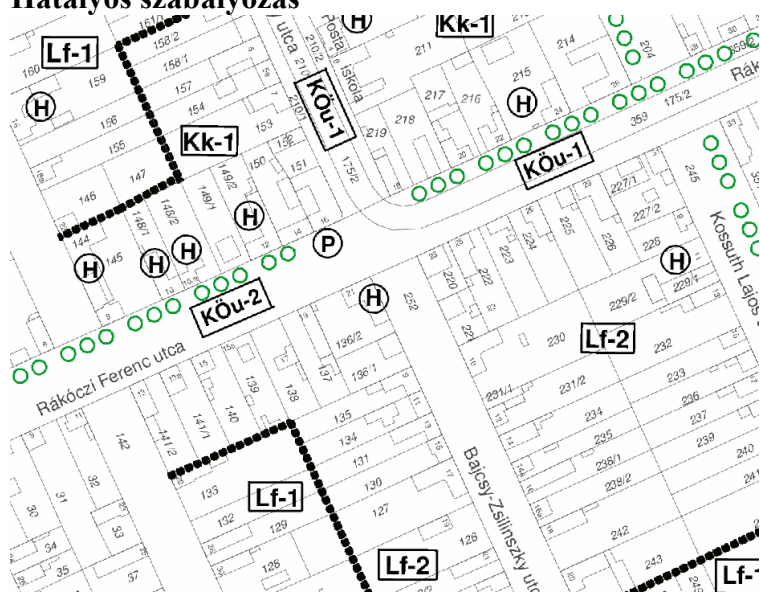
##### **6/A §**

(1) *Településközpont vegyes területen*

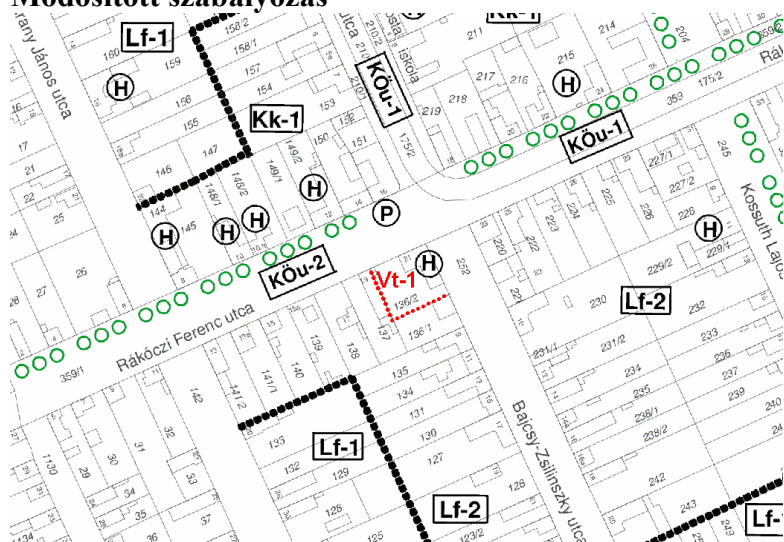
- a) lakóépület,*
- b) igazgatási épület,*
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,*
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*

- (2) A településközpont vegyes terület Vt-1 építési övezetbe sorolt.
- (3) Vt-1 építési övezeti előírások:
- kialakítható telek: legalább: 500m<sup>2</sup>
  - beépítési mód: hézagosan zárt sorú
    - építési vonal: utcafront
    - hátsó kert: nincs
  - beépítettség: legfeljebb: 60%
  - építménymagasság: max. 7,5m
  - közművesítettség: földgáz kivételével teljes, a közüzemi csatornahálózat kiépítésig ideiglenesen a zárt gyűjtés vagy az egyedi szennyvíztisztítás megengedett.
  - a zöldfelület legalább: 20%
  - környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.

### Belterületi szabályozási terv (BSZ-1) déli szelvénye Hatályos szabályozás



### Módosított szabályozás



**4.**  
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MELLÉKLETEI**  
33/2018.(II.13.) határozat kivonata  
Települési főépítész tartalmat meghatározó feljegyzései  
Hatályos helyi építési szabályzat<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Papíralapú dokumentáció mellékleteket és függelékeket nem tartalmaz

Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

1-3/2018.

## K I V O N A T

a Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. február 13-án megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

(Kihagyva a kihagyandókat!)

Ezt követően a polgármester javaslata alapján a Képviselő-testület 5 „igen” szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

### **Kunbaja Község Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018.(II.13.) h a t á r o z a t a**

#### **A Településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat (Településrendezési eszközök) módosításához**

1./ Kunbaja Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Egészségügyi alapellátás infrastrukturális fejlesztése című TOP-4.1.1-15-BK1-2016-00013 pályázat eredményes megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a kunbajai 136/2 hrsz- ú ingatlant.

2./ Kezdeményezi a kiemelt fejlesztési területen megvalósítandó egészségügyi alapellátás fejlesztése beruházás érdekében a településrendezési eszközök módosítását.

3./ Felkéri a polgármestert a tervezési munkarészek megrendelésére, az előírt partneri egyeztetések elvégzésére és ezt követően a településrendezési eszközök módosításának előterjesztésére az állami főépítész felé.

Határidő: azonnal

Felelős: Halász István polgármester

Halász István sk.  
polgármester

Pozsgainé dr. Juhász Ildikó sk.  
jegyző

A kivonat hitelélül:



Dudás Tiborné  
köztisztviselő

Kunbaja településrendezési eszközei 33/2018.(II.13.) Képviselő-testületi határozattal indított módosításához a tervezési cél és feladat alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) **1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.**

## A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (Eljr.1. melléklet)

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

#### A módosítással érintett területre vonatkozó:

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

### 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (A módosítással érintett területre)

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

### 3. HELYZÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ A módosítással érintett területre vonatkozóan

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

## AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (Eljr.3. melléklet)

1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
10.	<i>1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>				
39.	<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	igen

A feladatot jellege következtében fentiek kidolgozása a véleményezőök állásfoglalásainak kialakításához és a jóváhagyáshoz kellő alátámasztást biztosít.

Kecskemét, 2018. február 19.

  
Vas Tibor

okl. építész mb. települési főépítész

**Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**9. / 2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelete a település helyi építési szabályzatáról.**

Kunbaja Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény. 6.§ (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény 9.§ (3) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet 3. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, önkormányzati és érdekképviselői szervek, valamint társadalmi szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**I. Fejezet**

**Általános előírások**

**1.§**

(1) E rendelet hatálya Kunbaja község közigazgatási területére terjed ki. A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit jelen szabályzat 1. mellélete: Belterület Szabályozási terve /**BSZ -1,-2** jelű szelvényei/ és 2. mellélete: Külterület Szabályozási terve /**KSZ-1,2** jelű szelvényei/ (továbbiakban együttesen: Szabályozási Terv) határozza meg. Jelen rendeletet a Szabályozási Tervvel együtt kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet és területet kialakítani, épületet, műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű előírások betartása mellett, a jelen rendeletben és e rendelet 1.és 2. mellékletét képező Szabályozási Tervben és a rendelet további 3. és 4. számú mellékleteiben foglaltak szerint szabad.

(3) Jelen rendelethez kapcsolódóan az 1997 évi LXXVIII. tv. „az épített környezet alakításáról és védelméről” /továbbiakban: Étv./ és a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelete, „az országos településrendezési és építési követelményekről” /továbbiakban: OTÉK/ fogalmakat és előírásokat kell alkalmazni. Az Étv.-ben és OTÉK-ban szereplő „fogalom-meghatározások”-on túl jelen rendeletben használt további fogalmakat a rendelet 3.sz.-ú melléklete tartalmazza.

(4) A Szabályozási terven jelölt, beépítésre szánt, fejlesztési területeken a tervezett beépítés megkezdése előtt az építés oly módon engedélyezhető, hogy az a tervezett fejlesztéssel összhangban legyen. Pince építése nem engedélyezhető, épületek csak ideiglenes jellegűek lehetnek, és azokat a tulajdonosa a földrészlet más célú felhasználásakor kártalanítási igény nélkül köteles eltávolítani. Meglévő épületek felújítása és bővítése csak akkor engedélyezhető, ha az a tervezett fejlesztéssel összhangban van, illetve annak megvalósulását nem akadályozza.

**2.§**

- (1) A Szabályozási terven jelölt
- a) kötelező erejű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv felülvizsgálatával vagy módosításával történhet.
  - b) meglévő közterület határát módosító szabályozási vonalak arra az esetre vonatkoznak, ha a beépített vagy beépíthető telken új épület kerül elhelyezésre, vagy a meglévő épület bontásával teljes átépítésre kerül sor.
- 2) A Szabályozási Terven jelölt kötelező erejű szabályozási elemek:
- beépítésre szánt területek tervezett határa
  - szabályozási vonal
  - övezetbe sorolás
  - övezethatár (telekhatár-rendezésével ahhoz igazodó)
  - beépítési vonal illetve építési hely határa
  - közterületi fasor telepítések helyei

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek

#### 1. Beépítésre szánt területek általános előírásai

##### 3.§

- (1) Kunbaja közigazgatási területén a beépített illetve beépítésre szánt területek az alábbi településszerkezeti egységeken helyezkednek el:
  - a) Központi belterület
  - b) Külterületi, beépítésre szánt különleges területek
- (2) A tervezett beépítésre szánt területek az alábbiak:
  - a) lakóterületek (4.§, 5.§, 6.§)
  - b) gazdasági területek (7.§.)
  - c) különleges területek (8.§, 9.§, 10.§)
- (3) Kunbaja beépítésre szánt területein – kivéve a különleges területeket - nyúlványos telek kialakítható, az alábbiak szerint.
  - a) a nyúlvány szélessége legalább 4,0 m kell legyen,
  - b) a nyúlvány hossza nem lehet több 50,0 m-nél,
  - c) a telekalakítás során, a megmaradó telekszélességnek legalább 16,0 m-nek kell lennie,
  - d) a nyúlvány területe a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe,

#### 2. Lakóterületek

##### 4.§

- (1) A lakóterületek egyes övezeteit a Szabályozási terv tünteti fel.  
Kunbaja beépítésre szánt területein a meglévő és tervezett lakóterületek az Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5, Lf-6 és Lf-7 jelű falusias lakó övezetekbe soroltak.
- (2) A lakóterületeken elsősorban lakóépületek, másodsorban a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények, kisipari műhelyek, valamint az övezetenként meghatározott egyéb létesítmények helyezhetők el, a főépületben.  
A lakóövezetekben melléképületek a lakóépület mögött létesíthetők, az egyes övezetekre előírt oldalkert és hátsókert méretek betartásával
- (3) Azokban az övezetekben, ahol az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők, ha a telek szélessége nagyobb 20,0 m-nél, és biztosítható a szokásosan beépített oldalhatár irányában min.: 3,0 m széles oldalkert.  
A szokásosan nem beépített oldalkert minimális mérete a fenti övezetekben - szabadon álló beépítés esetén is megegyezik az oldalhatáron álló épületekre vonatkozó előírásokkal.
- (4) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 és Lf-5 jelű, kialakult övezetekben az utcavonalra épült önálló, meglévő melléképületek saját helyükön átépíthetők, felújíthatók, ha a főépülettel összeépítésre kerülnek. Új melléképület utcafrontra nem építhető.
- (5) Az Lf-6 és Lf-7 jelű övezetekben az újonnan megvalósuló épületeket a Szabályozási Terven jelölt beépítési vonalra kell elhelyezni.
- (6) A lakóövezetekben terepszint alatt létesülő épületrész építési helye a terepszint feletti beépítéshez igazítandó. Terepszint alatti épületrészben csak tároló, műhely és az épület ellátását biztosító berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségek alakíthatók ki.  
Azokban az övezetekben, ahol az előírt tetőidom magastetős, a tető hajlásszöge 25°-45° közötti lehet.

