

TMT

Településrendezési és **M**űszaki **T**ársulás

5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2.

Tel / Fax: (56) 419 – 087

e – mail: tmt@chello.hu

Sz: 68 / 2000.

CIBAKHÁZA

NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

H. É. SZ.

ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



Szolnok, 2004. Július hó

Cibakháza Nagyközség Önkormányzata**18/2004. (VII.30.) ÖK rendelete****Cibakháza nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

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

I. fejezet**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****1.§.****A rendelet hatálya, alkalmazása**

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Cibakháza nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) továbbá az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) és e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
 - SZ - 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)
M = 1: 10 000
 - (Nagyobb léptékű ábrázolással 1 – 8. számozott részterületekről)
M = 1: 4000
 - SZ - 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép - rajzi munkarész)
M = 1: 2000

- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

2.§.

Az építési engedélyezés helyi szabályai

- (1) A szabályozási tervlapokon jelölt, belvízzel veszélyeztetett területeken történő építés esetén az esetleges magas belvíz okozta károk kiküszöbölése érdekében statikus tervező véleménye alapján az alapozást meg kell erősíteni, a megoldást az engedélyezésre benyújtott terveknek tartalmazniuk kell.
- (2) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteinek előírásai tartalmazzák a kötelezően meghatározandó építési övezeti paramétereket, a meglévő, kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó építési övezeti paramétereket az Étv. 18.§ (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni.
Az illeszkedés alapjának az adott építési övezetben a korábban érvényben lévő rendezési terv építési övezeteinek paraméterei alapján épült építmények tekintendők.
- (3) Építési tevékenység műemlék, illetve műemléki környezet esetén jelen rendelet 15. § -ában foglaltak alapján engedélyezhető.
- (4) A nagyközség igazgatási területén végzendő építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó ásványi nyersanyag használható fel.
- (5) Talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (6) Az egyes építési övezetekben már meglévő, kialakult építési telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, az előírt építési övezeti paraméterek betartása mellett.
- (7) Lakóterületbe ékelődött gazdasági területeken a gazdasági tevékenységből keletkező zavaró hatások megszüntetéséről annak okozójának azonnali intézkedéssel gondoskodni kell a lakófunkció védelme érdekében.
- (8) Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesítés a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig nem kötelező, a csatornázottság hiányában korszerű közműpótló berendezés is alkalmazható, de a csatornahálózat megépítését követő 1 éven belül kötelező a rácsatlakozás.

II. fejezet

A szabályozási jelek értelmezése

- (1) Az igazgatási és a belterületi határ: SZ - 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (2) Érvényes szabályozási terv határa: SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (3) Tervezett szabályozási vonal: közterületet, nem közterületet elválasztó vonal, SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (4) Szabályozási szélesség: SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (5) Építési övezet, övezet határa: SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (6) Régészeti terület határa: potenciális régészeti lelőhelyek területeinek határa SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (7) Nemzeti park határa: Hortobágyi Nemzeti Park területe SZ – 1 jelű terv szerint.
- (8) Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa: Tájvédelmi Körzet határ SZ – 1jelű terv szerint.
- (9) Elővásárlási joggal terhelt terület határa: SZ – 2 jelű terv szerint.
- (10) Védett helyi művi érték: helyi védelemre szánt épületek, SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (11) Helyi értékvédelmi terület határa: SZ – 2 jelű tervlap szerint.
- (12) Műemlék: Rk. Templom az SZ – 2 jelű tervlapon ábrázolva. (egyéb jelkulcs)
- (13) Műemléki környezet határa: SZ – 2 jelű tervlap szerint.
- (14) Országos jelentőségű védett természeti emlék: kunhalom, SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (15) Kerékpárút: tervezett kerékpárutak területei SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
- (16) Megszüntető jel: megszűnt létesítmények SZ – 1 jelű terv szerint.
- (17) Belvíz veszélyes területek határa: belvízzel veszélyeztetett területek SZ – 1jelű terv szerint. (egyéb jelkulcs)
- (18) Védőtávolság: objektumoktól való elhelyezési távolság SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint. (egyéb jelkulcs)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. LAKÓTERÜLETEK

5.§.

