

# CSORVÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

7/2004.(II.27.)

## ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e

### a nagyközség helyi építési szabályzatáról

(a módosítással egységes szerkezetben)

Csorvás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

### A rendelet hatálya

#### 1. §

- (1) A rendelet hatálya Csorvás nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá egyedi építési telket alakítani, építményt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni), és ezekre hatósági engedélyt adni
  - a) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997(XII.20.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai,
  - b) az egyéb, az adott tárgykört szabályozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései, valamint
  - c) a jelen rendelet, és az ennek mellékletét képező szabályozási tervlapok (SZA-1, SZA-2) szerint szabad.

### Szabályozási elemek

#### 2. §

- (1) A szabályozási elemek a település egésze szempontjából kötelezőnek tekintendők, megváltoztatásuk csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.

Ezek az elemek a következők:

- közigazgatási határ,
- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határa,

- szabályozási vonalak,
- területfelhasználási egység határa,
- területfelhasználási és övezeti besorolás.

### 3. §

- (1) Beépítésre szánt területen az 1. § (2) bekezdés szerinti tevékenységet csak a művelés alóli kivonás és a részleges közművesítés végrehajtása után lehet engedélyezni.

## A település területének felhasználása

### 4. §

Az 1. § (1) bekezdés szerinti közigazgatási terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába.

- (1) Ezen belül a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege szerint:

- a) lakóterületek,
- b) településközponti vegyes területek,
- c) gazdasági területek,
- d) különleges területek.

- (2) A beépítésre nem szánt területek általános jellege szerint:

- a) zölterületek,
- b) erdőterületek,
- c) mezőgazdasági területek,
- d) vízgazdálkodási területek.

## Beépítésre szánt területek előírásai

### 5. §

- (1) A beépített és beépítésre szánt területek határát az SZA-1 és SZA-2 tervek tüntetik fel.
- (2) Beépítésre kijelölt (tervezett) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (utcaszélesítés, előközművesítés) el kell végezni.
- (3) Beépítésre szánt területek igénybevételének bekövetkeztéig legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8. § (2) b)) biztosítandó.
- (4) Az egyes telektömbökön belül a besorolásnak megfelelő beépítési előírások az eltérő rendeltetésű létesítményekre is vonatkoznak (pl. lakóterületen lévő intézmény vagy kereskedelmi, szolgáltató, illetve mezőgazdasági üzemi építmény).

## Építési övezetek

### 6. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szabályozási terv az alábbi építési övezeteket jelöli ki:
- a) <sup>1</sup>lakóterületek:
    - Lk – kisvárosias lakóterület,
    - Lf1, Lf2, Lf3, Lf3\*, Lf4 – falusias lakóterület,
  - b) településközpont vegyes területek:
    - Vt1, Vt2 – településközpont vegyes övezetek,
  - c) gazdasági területek:
    - Gksz – gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezet,
    - Gip – gazdasági-ipari övezet,
    - Gm – mezőgazdasági területen lévő majorok, telepek, termékfeldolgozók övezete,
  - d) különleges területek:
    - Kt – temetők területe,
    - Ks – sportterületek,
    - Kk – kommunális telepek.
- (2) Meglévő épület funkcióváltása esetén a gépkocsi várakozóhelyek kialakításánál az OTÉK előírásait be kell tartani.
- (3) Az övezetekben, illetve területeken szennyvizet csak szennyvízcsatornába, ennek hiányában vízzáró szennyvízgyűjtő aknába szabad elvezetni.

### Lk jelű építési övezet előírásai

### 7. §

- (1) Az Lk jelű kisvárosi lakóövezet területén a kialakult kisvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően lakóházak, valamint az OTÉK 12. § (2) bekezdésében felsorolt egyéb építmények helyezhetők el.
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló.
  - b) Új telek legkisebb területe legalább 600 m<sup>2</sup>.
  - c) Beépítés mértéke maximum: 40 %.
  - d) Építmények legnagyobb magassága 7,5 m lehet.

---

<sup>1</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2015.(XII.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2016. I. 12.-től.

- e) A szintterületsűrűség 1,00.
- f) A telek területének min. 20 %-át talajszinten növényzettel kell borítani.
- g) Utcai telekszélesség legalább 14,00 m.
- h) A telekmélység min. 25,00 m.
- i) Előkert csak a kialakult beépítések esetében és méretben alkalmazható.
- j) Oldalkert mérete legalább 7,50 m.
- k) Hátsókert min. 6,00 m.
- l) A közterületek felől tömör kerítés nem építhető.
- m) <sup>2</sup>
- n) Félnyereg tetős épület nem építhető.
- o) A telken nem lakóépület célját szolgáló épület építménymagassága max. 5,50 m, gerincmagassága max. 7,50 m lehet.
- p) Az utcafronton utcával párhuzamos gerincű, legalább 35°-os hajlásszögű magastető építhető.

