

**Vámospércs Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
8/2010( VIII. 16.) R. sz. rendelete  
Vámospércs Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Vámospércs Város Önkormányzatának Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többszörösen módosított 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 7 § (3) bek. szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított, 1990 évi LXV. törvény 8.§(1) bek. szerinti feladatkörben, a 16 § (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló többször módosított 253/1887 (XII.20.) számú Kormányrendelet 2.§(1) bekezdésben biztosított felhatalmazásával élve, az OTÉK 5.§(2) bekezdésében véleményezési jogkörben eljáró

- Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Észak-alföldi Regionális Igazgatósága,
- Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala,
- Miskolci Bányakapitányság,
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Megelőzési Osztály,
- Rendőrkapitányság Hajdúhadház, Vámospércs Rendőrőrs,
- Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat,
- Balmazújvárosi-, Derecske-Létavértesi, Hajdúhadházi Kistérségi Intézete,
- Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
- Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Iroda,
- Hajdú-Bihar Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Földhivatal,
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság,
- Honvédelmi Minisztérium Hadművelési és Kiképzési Főosztály,

az Étv. 9.§ (6). Bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Főépítész,

az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Vámospércs Város Önkormányzatának Jegyzője, mint első fokú hatóság véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET**

**Általános előírások**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1.§**

- (1) A rendelet hatálya Vámospércs Város teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad. A rendeletet és a belterületre vonatkozó **SZ-1 m**, valamint a külterületre vonatkozó **SZ-2 m** rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

**A helyi településrendezési eszközök**

**2.§**

- (1) A helyi településrendezési eszközök:
- A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió,
  - a Településszerkezeti terv és annak leírása,
  - a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek).

**Szabályozási elemek**

**3.§**

- (1) A szabályozási tervlapokon alkalmazott jelölések, szabályozási elemek:
- Igazgatási és belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
  - Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határa
  - Építési övezet jele
  - Építési övezet határa
  - Építési vonal
  - Szabályozási vonal (tervezett)
  - Szabályozási szélesség
  - Előkert mérete
  - Védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mérete
  - Változtatási tilalom alá eső területek határa
  - Műemléki környezet és határa
  - Elővásárlási joggal terhelt terület/telek határa
  - Építési mód
  - Kialakítható legkisebb telekterület méret
  - Építménymagasság
  - Beépítettség maximális mértéke
- (2) Az építési övezetek, az övezetek határai és az övezeti előírások, a szabályozási vonalak, a szabályozási szélességek módosítására csak a településszerkezeti terv és szabályozási terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor, a szabályozási terv fel nem sorolt kötelező elemeinek módosítása - belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egészére, - külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (3) A szabályozási tervlapokon méretvonalakkal nem rögzített egyéb tervezett szabályozási elemek  $\pm 2$  méterrel – a szabályozási terv módosítása nélkül – módosíthatók.
- (4) A szabályozási beavatkozások mértékét, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terven mérésel kell megállapítani.
- (5) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, kezdeményezésnek tekintendők, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendelet intézkedik.

**Terület-felhasználás, területek tagozódása**

**4.§.**

- (1) A város igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

<i>a.</i>	<i>a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:</i>	<i>jеле</i>
- lakóterület:	- kertvárosias - falusias	L <sub>ke</sub> Lf
- vegyes terület:	- központi vegyes - településközpont vegyes terület	Vk Vt
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági - egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági	Gksz Ge
- különleges terület:	- szabadidős, turisztikai, sportolási célú piac - különleges lovaslási célú	Kio-sp Kio-p Kio-sl Kio-lo
	- különleges településüzemeltetési, hulladékéelhelyezési-tisztítási - mezőgazdasági-üzemi, major, tanya	Kio-szv Kio-h, Kio-mg,
Kio=	különleges intézményi terület $\geq 10\%$ beépítéssel	

b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:

**- közlekedési és közműterület**

kötőtpályás /vasúti/ közlekedési terület  
elsődrendű közlekedési célú közterület  
- országos főút