A lakóterületek tagolódása

- (1) A lakóterületeket Cibakházán a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

A. Kisvárosias lakóterület

- (2) **L_{K1}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelő kertészeti építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 300 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

e.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

f.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,

- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(3) **L_{K2}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelő kertészeti építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 600 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

e.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

f.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(4) **L_{K2}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelő kertészeti építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.

f.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

g.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(5) **L_{K3}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelő kertészeti építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

e.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

B. Kertvárosias lakóterület

(6) **L_{Ke1}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,

- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(7) **L_{Ke1}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,

- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 600 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.

f.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

g.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábbon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(8) **L_{Ké2}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

f.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(9) **L_{Ke2}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e.) Az építési övezetben az építési telkek 442. számú főútra kifutó telekvégeinek 10,00 méteres hátsókertjében melléképület nem helyezhető el, oda csak főépület építhető.
- f.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el (az e.) pontban jelzett terület kivételével):

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

C. Falusias lakóterület

(10) **L_{F1}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

c.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

d.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,

- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(11) **L_{F1}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- melléképület.

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

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 m².

d.) Az építési övezet építési telkeinek minimális szélessége: 20,00 m.

e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

f.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

g.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m, gazdasági épület építménymagassága 7,50 m – ig növelhető, ha a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.

h.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

i.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

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

k.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes

rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

l.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(12) **L_{F1}**** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- melléképület.

b.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

c.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

d.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

e.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,

- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(13) **L_{F2}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- melléképület.

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

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 700 m².

d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

g.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

h.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

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

j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,

- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(14) **L_{F3}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- melléképület.

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

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 600 m².

d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

g.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők.

h.) Az övezetben az előkert mérete: 3,00 méter.

(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

i.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.

k.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

l.) Melléképtmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

m.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

(15) **L_{F3}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő
- kézműipari építmény,
- melléképület.

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

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 600 m².

d.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

e.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.

(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

f.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

g.) Az építési övezetben az építési telkek 442. számú főútra kifutó telekvégeinek 10,00 méteres sávjában melléképület nem helyezhető el, oda csak főépület építhető.

h.) Melléképtmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el (a g.) pontban jelzett

terület kivételével):

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(16) **LF4** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kézműipari építmény,
- melléképület.

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

c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m².

d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

g.) Az övezetben csak magastetős épületek építhetők.

h.) Az övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.

(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

i.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

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

k.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

1.) Melléképtmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

Összesítő táblázat

(17) A lakóterületre vonatkozó építési előírások:

(K = kialakult)

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	L_{K1}	K	K	50	300	K	-	K
Kisvárosias lakóterület	L_{K2}	K	K	50	600	K	-	K
Kisvárosias lakóterület	L_{K2}*	K	6,50	50	700	K	-	K
Kisvárosias lakóterület	L_{K3}	K	K	50	700	K	-	K
Kertvárosias lakóterület	L_{Ke1}	K	K	30	700	K	-	K
Kertvárosias lakóterület	L_{Ke1}*	K	6,50	30	600	K	-	K
Kertvárosias lakóterület	L_{Ke2}	K	K	30	700	K	-	K
Kertvárosias lakóterület	L_{Ke2}*	K	K	30	700	K	-	K
Falusias lakóterület	L_{F1}	K	K	30	700	K	-	K
Falusias lakóterület	L_{F1}*	O	4,50	30	2500	40	20	5,00
Falusias lakóterület	L_{F1}**	K	K	30	700	K	-	K
Falusias lakóterület	L_{F2}	O	7,50	30	700	40	-	5,00
Falusias lakóterület	L_{F3}	O	4,50	30	600	40	-	3,00
Falusias lakóterület	L_{F3}*	O	4,50	30	600	K	-	5,00
Falusias lakóterület	L_{F4}	O	4,50	30	2000	40	-	5,00

2. VEGYES TERÜLET

6.§.

- (1) A vegyes területet Cibakházán a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

Településközpont vegyes terület

- (2) **V_T** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, parkolóház, tároló épület, melléképület, stb.)

- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

- c.) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m².

- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60 %.

- e.) Az építési övezetben a kialakult építészeti karakter védelme érdekében helyi területi védelem került kijelölésre.