### **Lf jelű építési övezet előírásai**

#### **8. §**

- (1) Az Lf jelű falusias lakóövezetek területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, falusias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsorolt egyéb építmények helyezhetők el.
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló.
  - b) Beépítés mértéke max. 30 %.
  - c) Építmények legnagyobb magassága 4,50 m lehet.
  - d) A szintterületsűrűség 0,5.
  - e) A telek területének min. 40 %-át talajszinten növényzettel kell borítani.
  - f) Utcai telekszélesség legalább 18,00 m.
  - g) A telekmélység min. 40,00 m.
  - h) Előkert az alövezeti előírások szerint alkalmazható
  - i) Oldalkert mérete legalább 6,00 m.
  - j) Hátsókert min. 6,00 m.
  - k) <sup>3</sup>A telken az - Lf3\* övezet kivételével - lakóépület kiszolgáló funkció célját szolgáló épület építménymagassága max. 3,50 m, gerincmagassága max. 5,50 m.
  - l) A főépületeken legalább 35°-os hajlásszögű magastető építhető.
- (2) Az Lf-1 jelű övezet területén:

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 19/2012.(XI.7.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2012. XI. 8.-tól.

<sup>3</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 12/2017.(VII.7.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. VII. 8.-tól.

- a) A beépítési mód: utcavonalon és oldalhatáron álló úgy, hogy az épület utcai homlokzatának 50 %-a az utcavonalon kell, hogy álljon.
- (3)** Az Lf-2 jelű övezet területén:
- a) A beépítési mód: 5,00 m előkertes, oldalhatáron álló.
- b) Közterületek felől és az oldalhatárok előkerti szakaszán tömör kerítés nem létesíthető.
- (4)** Az Lf-3 jelű övezet területén:
- a) A beépítési mód: oldalhatáron álló, előkert a kialakult állapot szerint, vagy utcafronton álló.
- b) Előkert esetén a közterületek felől és az oldalhatárok előkerti szakaszán tömör kerítés nem létesíthető.
- (5)** Az Lf-4 jelű övezet területén:
- a) A beépítési mód: oldalhatáron és utcafronton álló.
- b) Teleknagyság új telek esetén min. 500,00 m<sup>2</sup>.
- c) A telken csak egy épület létesíthető, melyen belül max. 12,00 m<sup>2</sup>-es állattartásra szolgáló épületrész alakítható ki.
- (6)** <sup>4</sup>Az Lf3\* jelű övezet területén:
- a) A beépítési mód: oldalhatáron álló, előkert a kialakult állapot szerint, vagy utcafronton álló.
- b) Előkert esetén a közterületek felől és az oldalhatárok előkerti szakaszán tömör kerítés nem létesíthető.
- c) Az övezetben építhető gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 4,50 m, gerincmagassága 9,50 m lehet.

### **Vt jelű építési övezet előírásai**

#### **9. §**

- (1)** A Vt jelű településközpont vegyes övezet területén a kialakult beépítést figyelembe véve lakóházak, szolgáltató-kereskedelmi létesítmények és intézmények, valamint az OTÉK 16. § (2) bekezdésében felsorolt egyéb építmények helyezhetők el.
- a) Beépítési mód a kialakult állapot szerint. Az adott telek beépítését elvi engedélyezés során kell megállapítani.
- b) <sup>5</sup> Beépítés mértéke max. 60 %.

<sup>4</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2015.(XII.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2016. I. 12.-től.

<sup>5</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 16/2018.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2018 XII. 30.-tól.

- c) Építmények legnagyobb magassága 9,50 m lehet, kivéve a templomok vagy emlékművek létesítését. Ezek esetében az építménymagasságot elvi engedélyezés során kell megállapítani.
- d) A szintterületsűrűség 1,5.
- e) <sup>6</sup> A telek területének min. 40 %-át talajszinten növényzettel kell borítani.
- f) Utcai telekszélesség legalább 16,00 m.
- g) A telekmélység min. 25,00 m.
- h) Előkert az alövezeti előírások szerint alkalmazható.
- i) Oldalkert mérete egyedileg megállapított, de min. 6,00 m.
- j) Hátsókert min. 6,00 m.
- k) A telken nem a főépület célját szolgáló épület csak azzal összeépítve, legfeljebb 1,50 m-rel kisebb építménymagassággal létesíthető.
- l) A főépületeken legalább 35°-os hajlásszögű magastető építhető.

**(2) Beépítési mód:**

- Vt-1 jelű övezet területén: utcavonalon és oldalhatáron álló beépítés,
- Vt-2 jelű övezet területén: előkertes, oldalhatáron álló beépítés, közterület felől és az oldalhatárok előkert szakszán csak áttört kerítés létesíthető max. 60 cm-es magas tömör lábazattal.