##### 5.§

- (1) **Lf- 1** jelű lakóövezetek a kialakult falusias jellegű lakóterületek övezetei. Az övezetben a (2) bekezdésben leírtakon túlmenően egészségügyi, szociális, oktatási, egyházi, szálláshely szolgáltató és a környezetét nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el. Az övezetben a

beépítési mód	oldalhatáron álló
előkert	0,0 m azaz utcavonal
kialakítható telek területe	kialakult illetve min.: 800 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 16,0 m,
építménymagasság	max.: 5,0 m
tetőidom	magastetős, gerincállás a szomszédos épületekhez igazodó
oldalkert szélessége ha az átfedő homlokzatok nyílásmentesek	min.: 5,0 m, illetve min.: 4,0 m
hátsókert mélysége nyílás nélküli homlokzat esetén:	min.: 6,0 m, illetve min.: 3,0 m
beépítettség,	kialakult illetve max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének	min.: 40%-a

(2) **Lf- 2** jelű lakóövezetek a kialakult falusias jellegű lakóterületek övezetei. Az övezetben a (2) bekezdésben leírtakon túlmenően egészségügyi, szociális, oktatási, egyházi, szálláshely szolgáltató és a környezetét nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el. Az övezetben a

beépítési mód	zárt sorú vagy oldalhatáron álló
előkert	0,0 m azaz utcavonal
kialakítható telek területe	kialakult illetve min.: 600 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 16,0 m,
építménymagasság	max.: 6,0 m
tetőidom	magastetős, utcával párhuzamos gerincállású
oldalkert szélessége	0,0 m vagy min.: 5,0 m
hátsókert mélysége nyílás nélküli homlokzat esetén:	min.: 6,0 m, illetve min.: 3,0 m
beépítettség,	kialakult illetve max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének	min.: 40%-a

(3) **Lf- 3** jelű lakóövezetek a kialakult falusias jellegű lakóterületek övezetei, ahol a

beépítési mód	oldalhatáron álló
előkert	0,0 – 0,5 m
kialakítható telek területe	min.: 700 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 16,0 m,
építménymagasság	max.: 5,0 m
tetőidom	magastetős, gerincállás a szomszédos épületekhez igazodó
oldalkert szélessége ha az átfedő homlokzatok nyílásmentesek	min.: 5,0 m, illetve min.: 4,0 m
hátsókert mélysége nyílás nélküli homlokzat esetén:	min.: 6,0 m, illetve min.: 3,0 m
beépítettség,	max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének	min.: 40%-a

(4) **Lf- 4** jelű lakóövezetek a kialakult falusias jellegű lakóterületek övezetei, ahol a

beépítési mód	oldalhatáron álló
előkert	0,0 m azaz utcavonal
kialakítható telek területe	kialakult illetve min.: 600 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 16,0 m,
építménymagasság	max.: 5,0 m
tetőidom	magastetős, gerincállás a szomszédos épületekhez igazodó
oldalkert szélessége ha az átfedő homlokzatok nyílásmentesek	min.: 5,0 m, illetve min.: 4,0 m
hátsókert mélysége nyílás nélküli homlokzat esetén:	min.: 6,0 m, illetve min.: 3,0 m



beépítettség,	max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének	min.: 40%-a

(5) **Lf- 5** jelű falusias jellegű lakóövezetben a kialakult telkek egy része beépíthetetlenek. Az övezetben a

beépítési mód	zárt sorú vagy	oldalhatáron álló
előkert		0,0 m azaz utcavonal
telekalakítás csak a telkek területének növelése érdekében lehetséges		
beépíthető telek területe		min.: 450 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	kialakult illetve	min.: 16,0 m,
építménymagasság		max.: 5,0 m
tetőidom	magastetős, gerincállás	választható
oldalkert szélessége ha az átfedő homlokzatok nyílásmentesek	0,00 m vagy	min.: 5,0 m, illetve min.: 4,0 m
hátsókert mélysége nyílás nélküli homlokzat esetén:		min.: 6,0 m, illetve min.: 3,0 m
beépítettség,		max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének		min.: 40%-a

(6) **Lf- 6** jelű falusias lakóövezetek az újonnan kialakuló lakóterület és a beépíthető lakótelek-csoportok övezetei, ahol a

beépítési mód	oldalhatáron álló
előkert mélysége	5,0 m
kialakítható telek területe	min.: 800 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 18,0 m
építménymagasság	max.: 5,0 m
tetőidom	választható
oldalkert szélessége	min.: 5,0 m
hátsókert mélysége	min.: 6,0 m,
beépítettség	max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének	min.: 40%-a

## 6.§

(1) **Lf- 7** jelű falusias lakóövezetek az újonnan beépíthető lakótelek-csoportok övezetei, ahol a

beépítési mód	szabadon álló
előkert mélysége	5,0 m
kialakítható telek területe	min.: 800 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 20,0 m
építménymagasság	max.: 5,0 m
tetőidom	választható
oldalkertek szélessége	3,0 m illetve min.: 3,0 m
hátsókert mélysége nyílás nélküli homlokzat esetén:	min.: 6,0 m, illetve min.: 3,0 m
beépítettség	max.: 30%
zöldfelület /kertművelésű terület/ a telek területének	min.: 40%-a

(2) Lakásonként illetve kereskedelmi egységenként legalább 1 gépkocsi telken belüli tárolását biztosítani kell.

(3) A lakóterületeken állattartásra szolgáló épület csak a családok saját ellátásához szükséges létszámú állat elhelyezéséhez elegendő legkisebb nagyságban, de max. 30 m<sup>2</sup> területen, a 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú és legalább 50,0 m mélységű telken létesíthető.

Az állattartásra szolgáló épület legkisebb védőtávolsága: lakástól, fűt kúttól 10,0 m, ásott kúttól 15,0 m, saját vagy egyéb vízellátó berendezéstől 10,0 m. Az állattartó épület legkisebb távolsága közterülettől 15,0 m, és a betartandó oldalkert méret min. 12,0 m, hátsókert méret min. 6,0 m lehet.

- (4) A lakóövezetekben létesülő állattartó épületekben tartható legnagyobb állatlétszámot fajtánként a helyi állattartásról szóló rendeletben kell meghatározni.
- (5) A lakóterületek övezeteiben a telkek csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig közműpótló berendezés alkalmazható. Szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően a beépítés feltétele a teljes közművesítettség, a szennyvízcsatorna kiépítését követő egy éven belül kötelező a hálózatra való csatlakozás.
- (6) A lakóterület övezeteiben az alábbi környezetterhelési határértékeket kell betartani:
1. Levegővédelmi szempontból:
    - a légszennyezettség „egészségügyi” határértékeit.
  2. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:
    - a) Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:
      - nappal (06 – 22 óra) 50 dB
      - éjjel (22 – 06 óra) 40 dB
    - b) Közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei:
      - országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól (KÖu-1 jelűek), önkormányzati tulajdonú településszerkezeti jelentőségű és gyűjtő utaktól (KÖu-2 jelűek), illetve külterületi közutaktól:
        - nappal (06 – 22 óra) 60 dB
        - éjjel (22 – 06 óra) 50 dB
      - kiszolgáló és lakóutaktól (KÖu-3 jelűek):
        - nappal (06 – 22 óra) 55 dB
        - éjjel (22 – 06 óra) 45 dB

### 3. Gazdasági területek

#### 7.§

- (1) A belterületen tervezett gazdasági célú terület Gksz jelű övezetét a Szabályozási terv tünteti fel. Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató és környezetét nem zavaró hatású üzemi célú épületek helyezhetők el. A gazdasági területen a tulajdonos vagy a használó és személyzete lakhatására szolgáló, legfeljebb 3 db lakóegység is létesíthető.
- (2) A gazdasági területek övezetében a telephelyeket kerítéssel kell körülvenni, a közterülettel határos kerítés építése engedélyköteles. A közterületekhez csatlakozó telekhatár mentén (telken belül) fasor, sövény telepítése szükséges. A kötelezően előírt növénytelepítést az épületek használatba vételének megkéréséig kell megvalósítani.
- (3) A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető mindenfajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.

beépítési mód	szabadon álló
előkert, oldalkert és hátsókert mérete Szabályozási terven jelölt „építési hely határa” figyelembe vételével	min.: 10,0 m a
kialakítható telek területe	min.: 2000 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 30,0 m
kialakítható telekhosszúság	min.: 50,0 m
építménymagasság	max.: 7,5 m
beépítettség	max.: 50 %
zöldfelület	min.: 30 %

- (4) Az övezetekben a megengedett legnagyobb építménymagasságtól eltérni csak a technológiai berendezések kényszerűsége esetén szabad. A telephelyek általános jogszabályban előírt, parkolóigényét, és a teherárú rakodását telken belül kell biztosítani.
- (5) Az övezetben a telephelyek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig közműpótló berendezés alkalmazható.

A szennyvízcsatorna kiépítését követő egy éven belül kötelező a hálózatra való csatlakozás.

(6) A gazdasági terület övezetében az alábbi környezetterhelési határértékeket kell betartani:

1. Levegővédelmi szempontból:
  - a légszennyezettség „egészségügyi” határértékeit.
2. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:
  - a) Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:
    - nappal (06 – 22 óra) 60 dB
    - éjjel (22 – 06 óra) 50 dB
  - b) Közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei:
    - országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól (KÖu-1 jelűek), önkormányzati tulajdonú településszerkezeti jelentőségű és gyűjtő utaktól (KÖu-2 jelűek), illetve külterületi közutaktól, valamint kiszolgáló és lakó utaktól (Köu-3 jelűek):
      - nappal (06 – 22 óra) 65 dB
      - éjjel (22 – 06 óra) 55 dB

#### 4. Különleges területek

##### 8.§

(1) A különleges területek kategóriájába tartoznak azok a beépítésre szánt övezetek, melyek kialakult beépítésük illetve használatuk miatt más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók.

A Kk-1 és Kk-2 jelű övezetekben újonnan létesülő, vagy átépítés során keletkező létesítmények általános jogszabályban előírt parkolási igényét telken belül kell biztosítani.

A Ks és Kt jelű övezetek működéséhez szükséges gépkocsi parkolókat az önkormányzat – külön terv alapján – közterületen is biztosíthatja.

(2) A **Kk-1** jelű övezetek a településközpont kialakult területei, ahol lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi,- vendéglátó létesítmény, szálláshely, szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, egyházi, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális épület és sportlétesítmény helyezhető el. Az övezetben a

beépítési mód	zárt sorú vagy oldalhatáron álló
előkert	0,0 m azaz utcavonal
kialakítható telek területe	kialakult illetve min.: 800 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 16,0 m
építménymagasság	max.: 7,5 m melytől
eltérni kultikus épület tornyának létesítése esetén szabad	
tetőidom	magastetős, utcával párhuzamos gerincállású
oldalkert szélessége	0,00 m vagy min.: 5,0 m, illetve
ha az átfedő homlokzatok nyílásmentesek	min.: 4,0 m
hátsókert mérete	min.: 6,0 m, illetve
nyílás nélküli homlokzat esetén:	min.: 3,0 m
beépítettség	max.: 40%
zöldfelület a telek területének	min.: 30%-a
állattartási célú épület(rész)	nem létesíthető

(3) A **Kk-2** jelű övezetek a településközpont kialakult területei, ahol csak oktatási, kulturális, egyházi és sportolási célú épület vagy létesítmény helyezhető el. Az övezetben

beépítési mód	szabadon álló
előkert	kialakult illetve 5,0 m - 10,0 m
kialakítható telek területe	min.: 1500 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 30,0 m
építménymagasság	max.: 9,0 m melytől
eltérni kultikus épület tornyának megléte vagy létesítése esetén szabad	
tetőidom	választható
oldalkert és hátsókert mérete	kialakult illetve min.: 10,0 m
beépítettség	max.: 40%
zöldfelület a telek területének	min.: 30%-a

melléképület	nem létesíthető
--------------	-----------------

- (4) A **Ks** jelű sportterület övezetében csak közösségi sportolási, rekreációs és kulturális célú épület valamint kapcsolódó létesítményei helyezhetők el, és a

beépítési mód	szabadon álló
előkert mélysége	min.. 10,0 m
kialakítható telek területe	min.: 3000 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.. 30,0 m
kialakítható telekmélység	min.: 50,0 m
építménymagasság	max.: 9,0 m
oldalkertek szélessége	min.: 10,0 –10,0 m
hátsókerk mélysége	min.: 10,0 m
beépítettség	max.: 20%
zöldfelület	min.: 40 %

- (5) A **Kt** jelű különleges terület a belterületen és külterületen meglévő temetők övezete, mely temetkezésre és kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben csak ravatalozó, kápolna, kripta-épület és síremlék építményei helyezhetők el, az alábbi előírások szerint:

beépítési mód	szabadon álló
előkert, oldalkertek, hátsókerk mérete	min.. 10,0 m
kialakítható telek területe	min.: 3000 m <sup>2</sup>
építménymagasság	max.: 9,0 m
beépítettség	max.: 20%
zöldfelület	min.: 40 %

A Szabályozási terven jelölt védőtávolságon belül új, hantós temetés nem történhet.

