



HAJDÚHADHÁZ VÁROS

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TERVEZETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021. december

TARTALOMJEGYZÉK

1 ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- A rendelet hatálya és alkalmazása
- Értelmező rendelkezések
- A város területének felhasználása
- Szabályozási elemek
- A szabályozási terv tájékoztató elemei
- Egyéb jogszabályok által meghatározott elemek
- Közterület kialakítására vonatkozó előírások
- Az épített környezet védelmére és a településkép alakítására vonatkozó előírások

- A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
- Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások
- Környezeti károk elleni védelem
- Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
- Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)
- Magánutak és nyúlványos telek kialakításának szabályai
- Közművek előírásai
- Az építési telek alakítására vonatkozó követelmények
- Elő- oldal és hátsó kertek szabályozása
- Az építési telek zöldfelületének kialakítása
- Építési telek beépítésének általános szabályai
- Az építési vonal alkalmazásának szabályai
- Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai
- Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
- Állattartó építmények elhelyezése

2 RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

- Beépítésre szánt területek előírásai
- Beépítésre nem szánt területek előírásai
- Záró rendelkezések
- Mellékletek

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) Önkormányzati rendelete

HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti és bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatala,
közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság,

Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Debrecen Város Önkormányzata,

Téglás Város Önkormányzata,

Bököny Község Önkormányzata,

Geszteréd Község Önkormányzata,

Hajdúsámson Város Önkormányzata,

Bocskai kert Község Önkormányzata,

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítésének záró szakmai véleménye,

valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Bevezető rendelkezések

I. fejezet

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

(1) E rendelet területi hatálya Hajdúhadház város közigazgatási területére tejed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Hajdúhadház Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelete előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet – Szabályozási terv – áttekintő nézet,
 - aa) 1.1. melléklet: Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjai,
 - ab) 1.2. melléklet: Jellemzően beépítésre nem szánt területek tervlapjai,
- b) 2. melléklet: Építési övezeti mutatók szabályozási határértékei.
- c) 3. melléklet: Építési övezetek közművesítettség mértékei

(5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre – a 7. §-ban foglalt tájékoztató elemek kivételével - kizárólag a HÉSZ és a szabályozási tervek módosításával van lehetőség.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában

1. Átmenő telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
2. Kismélységű/lapos telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek az utcai homlokvonala nagyobb, mint az átlagos telekmélysége, és ezen telekmélység nem éri el a 30 métert és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.
3. Átlagos telekmélység: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga
4. Saroktelek: az a telek, amely a közterülettel, vagy már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöget bezáró utcai határvonallal érintkezik.
5. Telekmélység: a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
6. Kerti tető: legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést szolgáló melléképítmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.

7. Kézműipari építmény: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
8. Kialakult érték (KÉ): az a hiányos építési övezeti szabályozás, amely esetén a 2. és 3. mellékletben feltüntetett KÉ jelű övezeti paraméterek az illeszkedés építésjogi követelménye érvényesítésével alkalmazandók.
9. Közforgalmú áthajtó: két közlekedési célú közterület vagy közforgalom számára megnyitott magánút összekötésére, vagy építési telek belső részének megközelítésére szolgáló, terepszinten a közlekedés rendszeres forgalma számára kiépített szilárd burkolattal és a közterületre vonatkozó közlekedési szabályokkal rendelkező terület.
10. Nagy- és kishaszonállat: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
11. Nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.
12. Önálló pince: olyan földdel fedett önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és egy bejárata van.
13. Hulladéktartály-tároló: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
14. Telepszerű beépítés: olyan lakó- és ellátást biztosító épületek összessége, melyek időben és stílusban egységesen épülve, az adott település, településrész egyéb épületeitől megkülönböztetetten alkotnak egységes telepet.
15. Telepszerű beépítés beépítési módja: viszonylag rövid időn belül, egy építészeti – városépítészeti koncepció alapján történő beépítés, az épületek az általuk elfoglaltaktól alig nagyobb úszótelkeken állnak, míg a tömbtelek többi része jellemzően - közlekedési és zöldterület funkciójú - közterület.
16. Telekcsoport újra osztás jogintézménye: az Étv.24§. (2) rögzítettek szerinti beépíthetőségi feltétel.
17. Oldalhatáron álló épületelhelyezés: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés olyan épületelhelyezés, amely esetén a főépítmény legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten 0,5 méteren túl, de 1,5 méteren belül kerül elhelyezésre.
18. Szabodonálló épületelhelyezés: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel. Ezen előírás legalább 18 méter telekszélesség esetén alkalmazható.
19. Zárt sorú általános beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés: a zárt sorú általános beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés olyan épületelhelyezés, amely esetén a főépítmény telekhatártól telekhatárig végig épített, vagy a szomszédos épülethez legalább 4 méter távolság elhagyásával zárt kapuzattal csatlakozik. Az előkert által meghatározott utcai irányú építési határvonalra az épületet legalább 50%-ban ezen vonalon kell elhelyezni.

II. FEJEZET Általános előírások

A város területének felhasználása

3.§

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) **Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használata szerint:**
 - a) Lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
 - b) Vegyes terület, ezen belül
településközpont vegyes terület **Vt**
 - c) Gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület **Gá**
 - cc) ipari gazdasági terület **Gip**
 - d) Üdülő terület, ezen belül
üdülőházas üdülőterület **Üü**
 - e) Különleges terület ezen belül
 - ea) sportolási célú terület **K-Sp**
 - eb) idegenforgalmi hasznosítású terület **Ke-Id**
 - ec) szabadidős célú terület **Ke-Rek**
 - ed) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
 - ee) állatmenhely területe **Ke-Ám**
- (3) **Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint:**
 - a) Közlekedési területek, ezen belül
 - aa) közúti főhálózat elemei közlekedési terület **KÖu**
 - ab) közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület **Kt-Kk**
 - ac) Külterületi dűlőutak **Kt-Kd**
 - ad) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **KÖk**
 - b) Zöldterületek, ezen belül
 - ba) közkert zöldterület **Z-Kk**
 - c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
 - cb) gazdasági célú erdőterület **Eg**
 - cc) közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**
 - cd) honvédelmi célú erdőterület **Ev/H**
 - d) Mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - db) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - e) Vízgazdálkodási terület **V**

- f) Természetközeli terület **Tk**
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - ga) nagyterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**
 - gb) növénykert különleges területe **Kb-Nk**
 - gc) városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület **Kb-Vü**
 - gd) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület **Kb-Hon**
 - ge) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En**
 - gf) temető különleges terület **Kb-T**
 - gg) kegyeleti park különleges terület **Kb-Kep**
 - gh) fásított köztér **Kt-Fk**
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az **1.melléklet** szerinti Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

Szabályozási elemek

4. §

- (1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az **1.melléklet** szerinti Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv kötelező, tájékoztató és egyéb jogszabály által meghatározott kötelező szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv, tervek módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezet váltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy, pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület ne csökkenjen az adott építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.