**Gksz jelű építési övezet előírásai**

**10. §**

- (1)** A Gksz jelű övezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, nagyobb védőtávolságot nem igénylő, gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál a 253/1997.(XII.20.) Korm. sz. rendelet 18. § (1) és (2) bekezdésének 1. és 2. pontja, valamint a 19. § (1) és (2) bekezdésének 1; 2; 3; 4. és 5. pontja szerint.
- a) A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi parkolóhelyeket telken belül kell elhelyezni.
  - b) Az övezet telkein a fő- és kiszolgálólétesítmények szabadonállóan helyezhetők el.
  - c) Az építménymagasság max. 6,50 m, kivéve a technológiai berendezéseket, vagy építményeket.
  - d) A beépítés mértéke a telekterület 40 %-át nem haladhatja meg. A telek területének min. 25 %-a növényzettel borított legyen.

---

<sup>6</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 16/2018.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2018 XII. 30.-tól.

- e) A teleknagyság kialakult és új telek kialakítása esetén min. 1.500 m<sup>2</sup>.
- f) Oldalkert min. 6,00 m.
- g) Hátsókert min. 6,00 m.
- h) A telek hátsó kertjének 6,00 m és előkertjének 5,00 m szélességében fásítási kötelezettsége van a telektulajdonosnak. Ezért a telken megépült épület használatbavételi engedélye csak a fásítás elkészülte után adható ki.
- i) Szintterület-sűrűség: 1,5.

### **Gip jelű építési övezet előírásai**

#### **11. §**

- (1) A Gip jelű övezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épületek elhelyezésére szolgál.
- a) A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi parkolóhelyeket telken belül kell elhelyezni, mely a fásított előkertekben is lehetséges.
  - b) Az övezet telkein a fő- és kiszolgálólétesítmények szabadonállóan helyezhetők el.
  - c) Az építménymagasság max. 7,50 m. Ennél magasabb építmény csak a technológiai követelmények miatt alkalmazható.
- 
- d) A beépítés mértéke a telekterület 40 %-át nem haladhatja meg. A telek területének min. 25 %-a növényzettel borított legyen.
  - e) A teleknagyság kialakult és új telek kialakítása esetén min. 2.000 m<sup>2</sup>.
  - f) A telek utcai homlokvonalára kialakult és új telek kialakítása esetén min. 25,00 m.
  - g) Előkert 10,00 m.
  - h) Oldalkert min. 6,00 m.
  - i) Hátsókert min. 10,00 m.
  - j) Szintterület-sűrűség: 1,5.
  - k) A lakóövezettel határos telkeken 30,00 m szélességben véderdő sávot kell létesíteni a lakóterület felőli telekhatár mellett.

### **Gm jelű építési övezet előírásai**

#### **12. §**

- (1) A Gm jelű övezetek területe a mezőgazdasági területeken lévő meglévő és létesülő majorok, állattartó telepek, termékfeldolgozó üzemek, valamint a kialakuló birtokközpontok
- a) A meglévő telepeken a legkisebb új telekméret 3.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Lakóépület csak szolgálati lakás céljára építhető.
  - c) Birtokközpontok az OTÉK előírásai szerint létesíthetők.
  - d) Az övezet telkein a fő- és kiszolgálólétesítmények szabadonállóan helyezhetők el.
  - e) A beépítés mértéke a telekterület 40 %-át nem haladhatja meg. A telek területének min. 25 %-a növényzettel borított legyen.
  - f) Az építménymagasság max. 7,50 m. Ennél magasabb építmény csak a technológiai követelmények miatt alkalmazható.
  - g) Előkert min. 10,00 m.
  - h) Oldalkert min. 6,00 m.
  - i) Hátsókert min. 10,00 m.
  - j) Szintterület-sűrűség: 1,0.

### **K jelű különleges területek**

#### **13. §**

- (1) A K jelű különleges területekre vonatkozó előírásokat az OTÉK 24. §-a tartalmazza.  
 (2) Egy telken több épület is elhelyezhető.

(3) Különleges területekre tartozó létesítmények:

- a) Ks jelű sportpálya:
  - szintterület-sűrűség max. 0,1,
  - beépítettség max. 5 %,
  - építménymagasság max. 4,50 m, ettől nagyobb csak a nézőtéri lelátó építménymagassága lehet,
  - legkisebb zöldfelület 40 %,
  - előkert min. 10,00 m,
  - oldalkert min. 6,00 m,
  - hátsókert min. 10,00 m.
- b) Kt jelű temetőterület:
  - szintterület-sűrűség max. 0,1,
  - beépítettség max. 2 %,
  - építménymagasság max. 4,50 m, ettől nagyobb csak a kápolna építménymagassága lehet,

- legkisebb zöldfelület 50 %,
  - előkert min. 30,00 m,
  - oldalkert min. 30,00 m,
  - hátsókert min. 30,00 m.
- c) Kk jelű kommunális telepek:
- szintterület-sűrűség max. 0,1,
  - beépítettség max. 2 %,
  - építménymagasság max. 4,50 m, ettől nagyobb csak a technológiai építmény magassága lehet,
  - legkisebb zöldfelület 40 %,
  - előkert min. 10,00 m,
  - oldalkert min. 10,00 m,
  - hátsókert min. 10,00 m.