A szabályozási terv által jelölt területen az építetőnek gondoskodni kell arról, hogy az újonnan építendő, illetve átalakításra szánt épületek megjelenésükben hordozzák a terület utaló jegyeit.

- f.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

- (3) **V_T^{*}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

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

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- üzemanyagtöltő, parkolóház
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, parkolóház, tároló épület, melléképület stb.)

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: zárt sorú.

d.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m².

e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

f.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %.

g.) Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00 méter.

(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

h.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,50 m, különálló lakóépület esetén 6,50m.

i.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.

j.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.

k.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

l.) Hátsókert mérete: 0,00 méter.

Melléképület a hátsó telekhatárra tűzfalasan építhető.

Összesítő táblázat

(4) A vegyes területre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Kialakítható legkisebb telekterület méret	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési telek legkisebb szélessége	Előkert mérete
			m	%	m ²	%	m	m
Településközpont vegyes terület	V _T	K	K	60	550	K	-	K
Településközpont vegyes terület	V _T *	Z	10,50	40	550	20	-	0,00

(K = kialakult)

3. GAZDASÁGI TERÜLET

7.§.

- (1) Cibakházán a gazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (2) **G_{KSZ1}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - igazgatási egyéb, irodaépület,
- b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 m².
- d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %.
- f.) Az építési övezetben legalább 15,00 méteres előkertet kell biztosítani, amely területen a tulajdonosnak a használatbavéteig látványtakaró védőfásítást kell telepíteni. (Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)
- g.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- h.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- i.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kirakatszekrény
 - állatkifutó
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas szélkerék, antennaoszlop
- l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- m.) Az építési övezetben a gazdasági épület megengedett építménymagassága az előírt értéket túllépheti, amennyiben azt a megkívánt technológia indokolja.

(3) **G_{KSZ2}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

(4) **G_{KSZ2}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000 m².

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

(5) **G_{KSZ3}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási egyéb, irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

d.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1500 m².

e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

f.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

g.) Az építési övezetben legalább 15,00 méteres előkertet kell biztosítani, amely területen elhelyezhetők a parkolók területei is.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

h.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.

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

j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kirakatszekrény
- kerti építmény
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
- szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

- m.) Az építési vonalra építészetileg nem kialakított homlokzatú építmények (pl. nyitott vasvázas szín, stb.) nem kerülhetnek.
Takarásukról a főépülettel, rendeltetésszerűen kiképzett reklámfelülettel, vagy örökzöld növényzettel a tulajdonosnak a használatbavételig gondoskodni kell.
Tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.
- n.) Az utcavonalon épülő kerítések min. 160 cm magasságúak, lehetőleg áttörtek és utcaképbe illőek legyenek. Ennek megfelelően tájidegen építőanyagok a kivitelezés során ne kerüljenek felhasználásra.
- o.) Az építési övezetben a gazdasági épület megengedett építménymagassága az előírt értéket túllépheti, amennyiben azt a megkívánt technológia indokolja.
- (6) **G_{IP}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre nem szánt területen nem helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m².
- c.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
- (7) **G_{IP}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem elhelyezhetők.
- b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 3000 m².
- d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- e.) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 15,00 méter, ahol a tulajdonosnak a használatbavételig látványtakaró védőfásítást kell telepíteni. (Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

- j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- k.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- m.) A védőterületet annak terhére és annak a területén (telken belül) kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- n.) Az építési övezetben a gazdasági épület megengedett építménymagassága az előírt értéket túllépheti, amennyiben azt a megkívánt technológia indokolja.

Összefoglaló táblázat

(8) Gazdasági területre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{KSZ1}	SZ	7,50	40	2500	30	-	15,00
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{KSZ2}	K	K	50	1000	K	-	K
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{KSZ2}*	K	7,50	50	1000	K	-	K
Kereskedelmi szolgáltató terület	G_{KSZ3}	K	7,50	50	1500	30	-	15,00
Egyéb ipari terület	G_{IP}	K	K	50	2000	K	-	K
Egyéb ipari terület	G_{IP}*	SZ	7,50	40	3000	40	-	15,00

(K = kialakult)

4. HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

8.§.