- országos mellékút  
- települési gyűjtőút

másodrendű közlekedési célú közterületek

- hagyományos kiszolgáló út  
- gyalogút  
- kerékpárutak

elsődrendű és nem közlekedési célú közterület

**- zöldterület:**

- közpark  
díszpark, díszter

**- erdőterület:**

- védelmi (védő)  
- gazdasági erdő

**- mezőgazdasági terület:**

- általános / védett, illetve nem védett területen / korlátozott  
- általános / nem védett területen /  
- kertes mezőgazdasági terület

**-Vízgazdálkodási terület:**

- közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok,

**-különleges terület**

- temető, kegyeleti park  
- különleges törmelék elh.  
- különleges motorsport  
- különleges golf

**Kö-v**

**Köu-of  
Köu-om  
Köu-gy**

**Köu-k  
Köu-gyal  
Köu-kp**

**Z**

**dt**

**Ev**

**Eg**

**Mkor**

**Má**

**Mk**

**V**

**Ki-t, kep**

**Ki-tő**

**Ki-mo**

**Ki-go**

**II. FEJEZET**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

**A terület előkészítés és a közterületek szabályozására vonatkozó rendelkezések**

**5.§**

- (1) Telek az önálló helyrajzi számmal rendelkező földrészlet, építési telek olyan építésre szánt területen fekvő telek, amely megfelel az OTÉK 33§ előírásainak, továbbá az övezeti előírásoknak.
- (2) Telkek kialakítása, telekredezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (3) Közmű gerincvezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (4) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, - ha egyébként nem lenne megosztható, a telekszélesség övezetben megszabott mértéke 10 %-al csökkenthető.
- (5) A telek szélességén az építési helyen mért átlagos szélességet kell érteni.
- (6) Olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet ezen szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon választható meg.
- (7) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (8) Meglévő telket érintő, a szabályozási terven feltüntetett közterület alakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad
- (9) Ellenkező esetben a visszamaradó telek az övezetben megszabott célra nem használható, a telket ki kell sajátítani, vagy a szomszédos telkek kiegészítésére kell felhasználni.
- (10) Újonnan nyeles telek csak akkor alakítható ki, ha
  - a) 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 igénybevett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybevett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m.)

- b) az adottságok miatt a telek megosztása a tömbfeltárás lehetetlensége miatt másképp nem alakítható. A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.
  - c) Nem minősül nyeles teleknek a legalább három (max. 6) új telket eredményező belső zárványok egyedileg méretezett legalább 8 m széles úttal történő feltárása, ha a telekalakítás és az útnyitás a vonatkozó előírásoknak megfelel, szabályozási terv módosítása nélkül is engedélyezhető
  - d) olyan telek, amelyen 6,0 m széles építési hely nem biztosítható újonnan nem alakítható
- (11) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a legalább egy oldali fasor, a kétoldali járda (kivéve a vegyes használatú utat és díszteret) valamint a terven jelölt utak esetében a kerékpárutak helyét.
  - (12) Amennyiben a telekalakítás új közterület-alakításával jár, és az új közterület a szabályozási tervben nem szerepel, a telekalakítás a szabályozási terv módosításával történhet.
  - (13) Az egy szervezet kezelésében összevont gazdasági területeken, lakóparkokban a szabályozási tervben kötelező elemként jelölt új utak megnyitása mellett a szabályozási tervben nem szereplő, de a telekalakítás, a közutak szabályainak egyébként megfelelő, a terület övezeti előírásai szerinti beépítést biztosító magánút is létesíthető, amennyiben szomszédos területek hasonló beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ez esetben az út nyitását eredményező telekalakítási munkarészt közszemlére kell kifüggeszteni. A fenti magánutakat a közforgalom elől elzárni nem lehet, a kialakításuk után készülő legközelebbi szabályozási terv felülvizsgálatakor kiszolgáló útként a tervben fel kell vezetni.
  - (14) Az új utat összefüggő, értelmezhető módon, a zsákutca kivételével a csatlakozó utakig kell kialakítani. Az új utat tervezett teljes szélességében valósulhat meg, — egyszerre, vagy a közművesítést biztosítva szakaszokként is.
  - (15) Az új magánutak létesítésének szabályai:  
Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
  - (16) Építési vonallal jelölt szakaszokon az utcai telekhatár és a homlokzatsík által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.
  - (17) Az építésbe újonnan bevont lakóterületeket – az egy szervezet kezelésében összevont területek kivételével - belterületbe kell vonni. A belterületbe vonás az érdekeltek feladata – megállapodással helyettük az önkormányzat eljárhat.
  - (18) Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33. §-a szerinti építésre alkalmassá tétele az építésben érdekeltek (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a terület használat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az önkormányzat a terület építésre alkalmassá tételében az érdekeltekkel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.
  - (19) Az új területek építésbe való bevonásában érintettek, de nem érdekeltek, azok, akiknek a terület feltárásából előnyük nem származik, vagy a feltárás sérelmükkel jár. Kártérítésük az érdekeltek feladata.  
A szabályozási tervben szereplő az építésbe újonnan bevont lakóterületeket feltáró utakat teljes, - a hatósági előírásoknak megfelelő dokumentált - megvalósulásuk (terület, út, járda, közmű, fasorok) után közterületnek át kell adni.
  - (20) A szabályozási terveken „Mb”-vel jelölt területen belül új, tömbfeltárással kialakuló, és nem a meglévő utak melletti, az osztással kialakuló építési telkek esetében, hanem az alakítható, új közterület felőli építési telkekre vonatkozóan az építés feltétele az egységes terep és belvízrendezést megoldó mérnöki beavatkozás. A tereprendezt és a csapadékvíz-belvíz elvezetést a veszélyeztetett terület egészére, de legalább az egy önállóan értelmezhető, és az illetékes szakhatóság által előírt legkisebb egybefüggő területre egyszerre, egy ütemben kell elvégezni, - de a kialakult beépített telkeket is figyelembe véve lehet engedélyezni.
  - (21) Az 1,0 m - szintkülönbséget elérő, vagy meghaladó tereprendezt csak műszaki tervek alapján és a csapadékvíz, belvíz elvezetéssel együtt végezhető, - 45°-nál meredekebb rézsú nem alakítható, - ellenkező esetben támfalat kell építenie annak, akinek a tereprendezt az érdekében áll. Támfal, földrézsú csak saját telken állhat. Korábbi tereprendeztel kialakított, fentieknek meg nem felelő, és különösen a 2,0 m