A beépítésre szánt területek övezeti előírásait az 1. sz. melléklet összesítve tartalmazza.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

### **Közlekedési területek**

#### **14. §**

- (1) A Kö jelű közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 26. §-a tartalmazza.
- (2) Köu-1 Országos főutak külterületi szakasza:
- a) Tervezett M 47. sz. főút Csorvást megkerülő külterületi szakasza  
Védőtávolság az úttengelytől 100-100 m, ezen belül minden létesítmény építéséhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség 60 m beépítési tilalommal. Útkorona kialakítása 2 x 2 forgalmi sávos autópályát közlekedési elválasztó sávval. Alternatív útpálya kialakítása 2 x 2 forgalmi sávos főút közlekedési elválasztó sávval.
  - b) 47. sz. másodrendű főút külterületi szakasza  
Védőtávolság az úttengelytől 100-100 m, ezen belül minden létesítmény építéséhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség kialakult
  - c) 47. sz. másodrendű főút megkerülő út csatlakozási pontjai közötti külterületi szakasza a megkerülő út megépítése után

Védőtávolság az úttengelytől 50-50 m (mellékút funkció), ezen belül minden létesítmény építéséhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség kialakult 30 m. A megkerülő M 47. sz. főút szakasz kiépítése után átkerül az önkormányzat kezelésébe. Az útszakasz főút szerepét a helyközi autóbusz forgalom, valamint a hálózati, vagy turisztikai jellegű kerékpárút hálózat kiépítése miatt meg kell őrizni.

**(3) Köu-2 Országos mellékutak (összekötő utak) külterületi szakasza:**

Szabályozási szélesség 30,00 m.

Más előírás, illetőleg a keresztmetszeti elemek helyszükséglete méretezése hiányában legalább a következő szabályozási szélességű területet kell biztosítani:

- 4409. jelű ök. út (kialakult) M 47. sz. tervezett főút korrekciós szakaszig.
- 4431. jelű ök. út 13-14 m szélesítése szükséges 30 m értékig.
- ..... jelű tervezett Csorvás-Nagyszénás ök. út (30 m).

a) 4409. sz. Kondoros-Csorvás összekötő út külterületi szakasza

Védőtávolság az úttengelytől 50-50 m, ezen belül minden létesítményhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség az M 47. sz. főútig kialakult bővítést nem igényel. A tervezett M 47. sz. főúthoz való csatlakozásnál útkorrekció szükséges. A tervezett M 47. sz. főút és a 47. sz. főút jelenlegi nyomvonal közötti összekötő szakaszon a szabályozási szélesség 30 m-ről 40 m-re módosul. A védőtávolság 50 m-ről 100 m-re módosul. Tervezett útkoronaszélesség 1 x 2 forgalmi sávós főút.

b) 4431 sz. Gyula-Gerendás-Csorvás összekötő út külterületi szakasza

Védőtávolság az úttengelytől 50-50 m, ezen belül minden létesítményhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség 14-15 m. A jelenlegi betonburkolat szélessége 5,00 m. A burkolatszélesítés min. 7,00 m szélességre szükséges. Tervezett útkoronaszélesség 1 x 2 forgalmi sávós országos mellékút. Burkolatszélesítés esetén, illetve a tervezett Csorvás-Gerendás kerékpárút építése esetén a jelenlegi szabályozási szélességet szükség szerint max. 30 m szélességig növelni lehet.

c) Tervezett ..... sz. Csorvás-Nagyszénás összekötő út külterületi szakasza

Védőtávolság az úttengelytől 50-50 m, ezen belül minden létesítményhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség 30 m. A tervezett burkolat szélessége min. 7,00 m. Tervezett útkoronaszélesség 1 x 2 forgalmi sávós országos mellékút. az útpálya kiépítése után az önkormányzat a kezelői jogot a Közútkezelő KHT (KKHT) részére átadja. A tervezett összekötő

út nem hálózati, csak helyi jelentőségű, a megyei rendezési tervben nem szerepel.

**(4) Köu-3 Országos főutak átkelési szakaszai.**

47. sz. másodrendű főút megkerülő út csatlakozási pontjai közötti szakasza belterületen

Védőtávolság az úttengelytől 50-50 m (mellékút funkció), ezen belül minden létesítményhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség a belterületen 40 m-ről 30 m-re módosul, illetve a kialakult szabályozási szélesség megmaradhat. A megkerülő M 47. sz. főút szakasz kiépítése után átkerül az önkormányzat kezelésébe. Az útszakasz főút szerepét a helyközi autóbuszforgalom, valamint a hálózati, vagy turisztikai jellegű kiépült kerékpárút hálózat miatt, továbbá a 4431. sz. Gyula-Gerendás-Csorvás országos mellékút belterületi csatlakozása miatt meg kell őrizni. Funkciója országos mellékút. A belterületi szakaszán a forgalomcsillapító szigetek korszerűsítése forgalomtechnikai, szerkezeti és geometriai szempontból szükséges.

**(5) Köu-4 Országos mellékutak (összekötő utak) átkelési szakaszai.**

Szabályozási szélesség 30,00 m.