A szabályozási terv tájékoztató elemei

5. §

- (1) A szabályozási terv tájékoztató elemei:
 - a) közművezetékek nyomvonalai
 - b) alaptérképi jelölések.

Egyéb jogszabályok által meghatározott elemek

6. §

- (1) A szabályozási terv egyéb jogszabályok által meghatározott elemei:
 - a) a védőterület, a védőhatár, a védősáv határa,
 - b) a régészeti lelőhely,
 - c) az ökológiai hálózat területe (ökológiai folyosó, puffer terület)
 - d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 - e) természetvédelmi terület határa
 - f) a vízminőség-védelmi védőterületek, védőidomok.

Közterület alakítására vonatkozó előírások

7.§

- (1) A közterületi szabad tér egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat, építészetet, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, - szükség esetén - közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló, közterület alakítási tervet készíthet.
- (2) A közterület alakítási terv kizárólag a Hajdúhadház Város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területre készíthető.
- (3) Közterületen pavilonok csak a képviselő testület által elfogadott közterület alakítási terv szerint, módon, Kioszk funkcióval, (információs pavilon, hírlap, virág) a közlekedést nem gátolva helyezhetők el.
- (4) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - a) zöldfelületek alakíthatók
 - b) köztárgyak elhelyezhetők,
 - c) a közmű műtárgyak, csak akkor, ha azok terepszint alatt valósíthatók meg, és védőtávolságot nem igényelnek. (Ellenkező esetben építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni.)
- (5) A szabályozási terveken jelölt védelmi sávokban eltérő jogszabályi előírás hiányában épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

Az épített környezet védelmére és a településkép alakítására vonatkozó előírások

8.§

- (1) Az épített környezet helyi védelmét és a településkép helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (2) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt területek. A régészeti területeket – az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján - minden módosítás alkalmával felülvizsgálni, aktualizálni kell.
- (3) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.
- (4) A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 2m²/fa méretűnek kell lennie.
- (5) Kertvárosias és falusias lakóövezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek legfeljebb az építési övezetre előírt legkisebb telekszélesség kétszerese, de legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek, a legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500m²-t.
- (6) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,6 m magasságban helyezhető el.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) Országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (3) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.
- (5) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken a Vízfolyások és állóvizek védőzónájának területén új épület nem helyezhető el.
- (6) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (7) A szabályozási tervlapon jelölt ökológiai folyosó és magterület jelkulccsal lehatárolt területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelésű bánya nem bővíthető, energetikai célú magasépítmény nem helyezhető el, környezetszennyező, építmény (pl. szennyvíziszap tároló-, hígtrágyatároló stb.) nem létesíthetők az övezetek védelme érdekében. Bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kijelölt helyekre (bányatelek) vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Távközlési-, energetikai célú magasépítmény nem helyezhető el, környezetszennyező építmények (pl. szennyvíziszaptároló, hígtrágya tároló, stb.) nem helyezhetőek el az övezetek védelme érdekében.
- (8) A szabályozási tervlapon jelölt erdők övezetében (adattári erdők) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

10.§.

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi célra szolgáló épületet, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad kialakítani, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
 - a.) csendes zóna: a temető és a kegyeleti parkok, a közkertek, és a burkolt fásított köztér

b.) átlagos érzékenységű zóna: minden egyéb települési terület.

Környezeti károk elleni védelem

11.§.

- (1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.
- (2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) Lakóterületen kizárólag olyan nem zavaró hatású tevékenység folytatására szolgáló épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezettség anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

12.§.

- (1) A mély fekvésű, belvízzel veszélyeztetett területeken építeni, az alábbiak betartásával lehet:
 - a.) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak és
 - b.) az épületek létesítésénél, az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.
 - c.) vagy a vízelvezetés, belvízrendezés megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja. Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy az ilyen területeken kizárólag csak talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető. Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kár ne okozzon.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

13.§.

- (1) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.
- (2) A beültetési kötelezettség jogintézménye a közérdekű környezetalakítás érdekében rendelhető el. Ennek értelmében az ingatlan növényzettel történő beültetése rendelheti el a polgármester önkormányzati hatósági döntéssel. Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat.
- (3) Közterület alakítás a 7. § előírás keretei között lehetséges.

Magánutak, és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

14. §

- (1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, és a szükséges közmű elhelyezésére a vonatkozó ágazati előírások szerinti engedélyezési eljárás során közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Gá és Gip, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (3) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.
- (4) Új magánutakat létesíteni speciális telekalakítás keretében lehetséges az alábbi szabályok betartásával:
A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 50 m hosszúságig legalább 8,0 m, 50-100 m hosszúság között legalább 10,0 m, 100 m hosszúság felett legalább 14,0 m kell legyen.
- (5) A gazdasági területet kiszolgáló közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége 16 méter egyedi útügyi méretezés hiányában.
- (6) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter.
- (7) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (8) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.
- (9) Nyúlványos telket kialakítani, csak az alábbi esetekben és szabályok betartásával lehet:
a.) Újonnan csak akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, vagy beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybevett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m. A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.
- (10) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező) esetén is kialakítható.

Közművek előírásai

15.§.