- (1) Cibakházán az üdülőterületet a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (2) **Ü_{H1}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az építési övezetben csak egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

- b.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 500 m².
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épületek nem építhetők, kizárólag hagyományos építőanyagok használhatók fel (tégla falazat – paszellszínekben, piros cserépfedés illetve nádfedés lehetséges).
- g.) Utcára merőleges gerincű, szimmetrikus nyeregtetős épületek építhetők.
- h.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Saját szükségletet kielégítő tüzelőtároló nem helyezhető el, csak folyékony gáz tárolására szolgáló tartály, az is csak abban az esetben, ha a vezetékes gázellátás nem biztosított.

(3) **Ü_{h1}*** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m².
- d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
- f.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők.
- g.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- h.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.

- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti üdülőterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)
- k.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- l.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épületek nem építhetők, kizárólag hagyományos építőanyagok használhatók fel (tégla falazat – paszellszínekben, piros cserépfedés illetve nádfedés lehetséges).
- m.) Utcára merőleges gerincű, szimmetrikus nyeregtetős épületek építhetők.
- n.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Saját szükségletet kielégítő tüzelőtároló nem helyezhető el, csak folyékony gáz tárolására szolgáló tartály, az is csak abban az esetben, ha a vezetékes gázellátás nem biztosított.

- o.) A Holt – Tisza partvonalától (lásd 1. számú melléklet) számított 10 m – es zöldsáv a holtág vizének kezeléséhez szükséges területnek fenntartandó.
Ebben a 10 méteres sávban semmilyen építmény nem létesíthető.

(4) **Ü_{h2}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az építési övezetben csak egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
- d.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 420 m².
Az építési övezetben telekösszevonással 1000 m² – nél nagyobb telekméret nem alakítható.
- e.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- f.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.

- g.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők.
- h.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- i.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti üdülőterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- k.) Az előkert mérete a kialakult beépítésnek megfelelő legyen.
- l.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- m.) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épületek nem építhetők, kizárólag hagyományos építőanyagok használhatók fel (tégla falazat – paszellszínekben, piros cserépfedés illetve nádfedés lehetséges).
- n.) Utcára merőleges gerincű, szimmetrikus nyeregtetős épületek építhetők.
- o.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakóhely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- Saját szükségletet kielégítő tüzelőtároló nem helyezhető el, csak folyékony gáz tárolására szolgáló tartály, az is csak abban az esetben, ha a vezetékes gázellátás nem biztosított.
- p.) A Holt – Tisza partvonalától (lásd 1. számú melléklet) számított 10 m – es zöldsáv a holtág vizének kezeléséhez szükséges területnek fenntartandó. Ezen 10 méteres sávban semmilyen építmény nem létesíthető.

Összefoglaló táblázat

(5) Hétfégházás üdülőterületre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Hétfégházás üdülőterület	Ü _{h1}	K	4,50	20	500	K	-	K
Hétfégházás üdülőterület	Ü _{h1} *	SZ	4,50	20	550	60	-	5,00
Hétfégházás üdülőterület	Ü _{h2}	O	4,50	20	420	60	-	K

(K = kialakult)

5. KÜLÖNLEGES TERÜLET**9.§.**

- (1) A különleges területek közé Cibakházán azok a területek kerültek besorolásra, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt eltérnek jelen rendelet 5.§ - 8.§ - ok szerinti területektől.
- (2) A különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (3) **Kszv** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
 - a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.
 - c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 3000 m².
 - d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
 - f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
 - g.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - h.) Az építési övezetben parkoló kizárólag telken belül létesíthető.
 - i.) A telep védőtávolságán belül (300,00 m) lakóépület nem helyezhető el.

j.) A telep közterület felőli oldalán a telep kezelőjének takaró védőfásítást kell kialakítani.

(4) **K_{SP}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
Az sportpálya területe nem megosztható.

d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

g.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.

h.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kirakatszekrény
- kerti építmény
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

i.) Az építési övezet területén hirdető táblák elhelyezhetők max. 4,50 m magasságban.