4431. sz. Gyula-Gerendás-Csorvás összekötő út belterületen

Védőtávolság az úttengelytől 50-50 m, ezen belül minden létesítményhez a közútkezelő hozzájárulása, engedélye szükséges. A szabályozási szélesség a belterületen kialakult. Az M 47. sz. országos főút kiépítésekor javasoljuk a mellékút meghosszabbítását az M 47. sz. útig országos mellékútként a Bajcsy Zsilinszki út teljes hosszában, a jelenlegi szabályozási szélesség módosítása nélkül.

**(6) Köu-6 Tervezett gyűjtőutak: részben a meglévő kiszolgáló utak átminősítése gyűjtőúttá.**

Szabályozási szélesség 22,00 m, burkolatszélesség min. 6,00 m.

a) Tervezett gyűjtőutak:

Hunyadi János, Arany János, Bocskai István, Móricz Zsigmond, Október 6., Kazinczy Ferenc, Batthányi Lajos utca (a 47. sz. főközlekedési úttól északra eső szakasza), Kinizsi, Áchim, Széchenyi, utca 1. (új osztású utca) utcák.

Burkolat szélesítése, illetve kiépítése min. 6,00 m szélességre szükséges.

A meglévő, kialakult szabályozási szélesség megtartandó. Új telekosztás esetén min. 22,00 m szabályozási szélesség alakítandó ki, azonban javasoljuk utcaképi szempontból a tervezett értékek megtartását: 25,00 m.

b) Meglévő gyűjtőutak:

Batthányi Lajos utca (a 47. sz. főközlekedési úttól délre eső szakasza), Gremesperger József, Táncsics Mihály utcák.

Burkolat szélesítése min. 6,00 m szélességre szükséges.

A meglévő, kialakult szabályozási szélesség megtartandó.

**(7) Köu-kb Belterületi kerékpárutak.**

Szabályozási szélesség 3,00 m.

**a) Meglévő belterületi kerékpárút:**

A 47. sz. főközlekedési út belterületi szakasza mellett a Békéscsabai út, Rákóczi Ferenc út mellett kiépült. A felsorolt utcáknál a meglévő szabályozási szélesség megtartandó, a 3,00 m szabályozási szélesség biztosított.

**b) Tervezett belterületi kerékpárutak:**

Batthyány Lajos utca teljes hosszában, Október 6. utca, utca 1 (új osztású utca), Bajcsy Zsilinszky, Kazinczy Ferenc utcákban.

A 4431. sz. összekötő út belterületi szakasza mellett Bajcsy Zsilinszky utca tervezett kerékpárút kapcsolódik a Csovás-Gerendás között tervezett településeket összekötő kerékpárúthoz. A felsorolt utcáknál meglévő szabályozási szélesség megtartandó, a 3,00 m szabályozási szélesség biztosított. A kerékpárút átvezetése a 135. sz. Szeged-Békéscsaba vasútvonalon a 4431. összekötő út mellett történhet szintbeli átjáró kialakításával fénysorompó biztosítása mellett. A kerékpárutak kiépítéséhez szükséges szabályozási szélesség (3,00 m).

**(8) Bel- és külterületi kiszolgáló utak: Köu-7 ipari, Köu-8 mezőgazdasági, Köu-9 magán út.**

Szabályozási szélessége min. 12,00 m, 22,00 m. Burkolatszélesség min. 6,00 m.

**(9) Belterületi lakóutak: Köu-10.**

Szabályozási szélessége min. 12,00 m. Burkolatszélesség min. 5,50 m. Egy forgalmi sávós útnál min. 3,00 m.

Tervezett lakóutak: Tavaszi, Vörösmarty Mihály, Petőfi Sándor, Kisfaludy Sándor, Micsurin, Szent István, Kölcsey Ferenc, Sallai Imre, József Attila, Bacsó Béla, Táncsics Mihály, Móricz Zsigmond, Hóvirág, Március 15., Mikszáth Kálmán, Bercsényi Miklós, Vak Bottyán, Zrínyi Miklós, új telekosztású utcák, utca 2, utca 3, utca 4, utca 5, utca 6.

Meglévő utcáknál a szabályozási szélesség változatlan. Burkolat szélessége min. 3,00 m.

Új telekosztásnál a szabályozási szélesség min. 12,00 m. Javasolt burkolatszélesség min. 2 x 1 sávós, sávonként 2,75 m szélességben.

Az egységes utcakép, illetve a meglévő csatlakozó utcaszélességek figyelembevételével javasoljuk az új telektömbök között tervezett szabályozási szélesség értékek megtartását: 16,00-19,50 m.

**Zöldterületek**

- (1) Zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 27. §-a tartalmazza.
- (2) A Z jelű közparkokat és a Zv helyi védettségű közparkot a szabályozási terv jelöli.
- (3) A közparkokat más célra igénybe venni tilos!
- (4) A telektulajdonos a telke előtti zöldsávot gondozni köteles a telek határától az útburkolat széléig.
- (5) A nagyobb, 20 gépkocsi férőhelyet meghaladó parkolófelületeket 6 parkolóhelyenként 1 db előnevelt, nagy lombkoronájú fával kell beültetni.