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettségi követelményeket a 3. sz. melléklet táblázata tartalmazza.
- (2) Ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
- (3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági

övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

III. FEJEZET

Építés általános szabályai

Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

16.§

- (1) Telekalakítás, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés) csak a Hész előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet. Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 5 % -al, csökkenthető, ha a telek megosztására más mód nincs.
- (3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.
- (4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (5) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes többi építési övezetei paraméter és védőtávolságok betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (6) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az építési övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de továbbra is beépíthető marad.

Elő-oldal hátsókertek szabályozása

17.§

- (1) Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.
- (2) A hátsókert legkisebb méretén belül kertvárosias lakóterületen - amennyiben a tekek átlagos mélysége eléri az építési övezetre megállapított legkisebb mélységi méretet - nem helyezhetők el az Oték 35.§ (7) bekezdésében felsorolt tároló funkciójú épületek. Nyárikonyha, mosókonyha elhelyezhető.
- (3) Hátsókert legkisebb méretén belül az Oték-szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (4) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

- (5) Előkertek mérete
- a) Az előkerti építési határvonal egyben kötelező építési vonal, melyen épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati határfala legalább egy ponton érintkezzen az előkerti építési határvonallal.
- b) Az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, valamint a hész ill. a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában újonnan kialakuló vagy jelentősen átépülő területek esetén 5 méter.
- (6) Az oldalkertek méretét jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg. Ennek hiányában
- a) legfeljebb 6 méter legnagyobb épületmagassággal szabályozott és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetek esetén 4,0 méterig csökkenthető, ha a telekszélesség nem éri el a 16 métert és az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság értéke legfeljebb a szabályozott épületmagassággal megegyező vagy kisebb.
- b) szabadonálló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.
- (7) Hátsókertek legkisebb mérete
- a) A hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél.
- b) A „kismélységű / lapos” telkekre vonatkozó külön előírásokat jelen rendelet 20 §. tartalmazza.

Az építési telkek beépítésének általános szabályai

18.§

- (1) Építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló, és egyéb gazdasági épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.
- (3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 2. *mellékletben* az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 2. *mellékletben* az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és a beépítettség mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 2. *mellékletben* meghatározott paraméter is lehetővé teszi.
- (5) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (16 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében) akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel) is elhelyezhetők.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési övezetben, 18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.
- (8) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (9) A sarok- és átmenő telek beépítettsége:
Zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén a saroktelkek beépítettsége és az átmenő telek beépítettsége további 10 %-kal növelhető, de telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelekrészre, vagy a legkisebb alakítható telekterület kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére. Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg: vegyes zóna esetén a 75 %-ot, kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot.
- (10) A teleken belül a szabályozási tervlapon jelölt telek kötelező zöldfelülete az építési övezeti zöldfelületi mutató részét képezi, melyet a tervlapon rögzített helyen kell megvalósítani. Ezen kötelező zöldfelület a telek gépjármű és személyforgalom számára történő megközelítése céljából megszakítható, és abban portaépület és a főfunkciót kiszolgáló melléképítmények elhelyezhetők.

Építési vonal alkalmazásának szabályai.

19.§

- (1) Az építési vonalat jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon építési vonallal jelezett esetben az épületnek legalább 50%-ban a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) Kialakult nyúlványos telek esetében az építési övezetben meghatározott építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

Átmenő és a kismélységű építési telek beépítésének különös szabályai

20.§

- (1) A beépítést amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető.

- (2) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.
- (3) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (4) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
21.§.

- (1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a II-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Állattartó építmények elhelyezése
22.§

- (1) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) csak mezőgazdasági, erdőgazdasági és-a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, valamint a kertvárosias, **(főépítési döntés kell)** és falusias lakó építési övezetekben helyezhető el.
- (2) Az **Lf**, építési övezetek területén állattartó építmény
 - a) csak a főrendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el,
 - b) területe nem haladhatja meg a főrendeltetés bruttó alapterületének 100%-át.

Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága

- c) lakóépülettől 15 méter,
- d) ásott kúttól 20 méter,
- e) fűrt kúttól 10 méter,
- f) közterülettől 15 méter,
- g) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
- h) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátsszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

IV. Fejezet

Lakó területek

23.§

Kisvárosias lakóterületek (Lk)

- (1) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lk**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lk** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül
 - i) kereskedelmi, szolgáltató,
 - j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - k) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - l) szállás jellegű,
 - m) igazgatási, iroda és
 - n) sportrendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lk** építési övezetek területén a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza.
- (4) Az **Lk** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.
- (5) Az **Lk** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.
- (6) **Lk-1** kisvárosias lakóterület

Az **Lk-1** építési övezetek területén legfeljebb 12 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Lakótól eltérő rendeltetések száma max 4 lehet.
- (7) **Lk-2** kisvárosias lakóterület

Az **Lk-2** építési övezetek területén legfeljebb 6 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Lakótól eltérő rendeltetések száma max 2 lehet.
- (8) **Lk-3, Lk-4, Lk-5** kisvárosias lakóterület
- (9) Az **Lk-3, Lk-4, Lk-5** építési övezet területén legfeljebb négylakásos, vagy négy rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Zártosrú beépítési mód saroktelkei esetén a rendeltetési egységek száma 6-ra növelhető az egy rendeltetési egységre jutó 120 m² -es telekhányadra vonatkozó előírás betartása mellett. Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 100 m² számítható.
- (10) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

- (11) Az **Lk** építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

Kertvárosias lakóterületek (Lke)

24.§

- (1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lke** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, legfeljebb 2 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és sport rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lke** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.
- (4) Az **Lke** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.
- (5) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 1 db kerti tető helyezhető el. (főépítész döntse el)
- (6) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.
- (7) Az **Lke** építési övezetek területén legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (8) Az **Lke** építési övezetek területén – amennyiben a *tervlap* másként nem jelöli – az előkert mérete kialakult, a hátsókert mérete min. 6 méter.
- (9) Az **Lke** építési övezetek területén szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert mérete a 2. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság, illetve az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság fele, de legalább 3 méter.
- (10) Az **Lke** építési övezetek területén oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy északnyugati oldalhatárának kell lennie és a már kialakult legalább 9 méter és legfeljebb 14 méter szélességű telkek 4 méteres oldalkert kialakítással is beépíthetők és az épületek bővíthetők, korszerűsíthetők, felújíthatóak, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett épületmagasságig alkalmazható. A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület-elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (11) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

- (12) Az **Lke** építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

Falusias lakóterületek (Lf)
25.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lf** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül
- o) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
 - p) kereskedelmi, szolgáltató,
 - q) szállás jellegű,
 - r) igazgatási, iroda,
 - s) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - t) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - u) sport

rendeltetést helyezhető el.