szintkülönbséget is meghaladó partfalak esetében a földtömeg leszakadását meggátolandó és birtokvédelmi okokból ezen partfalak megerősítését a hatóság elrendelheti.

### A telek beépítésének, építmények elhelyezésének általános szabályai

#### 6.§

- (1) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető létesítmények, építmények körét az övezeti előírások határozzák meg, de valamennyi építési övezetben elhelyezhetők:
  - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
  - köztárgyak,
  - kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
  - a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
  - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (2) Minden védőtávolság saját telken belül biztosítandó.
- (3) A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak a telek beépítését és az építészeti követelményeket és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

#### Lakóterületek, településközponti vegyes övezet

- (4) Azon építési telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telek alakítását teszi lehetővé (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása), a telek adott övezetben megengedett legnagyobb beépíthetőségét a telekmegosztással még kialakítható új telek minimális területe nélkül kell figyelembe venni, erre a csökkentett telekre kell a beépítés paramétereit számolni. A távlatban alakítható telek területe kertként hasznosítható.
- (5) Azon nagy mélységű meglévő építési telkek esetében, ahol a hátsó telek leválasztása új telekként nem lehetséges, a telek beépítésének mértékét **70 m** (falusias lakóövezetben **90 m**) mélységű elméleti telek figyelembe vételével kell megállapítani.
- (6) Telken belül épületet, építményt az építési módnak megfelelő építési helyen belül szabadon, ill. az övezeti előírások részletes szabályai szerint lehet építeni.
- (7) A telek homlokvonaltól mért 40 m mélységű sávja az úgynevezett utcai teleksáv, míg a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 64 m (84 m) mélységig terjedő sávja a gazdasági sáv.
- (8) Ha szabályozási terv másként nem rendelkezik, a fő rendeltetésű épületet (fő rendeltetési egységeket) az utcai teleksávban kell az övezeti előírások szerint az építési vonalra illeszkedően elhelyezni. A gazdasági sávba a fő rendeltetési egységeket kiszolgáló melléképületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők. A telken elhelyezhető fő rendeltetési egység a gazdasági sávba benyúlhat, de ezen rendeltetési egységekhez tartozó gazdasági funkció az utcai homlokvonaltól 40 m-nél közelebb nem kezdődhet.  
(Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
- (9) A hátsókert irányába benyúló szárny, vagy kereszt szárny csak az építési helyen belül, és maximum 4,5 m építmény magassággal nyúlhat be, fekvő telek esetén a hátsó telekhatáron építhető, ha a szomszédos telek beépítését nem lehetetleníteni el.
- (10) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