Az övezet területét kerítéssel kell körülhatárolni. A telekhatártól mért 200 m-es körzeten belül, bármely építési övezetben csak kegyeletet nem sértő és mentálhigiénias szempontból nem zavaró építmény helyezhető el.

- (6) A **Kv** jelű övezet a belterületen kialakult vízmű területe, ahol további létesítmény csak a működéshez szorosan kapcsolódó rendeltetésű épületben helyezhetők el, és a

beépítési mód	kialakult illetve szabadon álló
előkert, oldalkertek, hátsókerk mérete	min.: 5,0 m
kialakítható telek területe	kialakult illetve min.: 2000 m <sup>2</sup>
építménymagasság	max.: 7,5 m
beépítettség	max.: 40%
zöldfelület	min.: 40 %

## 9.§

- (1) A „Különleges területek” Kk-1, Kk-2, Ks, Kt, Kv övezeteiben a telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig közműpótló berendezés alkalmazható.

Szennyvíz csatorna hálózat kiépítését követően a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

- (2) A különleges területek (1) bekezdésben felsorolt övezeteiben az alábbi környezetterhelési határértékeket kell betartani:

1. Levegővédelmi szempontból:

a légszennyezettség „egészségügyi” határértékeit.

2. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

a) Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

- nappal (06 – 22 óra) 50 dB

- éjjel (22 – 06 óra) 40 dB

b) Közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei:

- országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól (KÖu-1 jelűek), önkormányzati tulajdonú településszerkezeti jelentőségű és gyűjtő utaktól (KÖu-2 jelűek), illetve külterületi közutaktól:
  - nappal (06 – 22 óra) 60 dB
  - éjjel (22 – 06 óra) 50 dB
- kiszolgáló és lakóutaktól (KÖu-3 jelűek):
  - nappal (06 – 22 óra) 55 dB
  - éjjel (22 – 06 óra) 45 dB

## 10.§

- (1) A **Kmü** jelű különleges mezőgazdasági üzemi területek övezetei, melyek a külterületen meglévő (esetenként bővíthető) elsősorban a mezőgazdasági termeléshez és az erdőgazdálkodáshoz kötődő üzemi, állattartó és raktározási célú építmények elhelyezésére és az üzemelésükhöz szükséges környezetük kialakítására szolgál. A területen elhelyezhető bármilyen (a környezetét jelentősen zavaró is) gazdasági tevékenységi körű épület, állattartó telep, valamint az ágazati előírásoknak megfelelő energia- és távközlési közművek, továbbá településgondozási célú épület.

beépítési mód	szabadon álló
előkert mélysége	kialakult illetve min.: 10,0 m
kialakítható telek területe	min.: 3000 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 30,0 m
kialakítható telekmélység	min.: 50,0 m
építménymagasság	max.: 7,5 m
oldalkertek és hátsókert mérete	min.: 10,0 –10,0 m
beépítettség	max.: 30 %
zöldfelület	min.: 40 %

- (2) A **Kh** jelű övezet a külterületen lévő határátkelő kialakult területe, ahol épület, építmény csak a működéshez szorosan kapcsolódó rendeltetéssel létesíthető, max. 40% beépítettségig, max. 7,5 m homlokzatmagassággal.  
Az övezet telkének legalább 40%-át rendezett zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

beépítési mód	kialakult illetve szabadon álló
előkert, oldalkertek, hátsókert mérete	min.: 5,0 m
kialakítható telek területe	kialakult
építménymagasság	max.: 7,5 m
beépítettség	max.: 40%
zöldfelület	min.: 40 %

- (3) A **Kf** jelű különleges övezet tartalék, fejlesztésre kijelölt terület. Az övezetben elhelyezhető, kereskedelmi, szolgáltató, raktározási, szállítmányozási, sportolási célú és energia-gazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmény, telephely az alábbi előírások betartásával:

beépítési mód	szabadon álló
előkert mélysége	min.: 10,0 m
kialakítható telek területe	min.: 3000 m <sup>2</sup>
kialakítható telekszélesség	min.: 30,0 m
kialakítható telekmélység	min.: 50,0 m
építménymagasság	max.: 9,0 m
oldalkertek szélessége	min.: 10,0 –10,0 m
hátsókert mélysége	min.: 10,0 m
beépítettség	max.: 40%
zöldfelület	min.: 40 %

- (4) A Kmü, Kh és Kf jelű övezetekben megengedett a hiányos közművesítés illetve a közműpótló berendezések alkalmazása. A szükséges közműellátásról és oltóvízről a tulajdonos vagy üzemben tartó köteles gondoskodni.

- (5) A Kmü, Kh és Kf jelű különleges övezetekben az alábbi környezetterhelési határértékeket kell betartani:  
1. Levegővédelmi szempontból:

a légszennyezettség „egészségügyi” határértékeit.

2. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

a) Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

- nappal (06 – 22 óra) 60 dB
- éjjel (22 – 06 óra) 50 dB

b) Közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei:

- országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól (KÖu-1 jelűek), önkormányzati tulajdonú településszerkezeti jelentőségű és gyűjtő utaktól (KÖu-2 jelűek), illetve külterületi közutaktól, valamint kiszolgáló és lakó utaktól (KÖu-3 jelűek):

- nappal (06 – 22 óra) 65 dB
- éjjel (22 – 06 óra) 55 dB

### III. Fejezet

## Beépítésre nem szánt területek

### 11.§

Beépítésre nem szánt területek:

- a) Közlekedési- és közműterületek (12.§, 13.§, 14.§)
- b) Zöldterületek (15.§)
- c) Erdőterület (16.§)
- d) Mezőgazdasági terület (17.§, 18.§)
- e) Vízgazdálkodási terület (19.§)
- f) Természetközeli területek (20.§)
- g) Különleges beépítésre nem szánt területek (21.§)

## 5. Közlekedési- és közműterületek

### 12.§

(1) A területen az általános jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el.

#### Közlekedési területek, közutak

(2) A közlekedési területeken építményt, műtárgyat, berendezési tárgyat, növényzetet csak a használatot nem zavaró és akadályozó módon lehet elhelyezni.

(3) Az övezet egyes elemei mint közterületek kerülnek leszabályozásra, rájuk a közterületekre vonatkozó előírások érvényesek.

(4) A közút célú közlekedési területeket és létesítményeket a Szabályozási terv KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezetekbe sorolja.

(5) A közúthálózat egyes övezeteire vonatkozó előírások és minimális szabályozási szélességek az alábbiak:

**KÖu-1** jelűek: az 5312 sz.-ú és 55107 sz.-ú országos mellékutak, melyek szabályozási szélessége kialakult.

**KÖu-2** jelűek: a helyi gyűjtő utak. Szabályozási szélességük kialakult vagy a szabályozási terv szerinti,  
legalább: külterületen 12,0 m  
belterületen 18,0 m

**KÖu-3** jelű településrészeket feltáró utak kialakultak, vagy a szabályozási terv szerinti,  
legalább: 14,0 m.

Új út létesítése, vagy meglévő átépítése esetén a 4. sz.-ú mellékletben ábrázolt; „Utak mintakereszt-szelvényei”-i a mérvadók.

(6) A Szabályozási terven jelölt utakon túl további magánutak, vagy kiszolgáló közutak létesíthetők, ha kialakításuk a Szabályozási tervben meghatározottakkal nem ellentétes.

### 13.§

(1) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az út tengelyétől számított: 50,0 – 50,0 m távolságon belül építmény az illetékes közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el.

- (2) Országos közutak melletti területen létesülő telephelyek megközelítésére szolgáló utak, behajtók országos közutakkal való kapcsolatát az útügyi előírásoknak megfelelően kell kialakítani, a közlekedési felügyelet és az országos közút kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közlekedési célú közterületek legalább egyik oldalán fasor telepítésére helyet kell biztosítani, ha a közterület szélessége 16,0 m vagy annál nagyobb.
- (4) Parkolás:  
Meglévő vagy tervezett intézmények, gazdasági létesítmények számára szükséges parkoló közterületen a helyi parkolási rendeletben meghatározott módon, környezetterv alapján, fásítottan alakítható ki.
- (5) Tervezett közlekedési területek szabályozási tervben biztosított építési területén és az utak védőtávolságán belül kizárólag olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a közlekedési létesítmények megvalósítását nem lehetetlenítik el, illetve nem akadályozzák.
- (6) A külterületi dűlőutak szabályozási szélessége tengelyvonalától számított 5,0-5,0 m, amely be nem építhető és el nem keríthető, települési érdekű építésnél közterületként átadandó.

## 14.§

### Közműlétesítmények:

- (1) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telken átvezetett bekötővezetékkel szolgálmi jog igénybevételeivel – az ágazati előírások és az OTÉK 34. § figyelembe vételével. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (2) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket mindig előrelátóan a közterület rendezés hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zóldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.

## 6. Zöldterületek

### 15.§

- (1) A település zöldterületeinek **Z-1** és **Z-2** jelű övezeteibe a meglévő települési közparkok tartoznak, melyek a település állandóan növényzettel borított, rekreációs funkciójú, a településképet jelentősen meghatározó közterületei.
- (2) A **Z-1** jelű közpark övezet területét a telkes telkéből kell kialakítani.
  - a) A díszpark jelleg megőrzése érdekében a zöldterületet folyamatosan gondozni és felújítani szükséges.
  - b) A közpark területén és határán kerítés nem létesíthető.
  - c) Az övezetben csak képzőművészeti alkotás és elemes burkolatú járda létesíthető.
- (3) A **Z-2** jelű zöldterület övezete közpark és közkert jelleggel egyaránt fenntartható és kialakítható.
  - a) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és a testedzést szolgáló létesítmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya) és játszó berendezések.
  - b) Vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület akkor helyezhető el, ha a közpark telkének területe legalább 3000 m<sup>2</sup> nagyságú.
  - c) A megengedett beépítettség max.:2% és a megengedett homlokzatmagasság: max.: 3,5 m lehet.
  - d) Az övezetben nem alakítható ki közhasználat elől elzárt terület.
- (4) A közterületi zöldfelületeken
  - a) Minden 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű nem gyümölcsfa kivágása a teljes közigazgatási területen engedélyköteles.
  - b) A szabályozási tervben jelölt fasorok helyeit sem magas, sem mélyépítési létesítményekkel elépíteni, sem megszüntetni nem lehet

- c) Magas és mélyépítési munkák során a meglévő növényzetet adottságként kell kezelni és az érvényben lévő védőtávolságokat be kell tartani. Fakivágás csak indokolt esetben, és fapótlási kötelezettséggel történhet.
- d) A szükséges fapótlás mértéke a kivágott fa törzskörméretével egyező famennyiség eltelepítési, min. 8/10 törzskörméretű csemetékkel.
- e) Fa és örökzöld épülettől, kerítéstől 2,00 m-re, cserje 2,0 m-re telepíthető

(5) A közhasználatra igénybe vehető zöldterületeken nem telepíthető nagymennyiségű pollent képző vagy allergiát okozó növényzet.

A külterületi fasorok telepítésekor tájhonos fajokat kell alkalmazni. Tájhonos fajok listáját a rendelet 5. függeléke tartalmazza.

(6) Magánterületen az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

- 1,5 méternél alacsonyabb sövény a telekhatártól 0,5 méter
- 1,5 méternél magasabb sövény és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter
- egyéb gyümölcsfa – diófa kivételével – telekhatártól 3,0 méter
- diófa és magas növésű díszfák telekhatártól 5,0 m.

## 7. Erdőterületek

### 16. §

(1) Erdőterületnek minősülnek a szabályozási tervben lehatárolt, erdőállomány létesítésére szolgáló, és a szabályozási tervben le nem határolt, de erdő művelési ágban nyilvántartott, ill. legalább 50 db fából álló, vagy min. 1500 m<sup>2</sup> területű fás ligetes, nem kertészeti termesztési célú növénytelepítés.

(2) Új erdő létesítése, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatása, az erdőterület igénybevétele és művelési ágának megváltoztatása az illetékes Állami Erdészeti Szolgálatnál engedélyköteles tevékenységek.

(3) Az **Eg** jelű gazdasági fakitermelési erdő övezet, ahol a gazdálkodást erdészeti terv szerint lehet folytatni. Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a legalább 100000 m<sup>2</sup> (10ha) terület nagyságú telken, max. 4,5 m építménymagassággal és max. 0,5%-os beépítettséggel.