(5) **K_T** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
A temető területe nem megosztható.

d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,50 m.

g.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.

h.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

(6) **K_{ST}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b.) A terület beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000 m².

d.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

e.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

g.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.

h.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, lábon álló kerti tető,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- zászlótartó oszlop

(7) **K_{II}** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve a tulajdonos és használók számára szolgáló lakások.

b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

- c.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - d.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
 - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
 - f.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
 - g.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².
 - h.) Az épületek építészeti megjelenésénél be kell tartani:
 - Az épületek homlokzati felületképzése, és héjazata környezetbe illő legyen, valamint hagyományos építőanyagok felhasználásával kerüljön kialakításra.
 - i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- (8) **K₁₂** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve a tulajdonos, használók számára szolgáló lakások.
 - b.) Az építési övezet telkének beépítési módja: oldalhatáron álló.
 - c.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - d.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
 - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m.
 - f.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - g.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m².
 - h.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők.
 - i.) Az épületek építészeti megjelenésénél be kell tartani:
 - Az épületek homlokzati felületképzése, és héjazata környezetbe illő legyen, valamint hagyományos építőanyagok felhasználásával kerüljön kialakításra.
 - j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - k.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

l.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászló tartó oszlop.

m.) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

(9) **K_h** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

a.) Az építési övezetben a technológiának és az üzemeltetésnek megfelelő épületet, építményt, melléképítményt és műtárgyakat lehet elhelyezni.

b.) Az építési övezet beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

d.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.

e.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m².

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

g.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.

h.) Az építési övezet területétől jelenleg 1000 m - es védőtávolságán belül lakóépület nem helyezhető el.

i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.

j.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes KöM – EüM együttes rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

k.) Az építési övezetben legalább 15,00 méteres előkertet kell kialakítani.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

l.) Az építési övezet telekhatára mentén legalább 10,00 méteres többszintes takaró védőfásítást kell létesíteni a telep tulajdonosának a használatbavétellel egyideűleg.

(10) **K_o** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltűntetettek szerint.

a.) A területen a rendeltetésnek megfelelő, űzemeltetéshez szükséges épűletek, építműnyek helyezhetők el, továbbá:

- vendéglátó, szálláshely szolgáltató épűlet,
- oktatási épűlet,
- sportépítműny,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építműny,
- illetve ezeket kiszolgáló lakások.

b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

c.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

d.) Zöldfelűlet legkisebb mértéke: 50 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építműnymagasság: 7,50 m.

f.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

g.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterűlet méret: 5000 m².

h.) Az épűletek építészeti megjelenésénél be kell tartani:

- Az épűletek homlokzati felűletképzése, és hűjazata környezetbe illő legyen, valamint hagyományos építűanyagok felhasználásával kerüljön kialakításra.

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

j.) Zajvédelmi követelműnyként betartandó az érvényes KűM – EűM egyűttes rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

k.) Melléképítműnyek tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtűrgy,
- közműpűtlű műtűrgy,
- hulladéktartály – tárolű,
- kirakatszekrűny,
- kerti építműny,
- kerti víz és fűrdűmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakűhely,
- kerti lűgas, továbbá lábűn állű kerti tetű legfeljebb 20 m² vízszintes vetűlettel,
- állatkifutű,
- trágyatűrolű, komposztűlű,
- silű, űmlesztett anyag-, folyadék- és gűztűrolű,

- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló szélkerék, antennaoszlop, zászló tartó oszlop.

1.) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani.
(Az előkert mérete egyben a kötelező szabályozási vonalat is jelenti.)

Összefoglaló táblázat

(11) A különleges területekre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Szennyvíztisztító telep területe	K_{SZV}	SZ	7,50	40	3000	40	-	-
Sportpálya területe	K_{SP}	SZ	7,50	15	5000	50	-	-
Temető területe	K_T	SZ	10,50	5	5000	40	-	-
Strand területe	K_{ST}	SZ	7,50	20	1000	50	-	-
Idegenforgalmi célú terület	K_{II}	SZ	7,50	30	5000	50	-	-
Idegenforgalmi célú terület	K_{I2}	O	6,00	40	2000	40	-	10,00
Oktatási célú terület	K_O	SZ	7,50	30	5000	50	-	10,00
Ideiglenes állati hulla lerakó területe	K_h	SZ	4,50	20	5000	50	-	15,00

ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

10. §.

Közlekedési és közműterület övezet

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Cibakháza közigazgatási területén az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszerük és környezetvédelmi létesítmények, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ_{U1} - 6** - jelű övezetekbe sorolja.