### **Erdőterületek**

#### **16. §**

- (1) Az E jelű erdőterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **17. §**

- (1) Az Má jelű mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza.
- (2) A külterületen az Má jelű mezőgazdasági terület tanyás övezet.
- (3) Az Má jelű tanyás gazdaságok övezetének területén az (1) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesek:
  - a) Az építmények elhelyezéséhez művelésből kivont tanyaudvar kialakítása szükséges.
  - b) Az építési hely az ingatlan határaitól legalább 6,00 m távolságban lehet
  - c) A tanyaudvar beépítési módja szabadon álló, beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot.
  - d) A létesíthető építmények elhelyezése, megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedjen.
  - e) A lakóépület szimmetrikus nyeregtetővel épülhet. Az építménymagasság max. 4,50 m, a tetőidom 35-45° közötti hajlásszögű lehet.
- (4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek nagyüzemi gyümölcstermesztés célját szolgáló övezet. Csak tárolóépület építhető legfeljebb 3 %-os beépítettséggel.

- (5) Az N jelű területek jellegét, jelenlegi terület és művelési ág felhasználását megváltoztatni nem lehet. A területen az ettől eltérő tevékenységhez a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulása szükséges. Ezeken a területeken építmény elhelyezése a Nemzeti Park Igazgatóságának előzetes véleményezését követően engedélyezhető. A területek határától 50,00 m-en kívül lehet csak épületet, trágyatárolót, komposztálót elhelyezni és műtrágyázást végezni. Ezeken a részeken birtokközpont (OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdések) nem alakítható ki.
- (6) Az Mgy jelű értékes gyepfelületeken és a -ht- jelű helyi jelentőségű természetvédelmi területeken építési tevékenység nem folytatható.
- (7) A Ttp jelű „potenciális természeti területek” –re a védetté nyilvánítást követően a jelen szabályzatot módosítani kell. Addig a terven feltüntetett területfelhasználási jelek csak tájékoztató jellegűek.

### **Vízgazdálkodási területek**

#### **18. §**

- (1) A V jelű területekre vonatkozó általános előírásaokat a 46/1999.(III.8.) Korm. sz. rendelet és az OTÉK 30. §-a tartalmazza.
- (2) A nagyközség területén V jelű terület: csatorna nyomvonalak, melyek mindkét partja mentén 6,00-6,00 m széles sávot kell szabadon hagyni, illetve biztosítani a csatorna kezelése érdekében.

### **KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **Levegőtisztaság védelem**

#### **19. §**

- (1) Levegőterhelés (emisszió) szempontjából a vonatkozó hatályos rendeletekben előírt határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 10/2001.(IV.19.) KöM, a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM, a 23/2001.(XI.13.) KöM, a 22/1998.(VI.26.) KTM és a 3/2002.(II.22.) KöM rendeletek).

- (2) Légszennyezettségi (imisszió) határérték szempontjából Csorvás nagyközség területére a 4/2002.(X.7.) KvVM rendeletet figyelembe véve az „F” zónacsoportra vonatkozó előírásokat kell irányadónak tekinteni.
- (3) A levegő pollentartalmának csökkentése érdekében az ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlan gyomtalanítását rendszeresen elvégezni vagy elvégeztetni.
- (4) A területen a létesítmények tervezésekor figyelembe kell venni a 21/2001.(II.14.) Korm. sz. rendelet védőövezetre vonatkozó előírásait.
- (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.
- (6) Légszennyező forrás létesítéséhez, rekonstrukciójához, illetve technológiájának megváltoztatásához egyéb engedélyező hatóság hiányában az I. fokú környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (7) Környezeti hatásvizsgálat köteles létesítményre (20/2001.(II.14.)) az építési hatósági eljárás csak jogerős környezetvédelmi engedély birtokában indítható meg.
- (8) Avar és kerti hulladék égetésekor a hatályos önkormányzati rendelet szerint kell eljárni. Egyéb hulladék nyílttéri égetése tilos!

## **Zajvédelem**

### **20. §**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi, közlekedési, kulturális, szórakoztató, sport stb. létesítmény, berendezés, technológia, telephely és egyéb, helyhez kötött külső zajforrás létesítése esetén be kell tartani a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet követelményeit.
- (2) Jelentős építési tevékenység esetén az illetékes zajvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni.
- (3) Zajos ipari szolgáltató létesítmény létesítését csak a zaj- és rezgésvédelem szabályozásáról szóló, a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet követelményei betartását igazoló akusztikai szakvélemény alapján lehet engedélyezni, az üzembe helyezés során méréssel kell igazolni a határértékek teljesítését.
- (4) A tervezett területre kerülő létesítmények épületharóroló szerkezeteit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy teljesüljenek a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet belső terekre vonatkozó követelményei.