(4) Az **Ev** jelű erdőterület meglévő vagy létesíthető környezetvédelmi célt szolgáló erdőfelület, ahol a faállomány cseréje tervezett módon szakaszosan történhet. Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

(5) Az **Ee** jelű övezet a belterületen meglévő egészségügyi-szociális és turisztikai célú erdő (parkerdő) területe. Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő építmények, sport- és játszó eszközök helyezhetők el. Épület a legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10ha) terület nagyságú telken, max.: 5,0%-os beépítettséggel és max.: 4,5 m építménymagassággal létesíthető. Az épületek természetes anyagból, magastetővel készülhetnek.

## 8. Mezőgazdasági területek

### 17. §

(1) Mezőgazdasági területnek minősül a település külterülete a beépítésre szánt területek, az erdőgazdasági, a közlekedési és a vízgazdálkodási területek kivételével, valamint a belterületen lévő és megmaradó kertés övezetek.

(2) A terület övezetei **Má, MI, Mk, és Mkb** jelűek, ahol a növénytermesztés, az állattenyésztés, az előbbiekkal kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbiakban mezőgazdasági termelés) építményei, kivételes esetekben a mezőgazdasági termeléshez és a falusi turizmushoz kapcsolódó lakások és szálláshelyek, a területen élők ellátását, kiszolgálását biztosító épületek és létesítményei helyezhetők el, az egyes övezetekben meghatározott korlátozásokkal, de a kialakítható legkisebb telekterület 720 m<sup>2</sup> lehet.

(3) A mezőgazdasági területek egyes övezeteiben, az előírások szerint megvalósuló létesítményekhez az elektromos energia ellátás, a vízellátás, tűzvízellátás, szennyvízkezelés, hulladékkezelés, a közlekedési útvonalhoz való csatlakozás illetve egyéb, a rendeltetéshez szükséges feltételek biztosítása csak egyedileg engedélyezett módon, a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével együtt engedélyezhető.

(4) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetek többségében szántó művelési ágú területek. Az övezetben a tanyagazdaság lakó- és gazdasági épületei tájba illően, szabadon állóan építhetők



- a) min. 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha ) nagyságú telekterületen,
- b) max. 3%-os beépítettséggel (melyből a lakóépület a megengedett beépítettség max. 50%-át foglalhatja el),
- c) min. 2,5 m, max. 4,5 m építménymagassággal,
- d) az építménymagassággal minimálisan megegyező elő-, oldal- és hátsókerttel,
- e) zárt szennyvízgyűjtő medencével, vagy közműpótló berendezés alkalmazásával.
- f) Építési illetve használatba vételi engedély csak érvényes jegyzői engedéllyel rendelkező fűrt kút megléte, vagy a használatba vételi engedély megkéréséig beüzemelő kút esetén adható ki.

(5) Az **Má** jelű övezeten belül bárhol létesíthető birtokközpont az országos érvényű előírások betartásával. A birtokközpontban

- a) az építménymagasság max.: 7,5 m,
- b) az elő-, oldal-, és hátsókertek legkisebb szélessége 10,0 m lehet

(6) Az **Má** jelű övezetben halastó vízjogi engedéllyel és építéshatósági hozzájárulással létesíthető. Az övezetben hírközlő torony és szélérőmű, a lakóterületek és természetvédelem alatt álló területek határától legalább 200 m távolságra elhelyezhető, a vonatkozó ágazati előírások betartásával. Az övezetben (különösen a külterület É-i részén) mezővédő erdősávok telepítése megengedett.

## 18. §

(1) Az **Ml** jelű övezetek többségében legelő, rét, gyepterület. Az övezetben csak a gyepterülettel összefüggő állattartó épületek helyezhetők el tájba illően, természetes anyagból, szabadon állóan,

- a) min. 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha ) nagyságú telekterületen,
- b) max. 2%-os beépítettséggel,
- c) min. 2,5 m, max. 4,5 m építménymagassággal,
- d) min. 10,0 m elő-, oldal- és hátsókerttel.

Az övezetben halastó vízjogi engedéllyel, az építési és a természetvédelmi hatóságok hozzájárulásával létesíthető.

(2) Az **Mk** jelű övezet

a) a kertművelésű, egyéni kisparcellás, jellemzően szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott telkek területe, ahol

- lakóépület min. 3000 m<sup>2</sup>
- gazdasági épület min. 1000 m<sup>2</sup> nagyságú telekterületen
- max. 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

b) az övezetben az a.) pontban meghatározottakon túlmenően a további építési előírásokat kell betartani:

- lakóépület a megengedett beépítettség max. 50%-át foglalhatja el,
- lakóépület és gazdasági épület szabadon állóan helyezhető el, az építménymagassággal minimálisan megegyező elő-, oldal- és hátsókerttel,
- építménymagasság lakóépület esetén 3,0 - 5,5 m közötti, gazdasági épület esetén 2,5 - 4,5 m közötti lehet
- lakóépület és állattartó gazdasági épület csak zárt szennyvízgyűjtő medencével, vagy közműpótló berendezés alkalmazásával létesíthető,
- lakóépület és állattartó épület létesítésére építési engedély csak érvényes jegyzői engedéllyel rendelkező fűrt kút esetén adható ki.

(3) Az **Mkb** jelű övezet a belterületen meglévő és megtartott,

a) a kertművelésű, egyéni kisparcellás, jellemzően szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott telkek területe, ahol

- lakóépület nem létesíthető,
- gazdasági épület min. 1000 m<sup>2</sup> nagyságú telekterületen
- max. 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

b) az övezetben az a.) pontban meghatározottakon túlmenően a további építési előírásokat kell betartani:

- gazdasági épület szabadon állóan helyezhető el, az építménymagassággal minimálisan megegyező elő-, oldal- és hátsókerttel,
- építménymagasság 2,5 - 4,5 m közötti lehet

- állattartó gazdasági épület csak zárt szennyvízgyűjtő medencével, vagy közműpótló berendezés alkalmazásával létesíthető,

## 9. Vízgazdálkodási területek

### 19.§

- (1) A település közigazgatási területe a Pálfay-féle belvíz-veszélyeztetettség besorolás szerint 3, azaz belvízzel közepesen veszélyeztetett.
- (2) Kunbaja külterületen található vízgazdálkodási területek (közcélu csatornák) V-1 és V-2 övezetbe soroltak.
- (3) **V-1** jelű övezetbe tartoznak az Állami kezelésű főművek:
  - Tavankúti csatorna
  - Bajmoki csatorna
  - Bajmoki-II. csatorna
- (4) **V-2** jelű övezetbe tartoznak a Vízgazdálkodási Társulati kezelésű művek:
  - Bajmoki-I. csatorna
  - Temetői csatorna
  - Deák csatorna
  - Mosztonga csatorna
- (5) A V-1 jelű övezetben, a csatorna partélétől számított 6,0 m, míg a V-2 jelű övezetben a csatornák partélétől számított 3,0 m széles terület parti sávnak minősül, melyet fenntartási célokra szabadon kell tartani, és ezen a területen csak gyepgazdálkodás folytatható.

## 10. Természetközeli területek

### 20.§

- (1) A természetközeli területek a Szabályozási terv KSZ-1,2 jelű tervlapján **Tk** jelű övezetbe soroltak. Az övezetbe tartoznak a nemzeti park – mint kezelő - által meghatározott természeti területek, valamint más nádas, lápos területek, melyek:
  - a) a belterület K-i oldalához csatlakozó (Sebesics dűlő) gyepes, nádas lápos terület,
  - b) a belterület D-i oldalához csatlakozó (Homoki tag) gyep (legelő) terület,
  - c) a külterület ÉK-i részén (Új Puszta) lévő legelő és vízállásos terület
  - d) a külterület DK-i részén (Új Puszta) lévő nádas terület,ahol a természeti értékek, növénytársulások és életközösségek nagyszámban fordulnak elő.
- (2) A **Tk** jelű övezetben épület, építmény - a vízügyi műtárgyak és térszint alatti közművek kivételével - nem helyezhető el.
- (3) A **Tk** jelű övezetben a művelési ág megváltoztatáshoz a természetvédelmi kezelő és természetvédelmi hatóság hozzájárulása is szükséges.
- (4) A nemzeti park által lehatárolt természeti területekhez tartozó helyrajzi számokat, valamint a táji értékeket hordozó területeket a rendelet 4. sz.- ú függeléke tartalmazza.

## 11. Különleges – beépítésre nem szánt - területek

### 21.§

- (1) A **Ka** jelű különleges övezetbe a földhivatali nyilvántartás szerinti anyagnyerő helyek (pl. homokbánya, agyagbánya) területe tartozik.
  - A rendeltetés szerinti üzemeltetés csak az ágazati előírások betartása mellett lehetséges. Az üzemén kívül helyezett anyagnyerő helyek területét rekultiválni kell.
  - Az övezetben csak a kezeléshez szükséges épület, építmény helyezhető el, legfeljebb 2% beépítettséggel és maximum 4,5 m építménymagassággal.

- (2) A **Kr** jelű különleges övezetbe a megszüntetett szilárd hulladéklerakó területe tartozik, melyet rekultiválni kell. Az övezetben épület, építmény nem létesíthető.

## **IV. Fejezet.**

### **Kulturális értékek védelme**

#### **22.§.**

- (1) Kunbaja teljes közigazgatási területén a nemzeti örökség részét képező, nyilvántartott, védelem alatt álló - és a terv kapcsán nyilvántartásra javasolt - régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva ex lege védettek, de régészeti érdekű területről is a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területen, új beruházás megkezdése előtt a régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A feltárást külön, országos érvényű jogszabályban meghatározott módon kell lefolytatni.
- (2) A település igazgatási területén nyilvántartott, védelem alatt álló régészeti lelőhelyek felsorolását jelen rendelet 1. sz.-ú függeléke tartalmazza.
- (3) Országos műemléki védelem alatt álló épület adatait jelen rendelet 2. sz.-ú függeléke tartalmazza. A védelem alatt álló épületek átalakítása és felújítása engedélyezése során az országos érvényű, külön jogszabályt kell alkalmazni.
- (4) A Szabályozási terven Kunbaja helyi építészeti örökségét képező, egyedi épületei tájékoztató jelleggel jelöltek. A Helyi értékek védelmét az önkormányzat külön, önálló rendeletben szabályozza. A védelem alá kerülő létesítmények adatait a rendelet 3. sz.-ú függeléke tartalmazza.

## **V. Fejezet.**

### **Környezetvédelem**

#### **23. §**

##### **Termőföld- és talajvédelem**

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

##### **Vízvédelem**

- (2) A vizek igénybevétele, terhelése, a vizekbe használt- és szennyvizek bevezetése – megfelelő kezelést követően – csak oly módon történhet, amely a természetes folyamatokat és a vizek mennyiségi, minőségi megújulását nem veszélyezteti.

- (3) Kunbaja közigazgatási területének szennyeződéserzékenységi besorolása:

Érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek a felszín alatti víz állapota és védelme szempontjából.

- (4) Kunbaja közigazgatási területének nitrátérzékenységi szempontú besorolása:

Nem nitrátérzékeny terület, ezért a településen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak az erre vonatkozó országos előírásokat csak ajánlott betartania mezőgazdasági tevékenysége során.

- (5) Kunbaja közigazgatási területének felszíni vízminőség-védelmi szempontú besorolása:

- a csatornák (nem állandó vízfolyások) 3. időszakos vízfolyás befogadók területi kategóriába tartoznak a használt- és szennyvizek felszíni vízbe való közvetett és közvetlen bevezetésére vonatkozóan,  
- a technológiai és országos vízminőség-védelmi területi kibocsátási határértékeket, valamint a közcsonnába bocsátható szennyvizek szennyező anyag tartalmának küszöbértékeit országos jogszabályok tartalmazzák.

#### **24. §**

##### **Levegővédelem**

- (1) Kunbaja település közigazgatási területét érintő, a Kiskunsági Nemzeti Park igazgatóság területén található a természet védelméről szóló törvény értelmében védett – természeti területeire (természetes nádas

és gyepterületek), a történelmi borvidékek – Kunsági – szőlőterületei, továbbá a nem védelmi célokat szolgáló erdőterületeire, – azaz az országos jogszabályokban foglaltak szerinti ökológiailag sérülékeny területeire – levegővédelmi szempontból a légszennyezettségnek (immisszió) az ökológiai határértékei az irányadók.

Ezen területeken csak olyan építmények, technológiák létesíthetők, illetve üzemeltethetők, továbbá kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag kibocsátásából származó levegőterhelés (légszennyezettség) megfelelnek az ökológiai határértékekkel szabályozott országos immissziós előírásoknak.