- (3) Az **Lf** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.
- (4) Az **Lf** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel a kerítés részeként létesíthető.
- (5) Az **Lf** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsókertben helyezhető el.
- (6) Az övezet építési telkein belül max. 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak kétszeres értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret kétszeresét meghaladó építési telek esetén, a kétszeres normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0%-a.
- (8) Az **Lf** építési övezet területén főépítményt kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke az építési övezetre meghatározott épületmagasság kétszereséig növelhető, a technológia igazolása mellett.
- (9) Az **Lf** építési övezetek területén az előkert legkisebb mérete kialakult.
- (10) Az **Lf** építési övezetek területén a hátsókert legkisebb mérete min. 6 méter.
- (11) Az **Lf** építési övezetek területén az építési hely mélysége az előkerti építési határvonalra merőlegesen mért 30 méter, az építési hely mélysége nem zavaró hatású gazdasági célú épület létesítése esetén további 15 méterrel növelhető.

- (12) Az **Lf** építési övezetek területén a már meglévő oktatási, nevelési, szociális funkciójú épületek bővíthetők, korszerűsíthetők, felújítható épületmagassági értéke 7,5 m-ig növelhető a szabadonálló épületelhelyezés szerint legalább 5-5 méter oldalkert méret biztosításával.
- (12) A legfeljebb 14 méter széles telkek esetében szomszédos telkeken meglévő és tervezett a építmények közötti legkisebb épületelhelyezési távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett épületmagasságig alkalmazható.
- (13) Az **Lf** építési övezet területén a rendeltésszerű használathoz szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket és mezőgazdasági járműtárolókat telken belül kell elhelyezni.
- (14) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. *melléklet* határozza meg.
- (15) Az **Lf** építési övezetek paramétereit a 2. *melléklet* 3. *pontja* határozza meg.

Vegyes területek

26.§

Településközpont területek (Vt) általános előírásai

- (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
 - a) A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető épületek:
 - aa) lakó,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ae) igazgatási, iroda,
 - af) sport,
 - ag) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják
- (2) Az övezetben állattartás céljára szolgáló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot.
- (3) Az építési övezetek paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 18,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (6) A Vt-2 és Vt 10 építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalal kialakítással.

- (7) Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 m, max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 4 méter magas kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek tűzfalacak legyenek
- (8) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.
- (9) Az új építményeket a zárt sorú-általános, beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem épül végig a telek teljes homlokvonalán (megszakítással, épületköz létrehozásával épül be), akkor a szomszédos épületek között 4 méternél kisebb épületköz esetén az épületet tűzfalasan kell kialakítani.
- (10) A 4,0 méternél nagyobb épületköz biztosítása esetén az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.
- (11) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.
- (12) A Vt építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

Gazdasági területek

Ipari (gazdasági) területek (Gip)

27.§

- (1) A **Gip** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös, vagy nagy zajterhelést okozó rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Gip** építési övezetek területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetők.
- (3) A **Gip** építési övezetek területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.
- (4) A **Gip** építési övezetek területén
 - a.) a telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő kiegészítő rendeltetesként olyan oktatási és sportolási célú épületek és építmények is elhelyezhetők, amelyek használatuk során az általános gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozzák,
 - b.) az előkert mérete a szabályozási tervlapon feltüntetett érték,
 - c.) a közterületi telekhatártól mért 5 méteres sávban kizárólag porta és fedett kerékpártároló építmények helyezhetők el,
- (5) A **Gip** építési övezetek területén az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet mentén 100 méter széles sávban csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely nem növeli a jelenlegi zajterhelési állapotot a lakóterületen.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.
- (7) A **Gip** építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

Általános gazdasági területek (Gá)

28.§

- (1) A **Gá** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a (2) – (3) bekezdés figyelembevételével.
- (2) A **Gá** építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek –
 - a.) igazgatás, iroda,
 - b.) oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c.) sport és
 - d.) egyéb közösségi szórakoztatórendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.
- (3) A **Gá** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.
- (4) A **Gá** építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.
- (5) A **Gá** építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.
- (6) Raktározási (hűtőház, logisztikai épület, stb.) rendeltetés esetén a megengedett max. épületmagasság 15,0 méterig növelhető, az építési övezeti paramétereiktől eltérően.
- (7) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *3. melléklet* határozza meg.
- (8) A **Gá** építési övezetek paramétereit a *2. melléklet* 6. pontja határozza meg.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

29.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, egyéb irodaépület, üzemanyagtöltő, sportlétesítmény helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *3. melléklet* határozza meg

- (5) A **Gksz** építési övezetek paramétereit a 2. *melléklet* 7. pontja határozza meg.

Üdülőterületek **30.§**

- (1) Az építési övezet elsősorban olyan üdülési, táborozási, pihenési célokat szolgáló rendeltetésű tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és a melyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben a kemping, sport és turisztikai célú ifjúsági üdülőtábor körébe tartozó építmények és a működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (pl. helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi épület, sportépítmény, parkoló). Ezek nagyságrendje azonban nem haladhatja meg az üdülés célú építmények 30%-át. A kereskedelmi és vendéglátó létesítmény legfeljebb összesen nettó 300 m² szinterületű lehet.
- (4) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. *melléklet* határozza meg
- (6) Az **Üü** építési övezetek paramétereit a 2. *melléklet* 8. pontja határozza meg.

Különleges területek **31.§**

Különleges nagykiterjedésű sportolási célú területek (K-Sp)

- (1) A **K-Sp** építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésen kívül a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Sp** építési övezetek területén sport, nevelési, oktatási rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények és vendéglátó építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. *melléklet* határozza meg
- (4) A **K-Sp** építési övezetek paramétereit a 2. *melléklet* 9. pontja határozza meg.

Különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id)

32.§

- (1) Az övezet idegenforgalmi és falusi turizmus célú, valamint üdültetési funkciók és ezeket kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők üdülés, szálláshely szolgáltatás, pihenés, hagyományörzés a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az

idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó, és turisztikai célú építmények. Az övezetben lakóépület is elhelyezhető az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

- (3) Az övezetben min.25 méteres telekszélesség kialakítása kötelező új rendeltetésű építmények elhelyezése esetén és az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték legalább 50%-át szülő telepítésével kell biztosítani.
- (4) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető idegenforgalmi, állatbemutató és – lovas sportolási céllal állattartó épület.
- (5) Oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban szabadon-álló épületelhelyezés is megengedett, mely esetben a beépítési oldallal szemközi oldalon az oldalkert mérete nem csökkenthető, azaz az épületmagasság értéke.
- (6) Meglévő épület bővítése, felújítása esetén az előkert legkisebb mérete a kialakult állapotnak megfelelő. Új épület építése esetén az előkert legkisebb mérete a tervlapon rögzített mérték.
- (7) A közműellátáshoz szükséges telek kialakításakor elegendő a technológiához szükséges telekterület méret biztosítása.
- (8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *3. melléklet* határozza meg.
- (9) Az építési övezetben a közüzemi közmű kiépítéséig a hiányos közműellátás is megengedett.
- (10) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.
- (11) Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.
- (12) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszívárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.
- (13) A **Ke-Id** építési övezetek paramétereit a *2. melléklet 10. pontja* határozza meg.

Különleges szabadidős tevékenységek céljára szolgáló területek (Ke-Rek)

33.§

- (1) A **Ke-Rek** építési övezet területe a lakosság számára pihenést, sportolást, kikapcsolódást szolgáló közhasználatú rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Ke-Rek** építési övezetek területén a szabadidő eltöltést, rekreáció körébe tartozó, kulturális és egyéb rendezvények céljára szolgáló építmények és a működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A **Ke-Rek** építési övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
 - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b.) közműpótló műtárgy, kivéve egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, zárt szennyvíztároló és szélkerék,
 - c.) hulladéktartály-tároló,

- d.) kerti építmény és
e.) zászlótartó oszlop
helyezhető el.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. *melléklet* határozza meg
- (5) A **Ke-Rek** építési övezetek paramétereit a 2. *melléklet 11. pontja* határozza meg.

Különleges mezőgazdasági üzem területek (K-Mü)

34.§

- (1) A **K-Mü** építési övezet területe a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Mü** építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) A **K-Mü** építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetés megtervezhető.
- (4) A **K-Mü** építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és a használat jellegéhez igazodó raktár és legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- (5) A telekhatáron a közterületi telekhatár kivételével min. 5 méter széles sávban a telek kötelező zöldfelületként 3 szintes növénytelepítést kell megvalósítani.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. *melléklet* határozza meg.

A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadható el. Részleges közművesítettség, illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg.

- (7) A teljes közüzemi közmű szolgáltatás kiépítéséig a meglévő telephelyek technológiai jellegű fejlesztése esetén a hiányos és a részleges közművesítettség is megengedett, mely esetben a (5) bekezdésében a beépítettség mértékére vonatkozó általános előírást nem kell figyelembe venni. Ez esetben az építési övezetre meghatározott beépíthetőségi mérték teljes egészében kihasználható.
- (8) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezetre előírt legfeljebb 10,5 méter helyett 25 méter, mely technológiával indokolt esetben további 10% -al túlléphető. A legfeljebb 10,5 m épületmagasság csak az építési övezet épületeire vonatkozik.
- (9) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

- (10) A szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.
- (11) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. A csapadékvíz elvezetés rendszerének kialakítása során - az OTÉK vonatkozó előírásai mellett - biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.
- (12) Az **K-Mü-1** építési övezet területén magánút kialakítható, melynek szélessége min. 14 méter.
- (13) A **K-Mü** építési övezetek paramétereit a *2. melléklet 12. pontja* határozza meg.

Különleges egyéb – állatmenhely területek (Ke-Ám)

35.§

- (1) A Ke-ám építési övezet, a gondozást igénylő állatok gyűjtő, átmenti és gondozó építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *3. melléklet* határozza meg.
- (4) A **Ke-Ám** építési övezetek paramétereit a *2. melléklet 13. pontja* határozza meg.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és Közmű területek

36.§

Közúti főhálózat területei (KÖu)

- (1) A **KÖu** övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbuzsmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló létesítmények közművek és hírközlési létesítmények.
- (3) A **KÖu** övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) A **KÖu** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.
- (5) A **KÖu** övezet területén épület nem helyezhető el.
- (6) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

Mellékúthálózat területei (Kt-Kk)

37.§

- (1) A **Kt-Kk** övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kt-Kk** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló építmények közművek és hírközlési műtárgyak
- (3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

Külterületi dűlőutak (Kt-Kmd)

38.§

- (1) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

Kötőtpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)

39.§

- (1) A **KÖk** övezet területe kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedéshez kapcsolódó irodai, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.
- (3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

Zöldterület – közkert (Z-Kk)

40.§

- (1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni. Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
Az övezetben
pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
terület fenntartásához szükséges építmények,
nyilvános illemhelyek helyezhetők el max. 2%-os beépítettséggel.
- (2) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani, mely a játszóterek esetén 25%. Az övezet a környezeti terheléstől védendő rendeltetéseknek, különösen a pihenő- és játszóhelyeknek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

Erdő- és természetközeli területek

Erdőterületek (E) általános előírásai

41.§

- (1) Az övezetbe tartozó, de még nem beerdősült területek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a megújuló energiaforrások hasznosítását célzó létesítmények telepítése ideiglenesen, a tényleges igénybevételig megengedett.
- (2) Az övezet területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, statikailag állékony lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

- a.) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 50 m²,
- b.) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 100 m² szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

A 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb azoknál 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat.

Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai

42.§

- (1) Az **Ev** övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.
Ev-1 védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek)
Ev-2 védőerdők (mezővédő erdősávok, belterületen lévő védőerdő sáv)
- (2) Az Ev-1 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint az erdei kilátó, a magasles helyezhetők el.
- (3) Az Ev-2 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

Honvédelmi rendeltetésű erdőterületek Ev/H részletes előírásai

43.§

- (1) Az övezetbe a honvédelmi és katonai épületek kivételével épületet elhelyezni nem lehet.

Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai

44.§

- (1) Az Eg övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai

45.§

- (1) Az **Ek** övezetbe a közjóléti, rekreációs, turisztikai célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.
- (2) Az **Ek** övezet területén a közjóléti funkcióhoz kapcsolódóan
 - a.) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
 - b.) ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó,
 - c.) a terület fenntartásához szolgáló építmények és
 - d.) közlekedési és közműépítményekhelyezhetők el.
- (3) Az épületmagasság értéke legfeljebb 7,5 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

Természetközeli területek (Tk)

46.§

- (1) A **Tk** övezetbe az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre érdemes területek tartoznak, amelyeken erdőgazdálkodás vagy természetkímélő gyep- és nádgazdálkodás kivételével mezőgazdálkodási tevékenységet nem folytatnak.
- (2) A **Tk** övezet területén
 - v) épületet elhelyezni nem lehet,
 - w) épületnek nem minősülő építmény kivételesen, csak a természetvédelmi szempontok figyelembevételével helyezhető el.
- (3) A **Tk** övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A **Tk** övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

Mezőgazdasági területek (Má) általános előírásai

47.§

- (1) Az **Má** övezetek területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, statikailag állékony, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül
 - a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 50 m²,
 - b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 200 m²szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

Általános mezőgazdasági területek (Má) részletes előírásai

48.§

- (1) Az **Má** övezetbe jellemzően a zöldség-, gyümölcs- és mezőgazdasági növénytermesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási, valamint haszonállat-tartási célú nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az **Má** övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el.
- (3) Az **Má-1** övezet területén a beépíthetőség mértéke 3%.

Az **Má-1** övezet területén gazdasági épület

szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen,

szántó, rét, legelő és művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen

helyezhető el.
- (4) Az **Má-1** övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

(5) Az **Má-1** övezet területén belüli rét, legelő, gyepterületen csak a legeltetési állattartás építményei helyezhetők el.

(6) Az **Má-1** övezet területén lakóépület
szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen,
szántó és kivett művelési ág esetén legalább 5 ha telekterületen
helyezhető el.

(7) Az **Má-1** övezet területén lakóépület rét, legelő, gyepterületen, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

Az **Má-1** övezet területén

önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 300 m² alapterülettel építhető be, amely legfeljebb egy lakó rendeltetést tartalmazhat,
új tanya nem létesíthető,
a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett.

(8) Az **Má-1** és **Má-2** övezet területén kivett művelési ág esetén gazdasági épület legalább 1500 m² telekterületen helyezhető el, a beépíthetőség mértéke 10%.

(9) Az **Má-2** övezet területén a beépíthetőség mértéke max. 10%.

Az **Má-2** övezet területén gazdasági épület

szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen,
szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen

helyezhető el.

(10) Az **Má-2** övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

(11) Az **Má-2** övezet területén belüli rét, legelő, gyepterületen csak a legeltetési állattartás építményei helyezhetők el gazdasági épület elhelyezésének feltételeként meghatározott telekterület esetén. A gazdasági épület legfeljebb 1000 m² alapterülettel építhető be.

(12) Az **Má-2** övezet területén lakóépület

szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 5 ha telekterületen,
szántó és kivett művelési ág esetén legalább 10 ha telekterületen

helyezhető el.

(13) Az **Má-2** övezet területén lakóépület rét, legelő, gyepterületen, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

Az **Má-2** övezet területén

önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 300 m² alapterülettel építhető be, amely legfeljebb egy lakó rendeltetést tartalmazhat,
új tanya nem létesíthető,
a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és

üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett.

- (14) Az **Má/3** övezetbe a környezeti, tájvédelmi, valamint ökológiai okból nem beépíthető általános mezőgazdasági területek tartoznak.

Az **Má/3** övezet területén

nyomvonal jellegű építmény,
kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgy,
természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást szolgáló épület és
legeltetéses állattartást szolgáló épület

helyezhető el.

- (15) Az **Má/3** övezet területén az övezet rendeltetésével összefüggő telkenként egy, legfeljebb 100 m² beépített alapterületű épület helyezhető el.
- (16) Az **Má-T** mezőgazdasági övezetbe mezőgazdasági területek tartoznak.

Ma/T övezetbe a mezőgazdasági területen és az erdőterületen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó-és gazdasági épület, épülecsoport és az azonos hrsz alatt hozzá tartozó legfeljebb 6000 m² területű földterületek együttese tartozik. A beépíthetőség mértéke csak a művelésből kivett területet számítva max. 10%, és csak mezőgazdasági, és erdőgazdálkodási rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetőek el. Önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem helyezhető el. A meglévő lakó rendeltetésű épület átalakítható, bővíthető és korszerűsíthető és egy alkalommal max. 50 m²-el bővíthető. A lakó rendeltetésű épület épületmagassági értéke az 5,5 métert, a gazdasági rendeltetésű épület épületmagassága a 9,0 métert nem haladhatja meg.

Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1 és Mk-2) előírásai

49.§

- (1) Az Mk-1 övezetbe zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási célú kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az Mk-2 övezetbe a Gáborkert területén belüli idegenforgalmi építési övezet környezetében lévő kertes mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcs, jellemzően szőlő termesztést, illetve az ezekkel kapcsolatos feldolgozást és -tárolást folytatnak. Az övezetben az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos (bemutató jellegű, hagyományos) termékfeldolgozás és tárolás építményei, és a népi kézműipari tevékenység számára szolgáló építmények helyezhetőek el.
- (3) Az Mk-1 övezet területén
- a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú telek nem építhető be,
 - b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.