#### Átmenő telkekre vonatkozó szabályok:

- (11) A beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű út vonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.
- (12) Gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
- (13) Azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó út vonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

#### Elő és oldalkertre vonatkozó előírások:

- (14) Az előkert vonala az építési hely határát, egyéb előírás hiányában egyben a beépítési vonalat is jelenti. Ahol a szabályozási terv előkertet nem jelöl, ott a beépítési vonal a tervezett szabályozási vonal, kialakult esetben a telek közterületi határa (térképi állapot), ill. a beépítési vonalat az illeszkedés alapján az építési hatóság határozza meg.

- (15) Az elő- és oldalkertben csak közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m – es belmagassággal), kirakatszekrény ( legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény ( hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, gépkocsi leállóhely, a terepszintnél 0,9 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkenthetik.
- (16) Az előkertben nem helyezhető el a szélkerék, az ömlesztett anyag, folyadék-és gáztároló, 0,6 m-nél nagyobb szintkülönbséget áthidaló lejtő vagy rámpa, - az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény és gépkocsi tároló.
- (17) A telek utcai építési sávjában a földszinti padló nem lehet átlagosan 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől mérve.
- (18) Előkert nélküli építés esetén lakás földszinti padlóvonala nem lehet alacsonyabban a járdaszinttől mért 90 cm- nél, más rendeltetési egységek padlóvonala 15 cm-nél.
- (19) Az építési telkeiken önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

#### Oldalhatáron álló beépítés szabályai

- (20) A belterület már jellemzően beépített területén, ahol az előírások az oldalhatáron álló beépítést megengedik az oldalhatáron álló beépítési módban az épületet az oldalhatárra, de ha az egyéb szabályok betartására más mód nincs, akkor az oldalhatártól mért 0,5 m, vagy az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m csurgó távolságra lehet elhelyezni, ha a kialakult állapot és a jogszerűen a szomszéd telken meglévő-megmaradó épület figyelembe vételével a telek beépítése e-nélkül nem lenne lehetséges, amit a környezet ismeretében elvi építési engedélyben lehet meghatározni. Új beépítésű területen a csurgótávolság 1,0 m. Az eresztől a szomszédos telek fölé csatornával együtt legfeljebb 0,5 m, Az oldalhatártól kisebb, mint 3,0 m távolságra álló épület oldalhatáron álló épületnek minősül.
- (21) 18 m- nél szélesebb telek és saroktelek esetén oldalhatáros beépítési módban is lehet a szabadonálló építési mód szerint épületet elhelyezni, ha a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkertet biztosított.
- (22) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldal helyét kialakult beépítésű területen a környezet és a kialakult beépítési karakter ismeretében, új beépítésű területen a szomszédos telkeket megillető azonos építési jog és a jobb tájolás feltételeit biztosítva a beépítési oldalt elvi építési engedélyben lehet tisztázni.
- (23) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 25 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatártól kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

#### Zártsorú beépítés szabályai:

- (24) Zártsorú beépítés esetén az épületeket zártsorú-általános, vagy zártsorú-keretes beépítési módban kell elhelyezni, az épület az építési helyen az előírásoknak megfelelően szabadon elhelyezhető, de a beépítési vonalra illeszkedő utcai épület ( épületszárny ) utcával párhuzamos nyeregterülettel készülhet oly módon, hogy a szomszédos épületek csatlakozása biztosítható legyen.
- (25) Zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítés esetén a telek beépítési vonalán álló és az oldalsó telekhatárra illeszkedő 12,0 m mélységű, vagy hátsó telekhatárán álló határfala tűzfalként alakítandó ki. A szomszédos telek felé a tűzfalként kialakított szakaszon nyílás és ereszt nem létesíthető.
- (26) Az oldalhatáron benyúló épületszárny 4,5 m építménymagassággal az oldalhatáron állás szabályai szerint építhető (tető lejtethet a szomszéd irányába, ereszt át nem nyúlhat). Középen benyúló épületszárny, kereszt szárny 4,5 m építménymagassággal, vagy a főépület magasságával építhető, ha az oldalkertek nagysága utóbbit lehetővé teszi.
- (27) Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonaltát (megszakítással – épül be), akkor a szomszédos épületek között a hézagos zártsorú beépítést szolgálóan nem éghető, az épület utcafronti falazatához illeszkedő anyagú és felületképzésű, az épülettel együtt tervezett épített kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A közterület felőli kerítés vagy kapuzat legalább az épület első hasznos föld feletti szintjének földm-magasságáig, de maximum 3,5 m magasságig építhető. Szélessége legfeljebb a homlokvonaltól 1/3-a lehet, de nem több, mint 6,0m.