- (3) A (2) bekezdésben jelölt övezetekben elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési építmények
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - igazgatási épület
 - lakóépület
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Cibakházán az alábbiakra tagozódik:
- a.) **KÖ_U – 1:** a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
Építési területük: 40,00 m.
 - b.) **KÖ_U – 2:** a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
Tervezett építési területük: 30,00 méter, SZ – 1, SZ – 2 jelű terv szerint.
 - c.) **KÖ_U – 3:** a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
Tervezett építési területük: 22,00 méter, Sz – 2 jelű terv szerint.
 - d.) **KÖ_U – 4:** a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
Tervezett építési területük: 12,00 és 14,00 méter, gazdasági területen 16,00 méter, SZ – 2 jelű terv szerint.
 - e.) **KÖ_U – 5:** a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
Tervezett építési területük: 12,00 méter, SZ – 1 jelű terv szerint.
 - f.) **KÖ_U – 6:** a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
Tervezett építési területük: 3,00 méter, SZ – 1 és SZ – 2 jelű terv szerint.
- (6) A közlekedési területek építési területét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleg védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (7) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (8) Az utak építési területének biztosítására a szabályozási tervlapokon jelölt adott utca telkének középvonalától mért mindkét oldali telket érintő beavatkozás mértékét be kell tartani.
- (9) Külterületen a burkolásra szánt mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15 - 15 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (10) Az országos- és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas szélességű útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

- (11) Gyalogos területeket a Településközpont – vegyes övezetben burkolattal kell ellátni, területükön közművek térszint alatt helyezhetők el.
Fenti területeken elhelyezhetők továbbá: képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenőhelyek, utcabútor, közvilágítás, valamint a vendéglátó egységek teraszai.
- (12) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek, SZ – 1 és SZ – 2 jelű terv szerint.
- (13) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell biztosítani.
- (14) Új utcanyitás, telekkiosztás, építési engedély kiadásánál, illetve egyéb közmű létesítésénél figyelembe kell venni az érvényben lévő szabványokban foglaltakat.
- (15) Az ivóvíz kezelésére, beszerzésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületen csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység végezhető.
- (16) A trafók, nyomásszabályozók, szennyvízátelők, műsorsugárzók, víztornyok elhelyezése a településképet, műemléki környezetet nem zavarhatja, kialakításuk növényzettel fedetten készüljön.

11.§. Zöldterület

- (1) Zöldterület Cibakházán a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt (közpark és díszpark) területek.
- (2) A zöldterületet a szabályozási terv **Z** jelű övezetbe sorolja.
- a.) Az övezetben elhelyezhető:
- pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- b.) Az övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

12. §. Erdőterület

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

A. Védelmi célú erdőterület

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

B. Egészségügyi – szociális, turisztikai célú erdőterület

- (3) **E_e** jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- b.) Az erdőterület mérete nem csökkenthető, új erdő telepítését őshonos fafajtákkal, erdészeti terv alapján kell végezni.

13.§. Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület Cibakházán a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el, legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 m oldaltávolságot kell biztosítani.
- (3) Az övezetben szélkerék létesíthető.
- (4) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi övezetekbe sorolja:

A. Általános mezőgazdasági terület

- (5) **M₄** jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az övezetben elhelyezhető tanyaépület, állattartó épületet, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, max. 7,50 m, különálló lakóépület esetén 4,50 m megengedett legnagyobb építménymagassággal.
 - b.) Az övezetben a közművesítettség mértéke lakóépület építése esetén: részleges.
 - c.) A 6000 m² - nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése nem engedélyezett.
- (6) **M₄₂** jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az övezetben a többségében gyep, legelő művelési ágú területek viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
 - b.) A védett füves élőhelyek, ösgyepek területén a gyep általában elsődlegesen védelmi funkciót lát el, a termelési, gazdálkodási funkció itt másodlagos.
 - c.) Az övezetben csak a legeltető állattartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

B. Kertes mezőgazdasági terület

- (7) **M_K** jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés, tárolás építményei helyezhetők el.
Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
 - b.) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
 - c.) Az övezetben az épületek magastetővel építhetők.
 - d.) A Holt – Tiszára kifutó telekvégek 10,00 m széles sávja a vízkezeléshez szükséges, ezért oda építés nem történhet. Az itt keletkező szennyvizet telkenként zárt, szigetelt szennyvíztárolóba kell gyűjteni és szippantókocsival a kijelölt leürítőhelyre elszállítani.