- c) 3000 m² feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert és kivett művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetesként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó alapterületű kereskedelmi épület létesíthető,
 - d) lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m² feletti telekterületen, csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken létesíthetők,
 - e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 3,5 méter lehet,
 - f) az épület alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t,
 - g) önálló lakóépület legfeljebb 300 m² alapterületen létesíthető, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel,
 - h) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a megengedett legnagyobb épületmagassága 4,0 méter, max. gerincmagassága 5,5 m lehet.
 - i) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és
 - j) az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.
- (4) Az Mk/1 övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a beépíthető nettó alapterület 25%-át. Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.
- (5) Az Mk-2 övezet területén
- a) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.
 - b) 3000 m² feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetesként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó alapterületű kereskedelmi épület
 - c) Lakóépület csak min. 3000m²-es telekterület és legalább 25 méteres telekszélesség esetén létesíthető a b) pontban meghatározott művelési ágak esetén.
 - d) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter, max. gerincmagassága 6,0 m lehet.
 - e) Az övezetben azon tömbökben, ahol az előkert mérte és kötelező építési vonallal nem szabályozott a közterület tengelyétől számított 15 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.”
- (6) Az övezetben állattartó épületek és fóliasátor nem helyezhetőek el.
- (7) Növénytermesztés célját szolgáló üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,5 m lehet.
- (8) Az övezetben megengedett mezőgazdasági termeléshez elsősorban a szőlő termesztéshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység építményeinek létesítése. (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, előfeldolgozás, csomagolás, stb.)
- (9) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

Mezőgazdasági birtokközpont kialakítás előírásai

50.§

- (1) A birtoktest telkei Mk övezetben 720 m², Má övezetben 1500 m² területet elérő és a beépítés feltételeként a 47.§ (3), (4), (5), (6) és a 48.§ (3), (5) bekezdésében előírt művelési ágú területtel rendelkező telkek lehetnek.
- (2) Az Má és Mk övezetek területén az „Átlagosnál jobb minőségű termőföld”, „Ökológiai hálózat magterületének övezete”, „Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete” és „Ökológiai hálózat pufferterrületének övezete”-ként jelölt területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó, országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető.
- (4) Az **Má/3** övezet területén birtokközpont kialakítása nem megengedett.

Vízgazdálkodási területek (V) előírásai

51.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A csatornák medre és partja és a csapadékvíz-mentesítését szolgáló szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.
- (2) A **V** övezet területén
 - a) vonalas közmű- és közlekedési létesítmények,
 - b) árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények,helyezhetők el.
- (3) A **V** övezet
 - a) területén épület nem helyezhető el,
 - b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
 - c) területén vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, ezen közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.
- (4) A **V-1** övezetbe az állandó vízáramlású, természetes vagy mesterséges vízfolyások (csatornák medre) és azok parti sávjai tartoznak.
- (5) Szikkasztóárkok medre és fenntartási sávja (V-2) részletes előírásai
- (6) A **V-2** övezetbe a belvívveszélyes területek csapadékvíz-mentesítését szolgáló csapadékvíztározók, szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül

52.§

- (1)
 - a) nagyterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**
 - b) növénykert (intenzív kertészet) területe **Kb-Nk**
 - c) városüzemeltetési célokat szolgáló terület **Kb-Vü**
 - d) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület **Kb-Hon**

- e) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En**
- f) temető terület **Kb-T**
- g) kegyeleti park terület **Kb-Kep**
- h) fásított köztér **Kt- Fk**

Nagyterjedésű sportolási célú területek (Kb-Sp)

53.§

- (1) A **Kb-Sp** övezet nagy területigényű, jelentős zöldterülettel rendelkező, sportolási célú (különösen bringapálya) és egyéb szabadidős játszó, pihenő építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a sportolási célú és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű, engedélyezett közműpótló kiépítését követően lehet elhelyezni.
- (4) A **Kb-Sp** övezetek területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%, a zöldfelület legkisebb mértéke 80%. A legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 méter.

Növénykert, intenzív kertészeti területek (Kb-Nk)

54.§

- (1) A **Kb-Nk** övezetbe elsősorban növénykertek és a kertészeti célú területek területei tartoznak.
- (2) Az övezet növénykertek és az azt kiszolgáló, és fenntartást biztosító rendeltetéseket tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A **Kb-Nk** övezet területén
 - a) növénykert létesítéséhez, kertészethez kapcsolódó és a fenntartáshoz szükséges építmények
 - b) kereskedelmi
 - c) oktatási, kutatási és ezeket kiszolgáló építmények (iroda funkció)
 - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel 1 db lakó rendeltetés és annak működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
 - e) a tevékenységekhez kapcsolódó tároló épületek (raktár, hűtőház)
 - f) a megújuló energiatermelés építményei,
 - g) a tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi épületek
 - h) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, előfeldolgozás, csomagolás, stb.) építményei helyezhetők el.
- (4) Közműpótló műtárgyként hatóság által engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés, különösen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is elhelyezhető.
- (5) A **Kb-Nk** övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, a zöldfelület legkisebb mértéke 75%. A legnagyobb épületmagasság értéke 7,5 méter.

Városüzemeltetési célokat szolgáló területek Kb-Vü

55.§

- (1) A **Kb-Vü** övezetek település üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, valamint hulladékudvar, gázfogadó állomás, vízmű telep kialakítására) szolgál.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemeltetési építmények, létesítmények és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartásához szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.
- (3) A **Kb-Vü/2** övezet körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett mértékű védőfásítást kell kialakítani.
- (4) A Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület övezeteiben a **Kb-Vü/1, Kb-Vü/2** övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

Honvédelmi, katonai belbiztonsági és nemzetbiztonsági célra szolgáló területek (Kb-Hon)

56.§

- (1) A **Kb-Hon** övezet területe kizárólag honvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló és azt kiegészítő rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-Hon** övezet területén a beépítettség legnagyobb mértéke 10%.