(2) Kunbaja település egyéb, a fentiekén kívüli területeire általános szabályozás szerint a légszennyezettségnek az egészségügyi határértékei az irányadóak az országos jogszabályokban foglaltak szerint.

Ezen területeken csak olyan építmények, technológiák létesíthetők, illetve üzemeltethetők, továbbá kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag kibocsátásából származó levegőterhelés (légszennyezettség) megfelelnek az egészségügyi határértékekkel szabályozott országos immissziós előírásoknak.

(3) Üzemi állattartás csak a külterületen meglévő majorokban lehetséges a vonatkozó előírások betartásával (üzemi állattartásnak minősül az 5 számosállatnál nagyobb mennyiségű állat tartása telephelyenként).

(4) Üzemi terület, út, nyitott anyagtároló, törmeléklerakó pormentesen tartásáról az érintett terület kezelője köteles gondoskodni.

(5) Az allergikus megbetegedéseket okozó fákat fokozatosan le kell cserélni. Új fatelepítés esetén allergiát okozó faj nem alkalmazható.

(6) A település belterületein szag- és bűzkibocsátással járó tevékenység a környezetet zavaró módon nem folytatható.

## 25. §

### Zaj- és rezgésvédelem

(1) A vonatkozó országos jogszabályok előírásai szerinti csendes övezetek, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett területek nincsenek a település közigazgatási területén.

(2) Az övezetekbe sorolt telkek területén csak olyan üzemi termelő, szolgáltató, illetve kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, továbbá egyéb hangosítást igénylő tevékenységek folytathatók, olyan telephelyek, berendezések, technológiák (a továbbiakban együtt: üzemi és szabadidős létesítmények) tervezhetők, létesíthetők, üzemeltethetők, illetve meglévők bővíthetők, felújíthatók, korszerűsíthetők, valamint építési munka végezhető, melyektől származó zaj terhelési határértékei nem haladják meg a zajtól védendő területeken az országos jogszabály mellékleteiben foglalt terhelési határértékeket.

## 26. §

### Hulladékgazdálkodás és –ártalmatlanítás

(1) A bezárt települési szilárdhulladék-lerakó telepre és a települési folyékony hulladék leürítő helyre, valamint a dögtérre (állati hulladék elhelyező, ártalmatlanító létesítmény) hulladék szállítása tilos.

(2) A település területén keletkező szilárd kommunális hulladék a Vaskút közigazgatási területén található rendezett regionális szilárdhulladék-lerakó telepre rakható le az erre vonatkozó szerződésekben és a települési hulladékgazdálkodási tervben foglaltak szerint.

A települési szilárd háztartási hulladékgyűjtést és szállítást (a közszolgáltatási szerződés keretében) a beépítésre szánt terület teljes területére ki kell terjeszteni.

(3) Lomtalanításról (annak módjáról) évente legalább egyszer, szervezeten kell gondoskodni.

(4) A hulladékkezelő létesítmények közül a településen hulladékgyűjtő sziget létesítendő és üzemeltetendő az országos jogszabály, valamint a kistérség hulladékgazdálkodási tervének előírásai szerint.

(5) A szippantott szennyvíz befogadója csak a vele szerződésben álló, engedéllyel rendelkező szennyvízszállító által beszállított – a befogadóra hatóság által előírt minőségű és mennyiségű – szennyvizet fogadhatja be, melyekről nyilvántartást köteles vezetni.

Települési folyékony hulladékot kizárólag települési folyékonyhulladék leürítő helyen (a helyi szennyvíztisztító telep elkészültéig a bácsalmási szennyvíztisztító telep szippantott szennyvíz fogadó műtárgya) lehet leüríteni az országos jogszabályokban foglaltak alapján.

(6) Az építési-bontási hulladékok elhelyezésével az építetőnek kell elszámolnia az országos jogszabályban foglaltak szerint. Az ilyen típusú hulladékokat engedéllyel rendelkező kezelőnek kell átadni és ezt a használatbavétel során igazolni kell.

## VI. Fejezet.

### Közműellátás, közműlétesítmények

#### 27.§

##### **Belvízvédelem, felszíni vízvezetés:**

(1) A beépítésre szánt területek kijelölésénél, illetve az építési (rendezési) szintek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a terület talajvíz viszonyaira, valamint arra, hogy a kérdéses területről a csapadékvíz megfelelő eséssel az érintett befogadóba – mértékadó belvízszint mellett is – bevezethető legyen.

(2) Belterületi vízvezető rendszer (csapadékvíz-csatorna) csak belterületi vízrendezési terv és vízjogi engedély alapján létesíthető és üzemeltethető. Ennek megfelelően döntően nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területeken hosszabb távon is a vizek helyben tartása céljából.

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadónál ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó burkolt felületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(4) A csapadékvíz-elvezető hálózatok üzemeltetését a település belvíz-védekezési terve alapján szükséges végezni, mely tervet szükség esetén, illetve a hálózat bővülésével párhuzamosan időnként felül kell vizsgálni a vonatkozó rendeletek előírásai alapján.

#### 28.§

##### **Vízellátás-tűzvédelem:**

(1) Kunbaja település közigazgatási területét érinti a Kunbaja községi vízmű vízbázisa kútjaihoz kapcsolódóan várhatóan kijelölésre kerülő védőterülete, védőidoma.

A védőterületek és védőidomok által érintett ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatnak be kell tartani (érvényesíteni kell) a vonatkozó jogszabályban szereplő, valamint a kijelölő határozatban előírt ingatlanhasználati korlátozásokat a vízbázis biztonságba helyezése és biztonságban tartása érdekében.

(2) A szükséges oltóvíz biztosítására vonatkozóan a lehetőségek és megoldások tekintetében az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló rendeletben foglaltakat kell betartani.

(3) Egyedi kutas vízellátás esetén országos jogszabály alapján a jegyző hatósági engedélyre szükséges az olyan kút létesítéséhez, használatbavételéhez, amely a létesítő házi vízigényének 500 m<sup>3</sup>/év mennyiségig terjedő kielégítését szolgálja és – partiszűrősű, karszt-, vagy rétegvízkészlet igénybevétele, érintése nélkül, - kizárólag a talajvíz felhasználásával működik.

(4) Talajvíznek minősül az első vízzáró réteg felett található vízkészlet.

(Kunbaja térségében a település közigazgatási területén általában 12-16 m közötti mélységben található az első vízzáró réteg a vízügyi hatóság adatszolgáltatása – 6. sz. függelék – szerint.)

(5) Az első vízzáró rétegtől mélyebb kutak, s a rendeletről eltérő vízbeszerzés vízjogi engedélyköteles az országos jogszabályokban előírtak szerint.

(6) Magáningatlanok öntözővíz igénye a vezetékes vízen kívül csak a talajvízből elégíthető ki a VITUKI ajánlásai szerint az öntözött növénykultúra víznormája alapján a meghatározott vízkontingensen belül.

## 29.§

### **Szennyvízelvezetés, -tisztítás és -elhelyezés:**

(1) A szennyvizekkel a környezetet, a vízbázist szennyezni nem szabad, ezért az esetleg előforduló nyílt árkokba, egyéb időszakos vagy állandó vízfolyásba és a csapadékvíz elvezető hálózatba történő szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

(2) A szennyvízcsatorna hálózattal ellátott területeken a meglévő épületek csatornahálózatra való rákötését – a szennyvíz közcsatornába vezethető minősége esetén – a jegyző kötelezően elrendelheti. Közegészségügyi, környezetvédelmi és vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén az ingatlanok bekötését a tulajdonos költségére elrendeli a jegyző.

A bekötés megvalósítását követően a helyi szennyvíz közműpótló berendezések eltömedékelését szakszerűen, a vonatkozó ágazati jogszabályok előírása szerint el kell végezni.

(3) A szennyvízcsatorna hálózat teljes kiépüléséig a házi kommunális szennyvizek gyűjtését kizárólag zárt gyűjtőkben lehet megvalósítani a csatornahálózattal távlatban érintett területeken átmeneti megoldásként. A szennyvíz rendszeres szállítását igazolni kell. Egyedi szennyvíz elhelyezés nem alkalmazható, a szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően a területeket be kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatba.

(4) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető, építményben keletkező szennyvizek gyűjtését, tisztítását és ártalommentes elhelyezését – a csatornahálózattól függetlenül – a csatornahálózattal nagy távlatban sem érintett térségekben végleges megoldásként zárt gyűjtőkkel (egyedi zárt szennyvíztárolókkal), vagy szakszerű egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel kell megoldani.

(5) Kizárólag zárt gyűjtők (vízzáróan kialakított medencék) kialakítása szükséges az alábbi területeken a következő indokkal:

- a Kunbaja községi vízmű vízbázisának lehatárolandó és kijelölendő belső hidrogeológiai „A” védőterületén a hatályos jogszabály, valamint a kijelölő határozat előírásainak a figyelembe vételével, a vízbázis biztonságba helyezése és biztonságban tartása érdekében,
- azokon a területeken, ahol a teleknagyság nem éri el a 600 m<sup>2</sup>-t,
- ahol a talajvíz évi maximális szintje a terepszinthez 1,5 m-nél közelebb van, vagy az elszivárogtatásra igénybeveendő talaj elszivárogtatásra alkalmatlan.

A zárt műtárgyak vízzáróságát üzembe helyezés előtt szabványos víztartási próbával kell ellenőrizni, a rendszeres üritést és szállítást pedig dokumentálni szükséges.

(6) Szakszerű egyedi szennyvízkezelő kisberendezések – az egyedi szennyvíztárolók kivételével – kialakítása szükséges az egyéb területeken a következő feltételekkel:

- azokon a területeken, ahol a teleknagyság meghaladja a 600 m<sup>2</sup>-t.
- ahol a talajvízszint adatok megfelelőek a szikkasztáshoz (a szikkasztó fenékszintje és a maximális talajvízszint között mindenkor megvan a legalább 1,0 m – s távolság) és az elszivárogtatásra igénybeveendő talaj elszivárogtatásra alkalmas.

A talajvíz évi maximális szintjének és a talaj szennyvíz elszivárogtatásra való alkalmatlanságának, illetve alkalmasságának bizonyítása a beruházó feladata. A bizonyítás arra jogosult szakember által elkészített talajmechanikai szakvéleménnyel történhet.

## 30.§

(1) Az egyedi szennyvízkezelő berendezések (az egyedi zárt szennyvíztárolók kivételével) az alábbiak lehetnek:

- egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmények  
elemei a hagyományos mechanikai előtisztító (ülepítő) berendezések (oldómedencék, oldóaknák), valamint a kavics/homokszűrők (szikkasztó akna, szikkasztó alagcsőhálózat, stb.), mint szennyvíz elhelyező létesítmények (a szennyezőanyag lebontás energia bevitel nélkül történik)
- egyedi szennyvíztisztító kisberendezések  
egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít a közműves szennyvízelvezetéssel és – tisztítással (a szennyezőanyag lebontás energia bevitel segítségével történik)

A szakszerű egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmények tervezését, kialakítását és üzemeltetését az országos jogszabály, a vonatkozó hatósági előírások és a vonatkozó magyar szabvány előírásai szerint kell végezni, vagy ezzel egyenértékű hatásfokot biztosító technológiai megoldást kell biztosítani.

(2) Vízcsonna külső közmű építését a hatályos magyar szabvány előírásai szerint lehet végezni.

### **Gázvezeték-hálózat:**

(3) A középnyomású hálózatról ellátott tervezett fejlesztési területeken a földgáz nyomását csökkentő szabályozó berendezéseknek a telepítését a környezetbe illeszkedve kell megoldani. A tervezett egyedi szabályozókat és gázmérőket a gázszolgáltató előírásait figyelembe véve kell telepíteni.

(4) Földgázvezeték építése a vonatkozó hatályos magyar jogszabályok előírásai szerint történhet.

(5) Védőtávolságok, védőterületek:

- a) 8 bar nagyközépnomású gázvezeték  $> \phi$  90 mm csőátmérő esetén 9-9 m  
 $< \phi$  90 mm csőátmérő esetén 7-7 m
- b) 3 bar középnyomású gázvezeték  $> \phi$  90 mm csőátmérő esetén 4-4 m
- c) gáznyomás-szabályzó 10 m

### 31.§

#### Villamosenergia-ellátás:

(1) Új közvilágítási hálózat létesítéskor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrású lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(2) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

(3) Jelentősebb energiaigény növekedés esetén a tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan a környezetbe illesztve kell kijelölni.