14. §.

Vízgazdálkodási terület

- (1) A vízgazdálkodási terület Cibakházán a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) A vízgazdálkodási területet a szabályozási terv **V**, **V*** jelű övezetbe sorolja.

- (3) A **V** jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
 - b.) Az öntöző és belvízcsatornák töltéslábtól mért 10 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként, rétként, legelőként alakítható ki.
 - c.) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén a természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
 - d.) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali 10,00 méteres védősávjában valamint a mederéltől számított 10,00 méteren belül létesítmény nem építhető.
- (4) A **V*** jelű övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.
- a.) Az övezetben a vízbeszerzéshez szükséges építmények helyezhetők el.
 - b.) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (hidrogeológiai védőidom) mindenfajta tevékenység tilos.

III. fejezet

ÉRTÉKVÉDELME

15.§.

A műemlékek, a településszerkezet és a településkép védelme

- (1) A település és környékének műemlékeire, látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) A műemlékekkel és azok közvetlen környezetével kapcsolatban területfelhasználás, építési munkák engedélyezésével, ezen építmények ellenőrzésénél a vonatkozó országos rendelkezéseket kell alkalmazni.
 - a.) A műemléket – azok jellemző adatait ismertető táblával meg kell jelölni. (Erről az illetékes szervek – KöH, a műemlék tulajdonosa, stb. gondoskodik)
 - b.) Ezen építményeket érintő, illetve azok közvetlen környezetében a műemlék külső megjelenését, érvényre jutását befolyásoló- egyébként bejelentés alapján végezhető – építési munka csak építési engedély alapján végezhető. Az egyébként bejelentés nélkül végezhető építési munkákat is bejelentéshez kell kötni.

c.) Műemlék épületekkel kapcsolatos építési ügyekben a KÖH az építési hatóság, míg a műemléki környezetben lévő épületek építési ügyeiben szakhatóságként működik közre.

- (3) Egyedi művi védelem: az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védelemre tervezett épületek jellemző adatait a helyi értékvédelmi vizsgálat tartalmazza.
- (4) A helyi védelemre javasolt épületekről önkormányzati értékvédelmi rendelet rendelkezik.

16.§. Természet és tájvédelem

- (1) A természet és tájvédelmi területeket a védett természeti területek és a védetté tervezett természeti területek alkotják.
Védelemre tervezett természeti terület Cibakházán a Hortobágyi Nemzeti Park területének egy része, illetve a Közép – Tiszai Tájvédelmi Körzet meglévő területe és tervezett bővítése. Ex – lege védettségű a közigazgatási területen található 2 db kunhalom. (SZ – 1 jelű szabályozási tervlap alapján)
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz az érintett Nemzeti Park Igazgatóság, mint elsőfokú természetvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (3) Régészeti területeken mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható.
Régészeti terület határán belül folytatott építési tevékenység esetén az építetőnek saját költségén megelőző régészeti leletfeltárást kell elvégeztetnie.
Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt területek.
- (4) A régészeti lelőhelyek területén az építési engedélyezési eljárás során a területileg illetékes Múzeumot meg kell keresni. Az I. fokú szakhatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal – Megyei Múzeum. Amennyiben bármely területen végzett földmunkák során régészeti leletek kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.
- (5) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (6) A település közigazgatási területén ásványi nyersanyagot kitermelni és értékesíteni csak a bányászatról szóló érvényes jogszabályok alapján megállapított bányatelekből szabad.
- (7) Látványt takaró fásítást kell telepíteni, illetve a meglévőt kiegészíteni, ami egyben véderdőként is funkcionál:
 - iparterületek térségében,
 - szennyvíztisztító telep körül,
 - külterületi majorok körül,

A védőfásítást a telep tulajdonosainak a tevékenység megkezdéséig kell elvégezniük.

- (8) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók:

- magas kőris (*Fraxinus excelsior*)
- magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *Pannonikca*)
- rezgő nyár (*Populus tremula*)
- fehér nyár (*Populus alba*)
- ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*).