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete (Kb-En)

57.§

- (1) A **Kb-En** övezet, a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) **Kb-En** övezet területén kizárólag villamosenergia törvény szerinti kiserőművek (0,5 és 5 MW közti beépített teljesítménnyel) műtárgyai helyezhetők el, valamint a működéshez szükséges egyéb építmények (trafó, stb.) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben elhelyezett napelemes kiserőművek területe körül védőkerítés létesítése kötelező.
- (4) Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

Temető területek (Kb-T)

58.§

- (1) A **Kb-T** övezetbe a köztemető területe tartozik.
- (2) A **Kb-T** övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
 - a) portaépület,
 - b) temetőiroda,
 - c) ravatalozó,
 - d) hamvasztómű,

- e) kegyeleti-hitéleti épület,
 - f) üzemeltetői szociális épület,
 - g) üzemeltetői műhely és munkagép-, illetve jármútároló és
 - h) illemhely
- helyezhető el.

- (3) A **Kb-T** övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2 méter lehet.
- (4) A **Kb-T** övezetben a kialakítható telkek legkisebb területe 5000 m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 méter kivétel a harangtorony. A zöldfelület legkisebb mértéke 45%.

Kegyeleti park területek (Kb-Kep)

59.§

- (1) A **Kb-Kep** övezetbe a kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) Az övezet területén új építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek esetében telekalakítást végezni nem lehet.
- (4) Kegyeleti park övezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 méter. A zöldfelület legkisebb mértéke 45%.

Városi jelentőségű fásított köztér (Kt-Fk) részletes előírásai

60.§

- (1) A **Kt-Fk** övezetbe a nagyarányú burkolt felülettel rendelkező közterek tartoznak.
- (2) A **Kt-Fk** övezet területén
 - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - a) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - b) nyilvános illemhelyek,
 - c) parkolás építményei és
 - d) helyezhetők el max. 2%-os beépítettséggel. A zöldterület legkisebb mértéke 35%.

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

Hatályba léptető rendelkezés

61.§

Ez a rendelet a jóváhagyást követő 30. nap lép hatályba.

Hatályon kívül helyező rendelkezések

62.§

(1) Hatályát veszti a Hajdúhadház helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendelet.

2. melléklet a.../2021. (... ..) önkormányzati rendelethez
Építési övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lk-1	1500	szabadonálló	50	-	12,5	30
3	Lk-2	650	szabadonálló	50	-	9,5	30
4	Lk-3	400	oldalhatáron álló	45	-	6,0	35
5	Lk-4	400	zártosorú	45	-	6,5	35
6	Lk-5	350	zártosorú	50	-	7,5	30
7	Lk-6	K	K	60	-	9,5	20

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lke-1	550	oldalhatáron álló	30	-	5,5	50
3	Lke-2	700	oldalhatáron álló	30	-	7,5	50

3. Falusias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lf-1	800	oldalhatáron álló	30	-	5,0	40
3	Lf-2	1200	oldalhatáron álló	30	-	5,0	40

4. Településközpont terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Vt-1	6000	szabadonálló	30	-	6,5*	50
3	Vt-2	10000	telepszerű (úszótelkes)	70	-	12,5	KÉ
3	Vt-3	750	KÉ	60	-	12,5	20
4	Vt-4	400	oldalhatáronálló	50	-	6,0	35
5	Vt-5	450	zártosorú	75	-	12,5	10
6	Vt-6	450	KÉ	70	-	9,5	20
7	Vt-7	450	KÉ	KÉ	-	9,5	KÉ
8	Vt-8	400	zártosorú	70	-	9,5	20
9	Vt-9	400	zártosorú	70	-	7,5	20

* = kivétel a templom épülete
KÉ: kialakult érték

5. Ipari terület építési övezetei

1	A	B	C	D	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gip-1	3000	szabadonálló	40*	-	9,5	30*

* OTÉK alóli felmentés lesz indokolt!!

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 3 méterrel túlléphető.

6. Általános gazdasági terület építési övezetei

1	A	B	C	D	E	F	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gá-1	2000	szabadonálló	50	-	9,0*	25
3	Gá-2	3500	szabadonálló	50	-	7,5	25
4	Gá-3	5000	szabadonálló	50	-	9,5	25

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

1	A	B	C	D	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gksz-1	1200	szabadonálló	50	-	10,5	25
3	Gksz-2	2000	szabadonálló	50	-	9,0	25
4	Gksz-3	2000	szabadonálló	50	-	7,5	25

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

8. Üdülőterületek építési övezetei

1	A	B	C	D	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Üü	3000	szabadonálló	20	-	6,5	60

9. Sportolási célú különleges terület építési övezetei

1	A	B	C	D	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	K-Sp	10000	szabadonálló	20	-	9,5	60

10. Mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	K-Mü/1	4000	szabadonálló	40	-	10,5*	40
3	K-Mü/2	2500	szabadonálló	40	-	7,5	40

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológiai építményekre nem vonatkozik HÉSZ előírása az irányadó

11. Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Id	3000	szabadonálló	20	-	7,5*	60

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke az egyedi építmények (csillagvizsgáló) esetén maximum a megadott érték kétszereséig növelhető.

12. Szabadidős célú különleges terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Rek	2000	szabadonálló	25	-	9,5	55

13. Állatmenhely különleges területe építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Ám	3500	szabadonálló	30	-	4,0	40

3. melléklet a/2021. (.....) önkormányzati rendelethez

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
1.	Kisvárosias	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
		Lk-4	Teljes
		Lk-5	Teljes
2.	Kertvárosias	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
3.	Falusias	Lf-1	Teljes
		Lf-2	Teljes
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Teljes
		Vt-2	
		Vt-3	
		Vt-4	
		Vt-5	
		Vt-6	
		Vt-7	
		Vt-8	
		Vt-9	
5.	Ipari gazdasági	Gip-1	Teljes
6.	Általános gazdasági	Gá-1	Teljes
		Gá-2	Teljes
		Gá-3	Teljes
7.	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
8.	Üdülőtérület	Üü	Teljes
9.	Különleges sportolási célú	K-Sp	Teljes
10.	Különleges idegenforgalmi hasznosítású	Ke-Id	Részleges
11.	Különleges szabadidő célú terület	Ke-Rek	Teljes
12.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	Részleges
		Kmü-2	Részleges
13.	Állatmenhely különleges terület	Ke-Ám	Teljes