(4) Védőtávolságok, védőterületek:

20 kV-s elektromos légvezetékénél 5-5 m.

### 32.§

#### Hírközlés:

(1) A község közigazgatási területén belül 1 db. mobil telefon torony és egy erősítő antenna van kiépítve:

- a közigazgatási terület ÉNy – i részén az un. Majorközpont ÉK – i szélén Vodafone torony
- a belterület közepén a hidroglobuszon egy erősítő antenna

(2) Ha a térségben az épületek tetejére telepített hírközlési bázisállomásokból, továbbá az önálló antennatornyokból a községben és környékén a lefedettség nem biztosítható:

- a) épület tetejére felszerelt tervezett bázisállomás és önálló antennatorony felállítása építési engedély köteles.
- b) hírközlési bázisállomások, antennatornyok telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.
- c) újabb bázisállomás telepítése a szolgáltató meglévő állomására helyezve történhet.

(3) Meglevő, vagy tervezett lakóterület 200 m-es körzetén belül mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és egyéb környezeti hatások miatt nem engedélyezhető.

## VII. Fejezet.

### Záró rendelkezések

#### 33. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően megindult hatósági eljárások során kell alkalmazni.

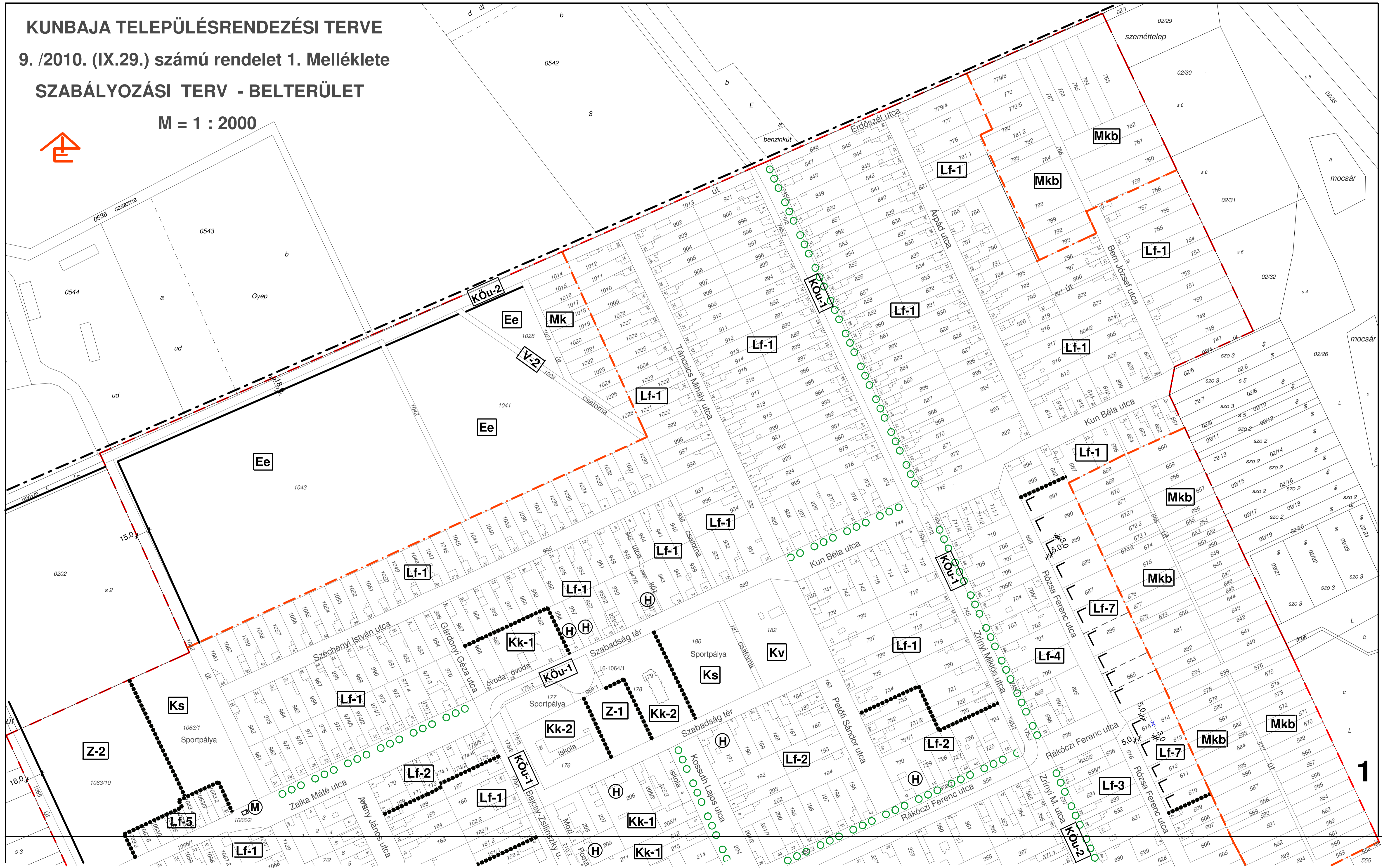
(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 11/1997 (VI.30.) ö.r. sz.-ú rendelet hatályát veszti.

# KUNBAJA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

## 9. /2010. (IX.29.) számú rendelet 1. Melléklete

### SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET

M = 1 : 2000







Homoki tag

091

s 6

s 4

09337

a

09338

13

15

09339

09340

09341

09342

09343

09344

09345

09346

09347

09348

09349

09350

09351

09352

09353

09354

09355

09356

09357

09358

09359

09360

09361

09362

09363

09364

09365

09366

09367

09368

09369

09370

09371

09372

09373

09374

09375

09376

09377

09378

09379

09380

09381

09382

09383

09384

09385

09386

09387

09388

09389

09390

09391

09392

09393

09394

09395

09396

09397

09398

09399

09400

09401

09402

09403

09404

09405

09406

09407

09408

09409

09410

09411

09412

09413

09414

09415

09416

09417

09418

09419

09420

09421

09422

09423

09424

09425

09426

09427

09428

09429

09430

09431

09432

09433

09434

09435

09436

09437

09438

09439

09440

09441

09442

09443

09444

09445

09446

09447

09448

09449

09450

09451

09452

09453

09454

09455

09456

09457

09458

09459

09460

09461

09462

09463

09464

09465

09466

09467

09468

09469

09470

09471

09472

09473

09474

09475

09476

09477

09478

09479

09480

09481

09482

09483

09484

09485

09486

09487

09488

09489

09490

09491

09492

09493

09494

09495

09496

09497

09498

09499

09500

### JELMAGYARÁZAT

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Övezeti jel | Beépítési mód | Beépítettség | Beépítésre szánt területek (Ep. magasság | Min. telekterf. m<sup>2</sup> | Övezeti jellemző)

<b>Lf-1</b>	0	30%	Kialakult falusias lakóterület oldalhatáron álló, utcáfrontról beépítés
<b>Lf-2</b>	2,0	30%	Kialakult falusias lakóterület zártosú v. oldalhatáron álló beépítés
<b>Lf-3</b>	0	30%	Kialakult falusias lakóterület oldalhatáron álló, utcáfrontról beépítés
<b>Lf-4</b>	0	30%	Kialakult falusias lakóterület oldalhatáron álló utcáfrontról beépítés
<b>Lf-5</b>	2,0	30%	Kialakult falusias lakóterület zártosú v. oldalhatáron álló beépítés
<b>Lf-6</b>	0	30%	Tervezett falusias lakóterület oldalhatáron álló, előkertes beépítés
<b>Lf-7</b>	2	30%	Tervezett falusias lakóterület oldalhatáron álló, előkertes beépítés
<b>Gksz</b>	2	50%	Gazdasági terület övezete - kereskedelem, szolgáltatás
<b>Kk-1</b>	0	40%	Különleges településközponti övezet zártosú v. oldalhatáron álló beépítés
<b>Kk-2</b>	2	40%	Különleges településközponti övezet szabadon álló beépítés
<b>Kv</b>	K	40%	Különleges terület - vízmű - övezet
<b>Ks</b>	Sz	20%	Különleges terület - sport - övezet
<b>Kt</b>	Sz	20%	Különleges terület - temető - övezet

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

<b>Mkb</b>	Mezőgazdasági - kertés övezet belterületen
<b>Ee</b>	Egészségügyi, turisztikai erdő (parkerdő)
<b>Z-1</b>	Zöldterület (központi közpark)
<b>Z-2</b>	Zöldterület (közpark)
<b>V-2</b>	Vízgazdálkodási terület (belvízelvezető csatorna)
<b>Kóu-1</b>	Országos mellékút
<b>Kóu-2</b>	Helyi gyűjtőtű
<b>Kóu-3</b>	Feltároló út

**Településhatár**

**Meglévő belterületi határ**

**Beépítésre szánt terület határa**

**Meglévő szabályozási vonal / közterület határ, telekhatár**

**Tervezett szabályozási vonal**

**Eltérő építési övezetek közötti határ**

**Meglévő telekhatár**

**Javasolt telekhatár**

**Megszüntetett jel**

**Beépítési vonal (lakóterületen)**

**Építési hely határa**

**Kötelező fásítás**

**Régészeti lelőhely határa**

**Közterületi parkoló**

**Védendő helyi épület**

**Műemléki védelem**

**1. Jelen terv, az NKP Kht által készített és hitelesített, állami alapadatokat tartalmazó, digitális földmérési alaptérképen készült.**

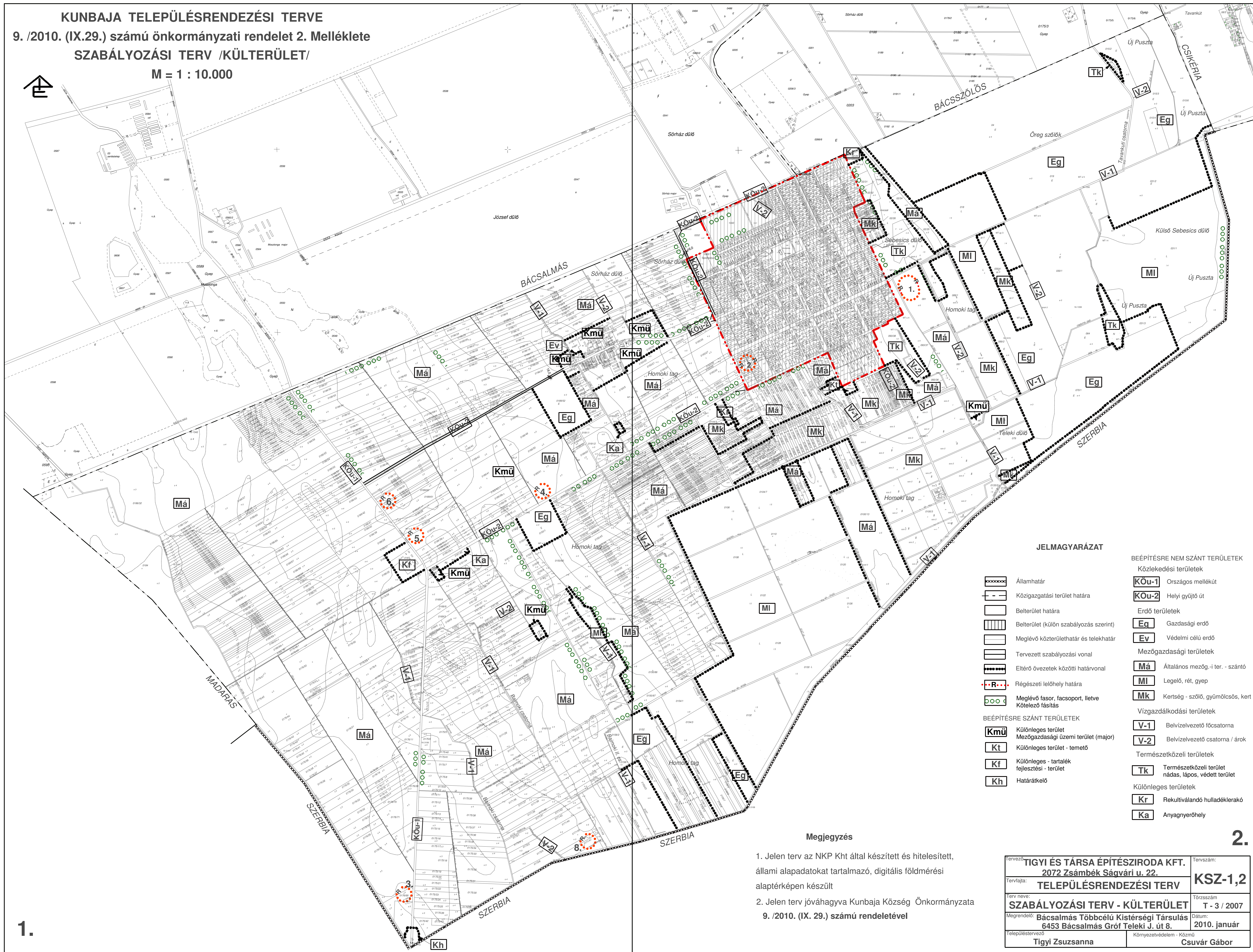
**2. Jelen terv jóváhagyva Kunbaja Önkormányzata 9/2010. (IX. 29.) számú rendeletével**

Felvezető	TIGYI ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 2072 Zsámbék Ságvári u. 22.	Felvezető	
Tervező	<b>TELEPÜLÉSSZABÁLYOZÁSI TERV</b>	Tervezőszám	<b>BSZ-1,2</b>
Terv név	<b>TELEPÜLÉSSZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET</b>	Törzsszám	T - 3 / 2007
Magyarázó	Bácsalmás Többcéltű Kistérségi Társulás 6453 Bácsalmás Grot Teleki J. út 8.	Dátum	2010. január
Településtervező	Tigyi Zsuzsanna	Környezetvédelem - Közmű	Csuvár Gábor

2.