- (5) A nagyközség területén úgy kell munkahelyeket létesíteni, hogy teljesüljenek a „18/2001.(IV.28.) EüM rendelet a munkavállalóknak a munka közben zajexpozíció okozta kockázatok elleni védelméről” című rendelet előírásai.

### **Talaj- és vízvédelem**

#### **21. §<sup>7</sup>**

- (1) A szabályozási területről szennyvizet elvezetni, illetve a területen elhelyezni csak a hatályos előírások betartásával lehet. A területen folytatni kívánt bármely tevékenység során úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek állapota ne romoljon. A felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának megőrzése érdekében a megelőző intézkedéseket már a tervezés során figyelembe kell venni.
- (2) Csatornázatlan területeken szociális jellegű szennyvíz elhelyezésére – a vonatkozó előírások betartásával közműpótló – zárt tározó is létesíthető.
- (3) A szennyvíz szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosa vagy használója köteles gondoskodni. Csapadékvíz csatornába, illetve árokba szennyvizet, állattartási hulladékot tartalmazó vizet még előtisztítás után sem szabad bevezetni.
- (4) A létesítési, használatba vételi és fennmaradási engedélyezési eljárások során az engedélyt kérőnek hitelt érdemlő módon igazolnia kell, hogy a szennyvizet a hatályos jogszabályok betartásával el tudja helyezni.
- (5) Talajt és a felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenységet csak megfelelő műszaki védelmet biztosító vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni.
- (6) A közműves ivóvízellátás és közműves szennyvízelvezetés létesítményeinél az 58/2013. (II.27) Korm. Rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- (7) A csapadékvíz a szennyezett területről csak megfelelő előtisztítás után bocsátható a befogadóba.
- (8) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (9) A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII.25.) KvVM. rendelet értelmében Csorvás az „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi területek közé van sorolva, ezért a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009.(IV.14.) KvVM-EüM-

---

<sup>7</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2015.(XII.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. I. 12.-től.

FVM együttes rendelete 2. sz mellékletben foglalt szennyezettségi határértékeket kell irányadónak tekinteni.

## **Hulladékkezelés**

### **22. §**

- (1) A szabályozási területen lévő ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni.
- (2) A kommunális jellegű hulladékok gyűjtését és elszállítását a kötelezően igénybe veendő településtisztasági szolgáltatás keretén belül kell megoldani.
- (3) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban az 1995. évi LIII. és a 2000. évi XLIII. törvény, valamint ezek végrehajtási utasításai szerint kell eljárni.
- (4) A területen keletkező veszélyes hulladékokkal kapcsolatban a 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet előírásai az irányadóak.

## **Épített környezet védelme**

### **23. §**

- (1) Helyi védettség alatt álló épületek:
  - Károly majorban 2 db magtárépület,
  - Petőfi-pusztai kiskastély,
  - Rákóczi u. 17. sz. alatti községháza épülete,
  - Rudolf majori kastély,
  - Károly majorban Wenckheim Károly síremléke,
  - Békéscsabai u. 3. sz. alatti lakóépület,
  - Széchenyi u. 19. sz alatti lakóépület,
  - Kölcsey u. 10. sz. alatti lakóépület,
  - István király u. 30. sz. alatti óvoda épülete,
  - Arany János u. 8-10. sz. alatti általános iskola és politechnikai szárny épületei,
  - Bajcsy Zsilinszky u. 3. sz. alatti malomépület,
  - Rákóczi u. 34. sz. alatti malomépület,
  - Pernecki csárda.

## **Országos jelentőségű természetvédelmi terület**

- A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság területe,
- ökológiai folyosók, valamint

- a természetvédelmi törvény erejénél fogva védett természeti emlékek, a kunhalmok.

### Helyi jelentőségű védett természeti területek

#### 24. §

- Rákóczi utca hársfái,
- Petőfi liget vadgesztenyefái,
- Szabadságpark faállománya,
- római katolikus temető faállománya,
- köztemető vadgesztenye-, platán- és nyírfái,
- a községháza hárs- és vadgesztenyefái,
- szociális otthon fenyőfája,
- vasútállomás vadgesztenye- és japánakác fái,
- Rákóczi u. 68. sz. alatti gesztenyefák,
- István király utcai vadgesztenyefák,
- Petőfi utcai platánfák,
- diákothton faállománya,
- István király utcai iskola melletti fasor,
- óvoda előtti jegenyenyár,
- piactér fái,
- Petőfi-pusztai park 9,6 ha-os parkja,
- Rufolf major faállománya,
- Sarkadi dülő akácosa,
- Brucella majori liget (mint élőhely),
- Hankó-gyep,
- kondorosi határmenti törpemandulák,
- Sztojanovics nyárfasor,
- vasút melletti „makkos” kiserdő,
- vasúti töltés ősgyepe az orosházi határig,
- „Almádi tó” partjának faállománya,
- „Gubján forrás” nádasa,
- Mágocs-ér,
- Szikes dülő, Csárda dülő szórvány nádasai,
- homokbánya tó vegetációja,
- Bíró J. tanya jegenye nyárfái,
- Károly majori vadgesztenyefa.