#### Többségében már beépült területek sajátos előírásai:

- (28) Meglévő, korábban kialakított telek az egyéb övezeti és szakági előírások betartásával telekalakítási kényszer nélkül beépíthető.
- (29) Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (30) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettsége, sem építménymagassága nem növelhető, - kivéve a tetőtér-beépítést, ahol az előírások szerinti építési helyen belül eső területen engedélyezhető.
- (31) Ha a meglévő telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretet tovább nem csökkenthetők. kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik.
- (32) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- (33) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése akkor nem módosítható, ha az engedélyhez kötött építéssel jár. Az ilyen épületen, épületrészen csak karbantartás és az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Építési engedélyhez kötött átépítés, bővítés csak az építési helyen belül engedélyezhető.  
Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben átépíthetők, rendeltetésük módosítható.
- (34) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.
- (35) Többségében már beépült területen a kialakult állapotnak megfelelően lehet építeni, az előkert méretét elvi építési engedélyes tervvel az illeszkedés elve alapján kell meghatározni. Kivétel ez alól a helyi, vagy országos védelem alatt álló épület, vagy építmény, mely esetében a védettséget figyelembe véve, a szomszédos építési jogokat nem korlátozva, a védettségnek megfelelő szakhatósági vélemények betartásával lehet építeni.
- (36) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építmény-magassága az előírt értéket nem haladhatja meg.
- (37) A közterületi határrendezés miatt bekövetkező telekméret csökkenés esetén a meglévő építmények megtarthatók, de építménybővítés, vagy átépítés esetén a vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.

#### Az infrastruktúrára vonatkozó előírások

- (38) A szennyvízhálózat vezetékekkel ellátott területen építési engedély csak egyidejű rákötési kötelezettséggel adható, kivéve, ha a rákötés műszakilag igazoltan nem kivitelezhető. A szennyvízhálózat kiépítéséig a többi területen csak zárt-szigetelt szennyvíztároló (ez vonatkozik az árnyékszék ürgödrére is), vagy saját szennyvíztisztító létesíthető.
- (39) Amennyiben vezetékes ivóvíz hálózat az érintett területen gazdaságosan nem érhető el a hatósági előírásoknak megfelelő fúrott kút is engedélyezhető.
- (40) A gazdasági és az egy szervezet kezelésében összevontan beépülő területeken a teljes közművesítettség és a technológiához rendelt infrastruktúrák egyidejű megvalósítása kötelező.  
A közhálózatok gazdaságos elérésének hiányában saját fúrott kút és az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító engedélyezhető.

#### A szabályozási terven jelzett belvízzel veszélyeztetett „MB” jelű területek előírásai:

- (41) Belvizes területeken akkor lehet építeni,  
- ha a területet az 5.§ (20) bekezdésének megfelelően előzetesen feltöltik, vagy a belvízveszély más módon megszűnik,  
- alagsor, pince nem, -ill. az építtető felelősségére, a kártérítés kizárásával létesíthető.  
- az épületek alapozása a feltöltés figyelembe vételével készül,  
- szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet
- (42) Belvízzel időszakosan érintett telken akkor lehet építeni,  
- ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik,  
- az épület olyan lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad,  
- alagsor, pince nem, ill. az építtető felelősségére létesíthető,  
- az épületek alapozása a feltöltés figyelembe vételével készül,  
- szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet,