2.

**KUNBAJA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**  
 9. /2010. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet 2. Melléklete  
**SZABÁLYOZÁSI TERV /KÜLTERÜLET/**  
 M = 1 : 10.000



**JELMAGYARÁZAT**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Államhatár  |  | BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK                                 |
|  | Közigazgatási terület határa                          |  | Közlekedési területek  |
|  | Belterület határa                                     |  | <b>KÖU-1</b> Országos mellékút                                 |
|  | Belterület (külön szabályozás szerint)                |  | <b>KÖU-2</b> Helyi gyűjtő út                                   |
|  | Meglévő közterülethatár és telekhatár                 |  | Erdő területek   |
|  | Tervezett szabályozási vonal                          |  | <b>Eg</b> Gazdasági erdő                                       |
|  | Eltérő övezetek közötti határvonal                    |  | <b>Ev</b> Védelmi célú erdő                                    |
|  | Régészeti lelőhely határa                             |  | Mezőgazdasági területek  |
|  | Meglévő fasor, facsoport, illetve kötelező fásítás    |  | <b>Má</b> Általános mezőg.-i ter. - szántó                     |
|  | <b>Kmü</b> Különleges terület                         |  | <b>MI</b> Legelő, rét, gyep                                    |
|  | <b>Kt</b> Különleges terület - temető                 |  | <b>Mk</b> Kertség - szőlő, gyümölcsös, kert                    |
|  | <b>Kf</b> Különleges - tartalék fejlesztési - terület |  | Vízgazdálkodási területek                                      |
|  | <b>Kh</b> Határátkelő                                 |  | <b>V-1</b> Belvízelvezető főcsatorna                           |
|  |   |  | <b>V-2</b> Belvízelvezető csatorna / árok                      |
|  |   |  | Természetközeli területek                                      |
|  |   |  | <b>Tk</b> Természetközeli terület nádas, lápos, védett terület |
|  |   |  | Különleges területek   |
|  |   |  | <b>Kr</b> Rekultivándó hulladékterakó                          |
|  |   |  | <b>Ka</b> Anyagnyerőhely                                       |

**Megjegyzés**

- Jelen terv az NKP Kht által készített és hitelesített, állami alapadatokat tartalmazó, digitális földmérési alaptérképen készült
- Jelen terv jóváhagyva Kunbaja Község Önkormányzata 9. /2010. (IX. 29.) számú rendeletével

Tervező: <b>TIGYI ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b>	Tervszám: <b>KSZ-1,2</b>
Tervfajta: <b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV</b>	Törzsszám: <b>T - 3 / 2007</b>
Terv neve: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET</b>	Dátum: <b>2010. január</b>
Megrendelő: <b>Bácsalmás Többcélú Kistérségi Társulás</b>	
Településtervező: <b>Tigyi Zsuzsanna</b>	Környezetvédelem - Közmű <b>Csuvár Gábor</b>

1.

2.

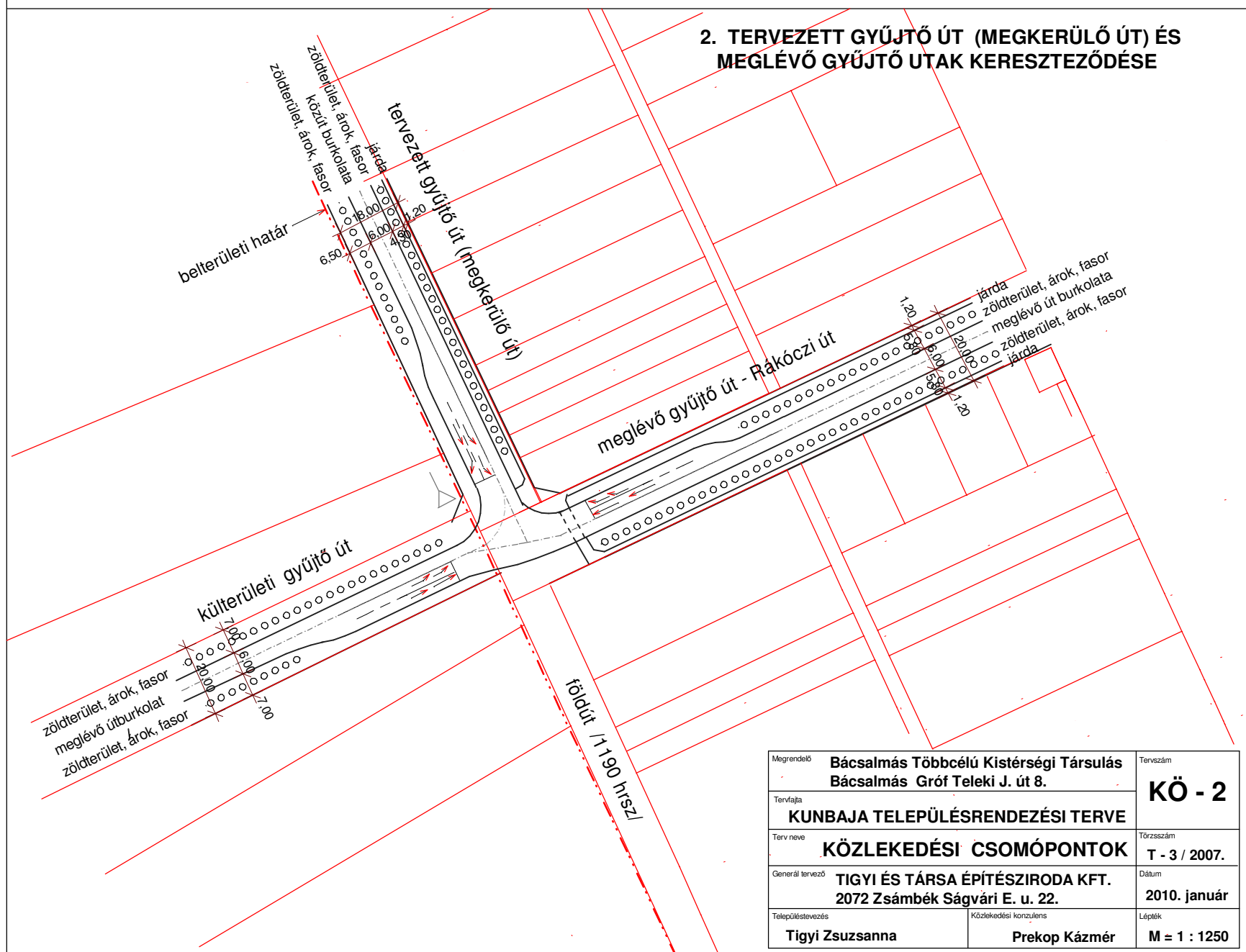
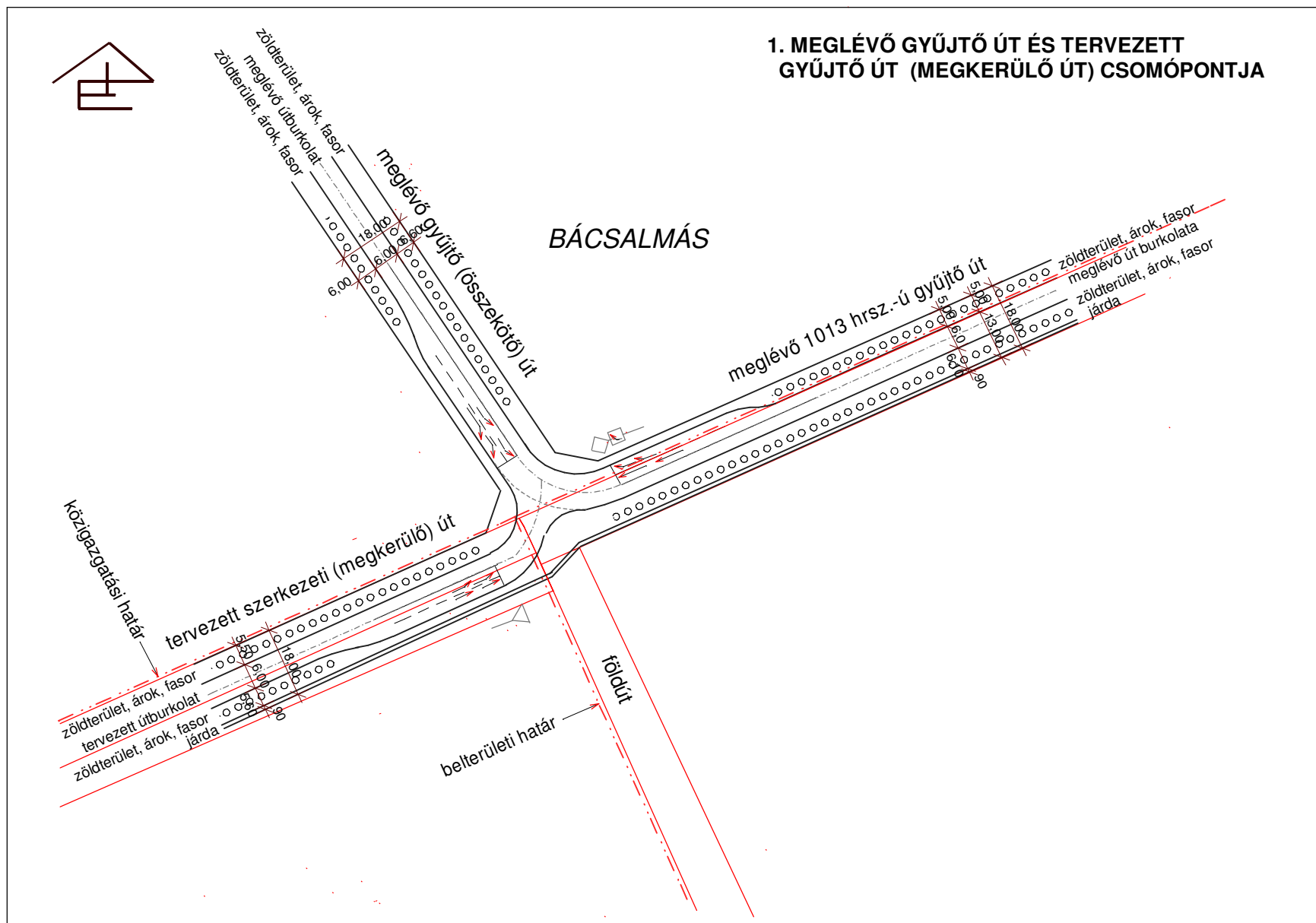
### **3. sz.-ú melléklet a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

#### **Fogalom-meghatározások**

Jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezéséhez az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. tv. 2.§-t, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletét és az alábbi fogalom-meghatározásokat kell alkalmazni.