**Megszakított ökológiai folyosók**  
**Természeti területek**

**25. §**

- (1) Az igazgatási terület szabályozási tervén jelölt természeti területeken az 1996. évi LIII. törvény 21. §-ában foglaltak az irányadóak.

**A régészeti értékek védelme**

**26. §**

- (1) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az általa nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a 2001. évi LXIV. Tv. 62§ (2) bekezdése értelmében szakhatósági feladatokat lát el, ezért bármilyen régészeti lelőhelyen végzett földmunkával járó fejlesztés és beruházás tervezése során állásfoglalását szakhatóságként meg kell kérni. A régészeti lelőhelyek területével érintett ingatlanok helyrajzi számait az örökségvédelmi alátámasztó munkarész tartalmazza.
- (2) Az ismert régészeti lelőhelyeken kívüli - földmunkával járó - építési munka folytatása során váratlanul előkerült régészeti leleteket be kell jelenteni a település jegyzőjének és a területileg illetékes múzeum régészeti osztályának.

**Védőterületek, védősávok**

**27. §**

- (1) A védőterületek általános szabályait az OTÉK 38. §-a, továbbá a jelen rendelet 19. § (2) bekezdésének előírásai tartalmazzák.
- (2) Az egyes telkeken megépítendő létesítményekhez szükséges védőtávolságot saját telken kell biztosítani és kialakítani.
- (3) Külterületen a közművek részére az alábbi védőterületeket – biztonsági övezetet – kell biztosítani:
- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| a) elektromos légvezeték – 20 kV: | 10,0-10,0 m, |
| b) ellátó gázvezeték – GKN:       | 9,0-9,0 m,   |
| c) vízvezető csatorna:            | 6,0-6,0 m,   |
| d) vízellátó vezeték:             | 2,0-2,0 m.   |

- (4) <sup>8</sup>A szennyvíztisztító telep körül 500 m, a dögtér körül 1.000 m védőtávolságot kell biztosítani.

### Egyéb rendelkezések

#### 28. §

- (1) A létesítmények terepcsatlakozási magasságát a szabályozási tervlapon megadott magasságok figyelembe vételével kell megállapítani.
- (2) Építési korlátozás áll fenn a 2588/1-2628. hrsz. telkeken az utcanyitások biztosítása érdekében a mezőgazdasági művelésből való kivonás után, a telekalakítás kezdetétől.
- (3) Építési tilalom áll fenn a 2588/1-2596/1. hrsz. telkeken közterület és intézménytelek kialakítása miatt a mezőgazdasági művelésből való kivonás után a telekalakítás kezdetétől.
- (4) Építési tilalom terheli a 011/30 hrsz alatti bányatelket az 1997. évi LXXVIII. Tv. 39.§. (3) bek. alapján.
- (5) Építési tilalom terheli a megkerülő út építési területe által érintett külterületi földrészleteket a megkerülő út végleges nyomvonalának kijelölését követően.
- (6) <sup>9</sup> Az állattartás céljára szolgáló melléképületeket rendszeresen ki kell takarítani, és szükség szerint mésztejjel, vagy más fertőtlenítő szerrel a falakat és a padozatot fertőtleníteni kell. A szagártalom, elsősorban az ammónia képződés csökkentésére a trágyába, alomanyagba megfelelő szert (pl.:zeolit, klórmészpor) kell keverni. A rágcsálók, legyek, és más kártevők irtásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) <sup>10</sup> Az állattartásra szolgáló melléképületek lakóingatlanon való elhelyezése során betartandó védőtávolságok:
- a) Kisállat (baromfi, galamb, stb.) ketrece, kifutója, ólja
    - aa) lakóépülettől: 10 m,
    - ab) ásott és fűrt kúttól: 10 m
  - b) Nyúl, juh, kecske, szamár, ló, öszvér, sertés, szarvasmarha istállója, ólja, kifutója
    - ba) lakóépülettől: 16 m
    - bb) ásott és fűrt kúttól: 10 m

<sup>8</sup> Módosította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2016.(XII.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2016. XII. 16.-tól.

<sup>9</sup> Megállapította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 19/2012.(XI.7.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2012. XI. 8.-tól.

<sup>10</sup> Megállapította a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 19/2012.(XI.7.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2012. XI. 8.-tól.

(8)<sup>11</sup>

## Záró rendelkezések

### 29. §

- (1) Ez a rendelet 2004. április 1-jén lép hatályba és egyidejűleg a Csorvás Nagyközség összevont rendezési tervéről szóló 7/1990.(XII.19.) és a település külterületének rendezési tervi szabályozásáról szóló 6/1996.(V.9.) önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.
- (2)<sup>12</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Baráth Lajos  
polgármester

Dr. Kerekesné Dr. Mracskó Gyöngyi  
jegyző

Kihirdetve: 2004. február 27-én.

---

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2013.(III.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2013. III. 30.-tól.

<sup>12</sup> Megállapította az egyes önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 8/2009.(V.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2009. VI. 1.-től.