#### Csapadékvíz elvezetésére és gyűjtésére vonatkozó előírások

- (43) Telek csapadékvíz elvezetését az OTÉK 47. §-a szerint és úgy kell megoldani, hogy az a szomszédos telkekre ne folyhasson át.
- (44) Tereprendezési tervi alátámasztással, vagy műszaki szükségességből az építési hatóság a - szomszédos telkek védelme érdekében az előző pont teljesülése esetén a telek határán támfal étesítését is előírhatja. Ha a támfalhoz földrész is csatlakozik, annak a saját telekre kell esni. Amennyiben a támfal építésében a szomszédos telek, telkek is érdekeltek, érdekeltységük arányában kell a támfalat megvalósítani.
- (45) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és a felhasználásáról gondoskodni kell. Közintézmények, lakóparkok, gazdasági területek telkén elő kell írni az esővizek gyűjtését és locsolóvízként történő hasznosítását.
- (46) Nyílt folyású csatorna vagy árok korona életől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 3 éven belül a tulajdonos kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell megvalósítani.

#### Zöldfelületek számításának helyi szabályai

- (47) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos (áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele, - ill. 20 %-ban a legalább 75 %-os lombkorona fedettségű gépkocsi parkolók beszámíthatók.

#### Gépjárművek elhelyezése

- (48) Az OTÉK 42.§ alapján számított gépjárműveket telken belül kell elhelyezni, de a város saját parkoló rendeletében a lakásokhoz tartozó gépkocsi tárolók kivételével eltérést engedélyezhet.
- (49) A terepszint alatti építményben elhelyezett teremgarázs, vagy teremparkoló, ha a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, (abban az irányban nem kell a szomszédos terepszinthez képest „magasabbra” alakítani jelen telek terepszintjét), akkor a telek teljes területét ki lehet jelölni, feltéve, ha a terepszint feletti területe zöldfelületként alakítható ki.

#### Kerítés építés helyi szabályai ( az OTÉK 44 §. általános követelményein túl):

- (50). A kerítést újonnan a szabályozási terv szabályozási vonalán (közterület és a telek határán), ill. a telek határán kell elhelyezni.
- (51) Közterület határán, utcafronton, 1,6 m magas áttört kerítés építhető 0,5 m magas tömör lábazattal, hagyományos építőanyagokból (beton, téglapillér, lábazat, acél, fa pillér – fa, lakatos szerkezet, hegesztett háló, hullámfonat, stb. mezők). Az előírás vonatkozik az előkertes zárt sorú beépítésre is.  
Előkert nélküli zárt sorú, hézagos zárt sorú, az utcával párhuzamos gerincű beépítésnél a (25). bekezdés szerint kell eljárni.

#### **Közterületeken való építés helyi szabályai**

##### **7.§.**

- (1) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon  
- zöldfelületek, közkertek alakíthatók,  
- köztárgyak tervezett módon elhelyezhetők,  
- 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),
- (2) Közterületen pavilonok csak tervezett módon korlátozott funkcióval, a közlekedést nem gátolva helyezhetők el (információs pavilon, hírlap, virág)
- (3) A város belterületén közterületen, vagy közterületről látható módon 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb plakátok, óriás plakátok, reklám és hírközlési tornyok, szélmotorok nem helyezhetők el.

#### **Lakóövezetek beépítésének általános előírásai**

##### **8.§**

- (1) A részletes előírásoknál szereplő táblázatok előírásai az intézményi, illetve az oktatási és művelődési létesítmények jogszabályban rögzített külön előírásaival együtt kell alkalmazni az alábbiak szerint:

- a.) Intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni azt az épületet illetően a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.
- b.) Az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadonállóan, oldalhatáron állóan, zárt sorúan, hézagos-zárt sorúan lehet, illetően kell elhelyezni (az építetők szándék szerint és a környezethez való alkalmazkodás alapján), az övezeti előírások betartásával, ahogyan az a vonatkozó táblázatban meg van adva.
- c.) A tényleges építési vonal a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér),
- d.) Az utcai épület ( ek ) mögött épület (ek) et az elsődleges rendeltetésnek megfelelő főépület mögött, az épület-elhelyezés szabályai szerint kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető. Benyúló, az elsődleges fő rendeltetési egységeket tartalmazó épületszárny mélysége az utcai telekhatártól mért max. 40 m -ig lehet.
- e.) Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközti fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- f.) Épületrész nem nyúlhat ki a közterület fölé.
- g.) A közterület felől önálló gk. tároló bejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál igen)
- h.) az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló közterületen csak az önkormányzat közterületi rendelete mértékéig, egyébként csak a saját telken belül biztosítható.
- (2) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
- a) Ha a kisméretű telek hátsó telekhatára nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, és a telek egyébként nem volna beépíthető, úgy hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.
- b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- c.) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.
- (3) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítés %-nál nem vehető számításba.
- (4) Az övezetekben előírt minimális teleknagyságnál legalább háromszor nagyobb területet igénylő funkciók lakóterületen nem létesíthetők.