- 1. Átfedő homlokzatok:** Szomszédos telken álló épületek egymással szemben fekvő homlokzatainak azon szakaszai, melyek az épületek sarokvonalában, a homlokzatok síkjára állított merőleges síkok által a másik épületben kimetszett vonalak közé esnek.
- 2. Beépítettség:** Az építési telken lévő illetve azon elhelyezésre kerülő összes épület által elfoglalt terület és a telek területének %-os aránya.
- 3. Eseti elbírálás.** Az építési engedélyt a szabályzatban megadott keretek között a hatóság esetenként, egyedileg, bírálja el, a városkép megőrzése és a környezetbe való illeszkedés figyelembevételével. Az elbírálás során szakvéleményt kérhet a hatóság (pl. területi főépítésztől, városi főépítésztől, rendezési terv készítőjétől, független építésztől).
- 4. Főépület:** Az építési telken meglévő vagy elhelyezhető épület, mely az utcafronton, vagy az előírt mélységű előkert határán áll, és amelynek rendeltetése az övezetre vonatkozó fő rendeltetésnek felel meg.
- 5. Hasznos szint.** Az épületnek az a szintje, ahol a fő rendeltetés helyiségei, a működéshez szükséges rögzített berendezési tárgyak, vagy más helyhez kötött vagyoni értékű tárgyak helyezkednek el.
- 6. Hiányos közművesítettség-nek** minősül az ellátottság, ha a 10. pont „Részleges közművesítettség” fogalmában előírt feltételek valamelyike nem áll fenn.
- 7. Ideiglenes jellegű építmény.** Az építmény olyan szerelt jellegű technológiával létesül, mely felszólításra 24 órán belül minden tartozékával a helyszínről eltávolítható, és a felszámolásért a létesítőt kártalanítás nem illeti meg.
- 8. Melléképület.** Az építési telken elhelyezkedő azon épület, mely önálló bejárattal rendelkezik, más épülettől függetlenül, vagy ahhoz határoló fallal csatlakozva áll és amelynek rendeltetése nem az övezetre vonatkozó fő rendeltetésnek megfelelő (pl. gépkocsi tároló, tároló, állattartó épület, műhely stb.).
- 9. Oldalhatáron álló beépítés.** Az épület homlokzatszerűen kialakított határfala a telek – rendszerint északi irányba eső - oldalhatárán, vagy attól maximum 1,0 m távolságra helyezkedik el. Az épület eresze a terepcsatlakozás felett 2,0 m-nél magasabban maximum 0,5 m-re átnyúlhat a szomszédos telekre, de a tető csapadékvizét saját telken belül kell levezetni.
- 10. Részleges közművesítettség-nek** megfelelő az építési telek, ha közüzemi ivóvízzel, elektromos árammal és a felszíni vizek elvezetésére legalább közterületi nyílt árok kapcsolattal rendelkezik, továbbá a szennyvízelhelyezés közcsatorna-hálózat kiépítéséig egyedi szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés (pl. zárt tározóban) biztosított, vagy kezelése közműpótló berendezéssel megoldott.
- 11. Szabadon álló beépítés.** Az épületet minden oldalról a saját telkének beépítetlen része veszi körül, és az épület északi irányba eső határfala legalább 3,0 m távolságra helyezkedik el a közeli telekhatártól.
- 12. Utcafrontos beépítés.** Az oldalhatáron állóan vagy zárt sorúan elhelyezkedő épület közterület felé néző homlokfala a telek közterülettel közös határán – előkert nélkül – helyezkedik el.
- 13. Üzemszerű állattartás.** Az állattartás értékesítési illetve ipari feldolgozás céljából történik, és a tartott állatok létszáma meghaladja a 2. szerinti család önellátását szolgáló állattartó telepen tartható állatok létszámát.  
Az állattartó létesítményekre vonatkozó előírásokat és az állatlétszám meghatározását a 41/1971. (V.28.) FM sz.-ú rendelet tartalmazza. Az állattartó telepek kis- és nagylétszámúak lehetnek. Kislétszámú állattartó telep védőtávolsága: 50 m, nagylétszámú állattartó telep védőtávolsága : 1000 m, mely tartástechnológiától függően 500 m –re csökkenthető.

- 14. Zártsorú beépítés.** Az egymással szomszédos telken fekvő épületek határfalai a közös telekhatáron közvetlenül egymáshoz csatlakoznak úgy, hogy az átfedés – a nagyobb felületű tűzfalon mérve is – a falfelületnek legalább 75 %-a.
-



Megrendelő	Bácsalmás Többcélú Kistérségi Társulás Bácsalmás Gróf Teleki J. út 8.	Tervszám	<b>KÖ - 2</b>
Tervfajta	<b>KUNBAJA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</b>	Törzsszám	T - 3 / 2007.
Terv neve	<b>KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK</b>	Dátum	2010. január
Generál tervező	TIGYI ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 2072 Zsámbék Ságvári E. u. 22.	Lépték	M = 1 : 1250
Településtervezés	Tigyi Zsuzsanna	Közlekedési konzulens	Prekop Kázmér

## **1. sz.-ú függelék a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

---

### **Azonosított régészeti lelőhelyek Kunbaja területén**

**1. lelőhely:** Kunbaja - Falualja  
KÖH azonosító szám: 27528  
Templom körüli temető – középkor  
Hrsz. : 091 – a belterülettől DK-re

**2. lelőhely:** Kunbaja – Belterület, Dózsa György u. 4.  
KÖH azonosító szám: 35379  
Temető – ismeretlen kor  
Hrsz. : 1147, régészeti érdekű lehet továbbá: 1142 - 1154, 1224 – 1126 és 50 – 54.

**3. lelőhely:** Kunbaja – 70+750 – 70+800 km  
KÖH azonosító szám: 52133  
Település – ismeretlen kor  
Hrsz. : 0176/69 – a Szerbia határ közelében, az 5312. számú országos közút Ny-i oldalán

**4. lelőhely:** Kunbaja – Középbirtok - dűlő  
KÖH azonosító szám: 56784  
Temető – ismeretlen kor  
Hrsz. : 0189/51 - a majorközpontról DNy-ra

**5. lelőhely:** Kunbaja – 6. lh.  
KÖH azonosító szám: 56990  
Szarmata telepnyom  
Hrsz. : 0189/28- 29 – az 5312. számú országos közút K-i oldalán

**6. lelőhely:** Kunbaja – 7. lh.  
KÖH azonosító szám: 56991  
Középkori telepnyom  
Hrsz. : 0189/19- 23 – az 5312. számú országos közút K-i oldalán

**7. lelőhely:** Kunbaja – Belterület, Fürst Sándor utca  
KÖH azonosító szám: -  
Település – középkor  
Hrsz. : 1081/1 - 1096

**8. lelőhely:** Kunbaja – 2005/ III. lh.  
KÖH azonosító szám: -  
Település – szarmata  
Hrsz. : 0171/46 – 48 - a Szerbia határ közelében

**2. sz.-ú függelék a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

---

**Országos műemléki védelem alatt álló érték Kunbaja területén**

M III. 689. Római katolikus Szent Rókus kápolna, klasszicista stílusú, 1838.-ban épült  
Kunbaja, Zalka Máté utca 1066/2 hrsz.

---

### **3. sz.-ú függelék a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

---

#### **Védendő helyi művi értékek Kunbaja területén**

<b>1.-2.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Arany János utca 16.	159 hrsz
<b>3.</b> Posta - helytörténeti érték - Bajcsy Zsilinszky utca 4.	209 hrsz
<b>4.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Kossuth Lajos utca 2.	191 hrsz.
<b>5.</b> Gyógyszertár – szecessziós - Kossuth Lajos utca 11.	229/1 hrsz.
<b>6.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Rákóczi út 8.	144 hrsz.
<b>7.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Rákóczi út 10.	148/1 hrsz.
<b>8.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Rákóczi út 10/a.	148/2 hrsz.
<b>9.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Rákóczi út 12/a.	149/2 hrsz.
<b>10.</b> Orvosi rendelő - eklektikus - Rákóczi út 21.	136/2 hrsz.
<b>11.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Rákóczi út 42.	730 hrsz.
<b>12.</b> Kápolna - helyi építészeti érték - Rákóczi út 24.	215 hrsz.
<b>13.</b> Lakóház (polgárház stílusú) - helyi építészeti érték - Petőfi Sándor utca 16.	374 hrsz
<b>14.</b> Plébánia - helytörténeti érték - Szabadság tér 1.	206 hrsz.
<b>15.</b> Sportöltöző - helyi építészeti érték - Szabadság tér 16.	947/2 hrsz.
<b>16.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Szabadság tér 20.	957 hrsz.
<b>17.</b> Lakóház - helyi építészeti érték - Szabadság tér 21.	958 hrsz.
<b>18.</b> Kálvária – temető	096/16 hrsz.

---



#### **4. sz.-ú függelék a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

##### **Védett természeti értékek Kunbaja területén**

###### **I. Ökológiai hálózat**

1. Belterület K– i részéhez kapcsolódó - mocsár, nádas, legelő 02/26, /27 hrsz., 089/1 hrsz része
2. Külterület DK-i részén (Új Puszta) – nádas 031/1 hrsz. része

###### **II. Természeti területek**

1. Külterület (belterület K– i oldalához kapcsolódó) - mocsár, nádas, legelő  
02/26, /27 hrsz., 089/1 hrsz része
2. Külterület DK-i részén (Új Puszta) – nádas 031/1 hrsz. része
3. Külterület (belterület D-i oldalához kapcsolódó) – legelő 093/38 része

---

#### **5. sz.-ú függelék a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

##### **Természetesen előforduló fa- és cserjefajok Duna-Tisza közén**

###### **Fák:**

kocsányos tölgy - <i>Quercus robur</i>	fehér nyár - <i>Populus alba</i>
molyhos tölgy – <i>Quercus pubescens</i>	szürke nyár - <i>Populus canescens</i>
gyertyán - <i>Carpinus betulus</i>	rezgő nyár - <i>Populus tremula</i>
tatárjuhar - <i>Acer tataricum</i>	tiszaháti nyár- <i>Populus nigra</i> v. <i>thevestina</i> (csak fásorokban)
mezei szil - <i>Ulmus minor</i>	fehér fűz - <i>Salix alba</i>
vénic-szil - <i>Ulmus laevis</i>	törékeny fűz - <i>Salix fragilis</i>
magas kőris - <i>Fraxinus excelsior</i>	kecskefűz - <i>Salix caprea</i>
magyar kőris - <i>Fraxinus angustifolia</i>	
ssp. <i>pannonica</i>	egyéb fűzek
madárcseresznye - <i>Cerasus avium</i>	mézgás éger - <i>Alnus glutinosa</i>
zselnicemeggy - <i>Padus avium</i>	hamvas éger - <i>Alnus incana</i>
vadalma - <i>Malus sylvestris</i>	kislevelű hárs - <i>Tilia cordata</i>
vadkörte - <i>Pyrus pyraeaster</i>	közönséges nyír - <i>Betula pendula</i>
közönséges boróka – <i>Juniperus communis</i>	szőrös nyír - <i>Betula pubescens</i>

###### **Cserjék:**

<i>Cerasus fruticosa</i> - csepleszmeggy	<i>Berberis vulgaris</i> - sóskaborbolya
<i>Clematis vitalba</i> - erdei iszalag	<i>Prunus spinosa</i> – kökény
<i>Colutea arborescens</i> – pukkanó dudafűrt	<i>Rhamnus catharticus</i> – varjútövis
<i>Cornus mas</i> – húsos som	<i>Ribes rubrum</i> – piros ribiszke
<i>Cornus sanguinea</i> - veresgyűrű som	<i>Rubus caesius</i> - hamvas szeder
<i>Corylus avellana</i> - mogyoró	<i>Salix caprea</i> – kecskefűz
<i>Crataegus laevigata</i> – cseregalagonya	<i>Salix cinerea</i> – rekettyefűz
<i>Crataegus monogyna</i> - egybibés galagonya	<i>Salix rosmarinifolia</i> – serevényfűz
<i>Crataegus nigra</i> – fekete galagonya	<i>Salix triandra</i> – mandulalevelű fűz
<i>Euonymus europaeus</i> - csíkos kecskerágó	<i>Salix viminalis</i> – kosárkötő fűz
<i>Euonymus verrucosus</i> – bibircses kecskerágó	<i>Sambucus nigra</i> - fekete bodza
<i>Frangula alnus</i> - kutyabenge	<i>Staphylea pinnata</i> - hólyagfa
<i>Hedera helix</i> - borostyán	<i>Viburnum lantana</i> - ostorménfa
<i>Ligustrum vulgare</i> - fagyal	<i>Viburnum opulus</i> - kányabangita
	<i>Vitis sylvestris</i> – ligeti szőlő

**6. sz.-ú függelék a 9./2010. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelethez**

---

A kutak engedélyezhető talpmélysége /ábra/