IV. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

17.§.

Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai

- (1) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és – ha van rá előírás - az építési telek minimális szélességét. Az előírt telekterületméret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5% -kal csökkenthető.
- (2) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

18. §.

Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése

- (1) Egyedi telken melléképítmény önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha az építtető a lakóterület szerinti sávot szabadonhagyja.

19. §.

Az építmény és a telekhatár közötti távolság

- (1) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.
- a.) A kötelező építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben előírt előkert méretével.
- b.) Foghíj telek beépítése esetén a tömbre előírt előkert méretet a szomszédos telkek beépítési adottságait alapul véve átlagolással kell meghatározni.

20. §.
Építmény elhelyezése közterületen

- (1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.

21. §.
Építmények közötti legkisebb távolság

- (1) Az építmények között megengedett legkisebb távolság több, különböző jogszabályi, illetve szakhatósági előírás esetén a legnagyobb érték.

22. §.
Környezetvédelem

- (1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.
- (2) A település belterületén a szennyvízhálózat teljes kiépítéséig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően korszerű közműpótló berendezés alkalmazása engedélyezhető.
A belterületen a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, a közcsatorna kiépítéséig a kommunális szennyvíz csak zárt tárolóba vezethető.
- (3) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.
- (4) A talaj és felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (5) A közcsatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése előírás.
- (6) Élővizekbe, csapadékcsatornákba, felhagyott kutakba szennyvizet bármilyen hulladékot vezetni tilos.
- (7) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.
- (8) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

- (9) A különböző tevékenységekből származó zajok és rezgések megengedett határértékeit a 8 / 2002. (III.22.) KöM - EüM együttes rendelet 1 - 5 mellékletei tartalmazzák a területi funkciók szerint.

Az egyes építési övezetekben meghatározásra kerülő, területi funkcióhoz rendelt határértékektől eltérni csak a hatályos helyi zajvédelmi rendeletben meghatározottak szerint lehet.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

23. §.

Építési tilalmak és korlátozások

- (1) Az Étv. 20.§ - ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzésére az érintett területeken változtatási, telekalakítási illetőleg építési tilalom rendelhető el.

a.) Az önkormányzat részére elővásárlási jogot kell biztosítani az SZ – 2 jelű terven jelölt, alábbi hrsz – ú. telkek esetében:

- 1, 2/2, 3/1, 3/2, 4, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 192, 194, 195, 196/1, 196/2, 499, 497, 498/2, 500, 502,
- 315, 316, 317, 318, 320, 990, 992, 993, 985/1, 985/2, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1015, 1016, 1017, 1018, 1058/2, 1058/4, 1058/7, 1058/9, 1058/12, 1058/14, 1058/17, 1063

településközpont kialakítása céljából.

- (2) Az általános érvényű rendelkezésekben meghatározott esetekben (szennyvíztisztító 300 m - es védőtávolsága, tervezett állati hullatároló 1000 m – es védőtávolsága, stb.) visszavonásig tartó tilalmat kell elrendelni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**24. §.****Hatályba lépés**

- (1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv 2004. augusztus 1. napján lép hatályba, és kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) Hatályba lépésével egyidejűleg a 9/1987. (V.21.) sz. Tanácshatározattal elfogadott Összevont Rendezési Terv hatályát veszti.
- (3) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.

Cibakháza, 2004. július 29.

.....
polgármester

.....
jegyző

Fogalommeghatározások:

1. **Főépület:** A sajátos építési használat szerinti területek fő funkciójú épülete. (pl. lakóterületen – lakóépület, gazdasági területen – gazdasági épület, stb.).
2. **Melléképület:** A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.
3. **Többszintes növényállomány:**
 - Védőerdősávok esetén cserje, lombkoronaszint vagy bokorfa – magas növésű fa lombkoronaszintje.
 - Teljes záródású védősáv keresztmetszete: cserje – bokorfa – magas növésű fa – bokorfa – cserje

A többszintes növényállományt erdészeti illetve kertészeti tervek alapján kell kivitelezni.

4. **Lakóterület szerinti sáv:** Az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület.
5. **Partvonal:** A meder és a part találkozási vonala.