### Kertvárosias lakóövezetek

#### 9. §

- (1) A lakóterületbe az **L<sub>Ke</sub> -1, L<sub>Ke</sub> -1a, L<sub>Ke</sub> -2 és L<sub>Ke</sub> -2a** jelölésű kertvárosias lakóövezetek tartoznak. Az övezet jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb három rendeltetési egységet magába foglaló, 6 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységek a telken úgy helyezhetők el, amennyiben az egy rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 250 m<sup>2</sup>. A 350 m<sup>2</sup> telekterülettel kisebb kialakult telken legfeljebb egy rendeltetési egység építhető.
- a) **L<sub>Ke</sub> - 1** és **L<sub>Ke</sub> -1a** építési övezetek max. kétlakásos épületek, vagy két rendeltetési egység számára, de egynél több lakás építése esetén 100 m<sup>2</sup> teleknövekmény biztosítása szükséges **L<sub>Ke</sub> -2** (Irinyi utca, Malom utca környezete), és **L<sub>Ke</sub> -2a** építési övezetek max. háromlakásos épületek számára.
- (2) OTÉK 13. §. (2)- (3) -ban megnevezett funkciók közül nem létesíthető:
- Üzemanyagtöltő
  - négy, vagy négylakásosnál nagyobb lakóépület
- A lakóterületen az elsődleges rendeltetésen kívül kivételesen megengedett funkciók csak akkor létesíthetők, ha telekterület igényük nem haladja meg az övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét
- (3) Kertvárosias lakóterületen **700 m<sup>2</sup>-nél nagyobb** egyedi telkeken, egy telekre több főépület, ill. kettőnél több lakásos, lakóépület is építhető, az alábbi feltételek mellett:
- beépítési mód: oldalhatáron álló,
  - minimális oldalkert méret 5,0 m,
  - a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%,
  - maximális építménymagasság 7,5 m,
  - újonnan alakítható maximális teleknagyság 1200 m<sup>2</sup>

- a telek szélessége minimum 18 m, az intenzív zöldterület aránya minimum 50 %,
  - többlakásos épületeknél a gépkocsi tárolót az épülettel együtt egy tömegben, vagy az épület alatt kell elhelyezni,
- (4) Nem lakó funkciójú épületek közül a területen a következők létesíthetők:
- járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, kerékpár, stb.)
  - kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, raktár
  - idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató funkciók /a-(3) bekezdésben leírt megszorításokkal/ a falusi turizmushoz kapcsolódva
  - hőtermelést biztosító épület (kazánház)
  - nyári konyha, mosókonyha, szárító
  - egyéb tároló építmények (tűzoltóanyag- és egyéb tároló, szerszámos kamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.).
- (5) A kertvárosi lakóövezetben a lakó funkció védelme érdekében az újonnan kialakítandó Lke-1 övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei nem engedélyezhetők:
- A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek (műhelycsarnok)
  - A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy annál nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
  - A tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetben a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek.
- (6) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését a település állattartási rendeletében kell szabályozni. Ahol a telken haszonállattartó épület is található, ott kertvárosias lakóterületen legfeljebb 2, falusias lakóterületen egy lakásos lakóépület, illetve egy rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) A kertvárosias lakóterület zónái
- a) Lakó és gazdasági udvar zónája
- Az utcai telekhatártól számított első 15,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el, kivéve a kertvárosias lakóterületen is elhelyezhető, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületet, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületet.
  - Az utcai telekhatártól számított 15,00-40,0 méterek között nem lakó funkciójú épületek csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők, kivéve az önálló gépkocsi tárolót és kerti tárolót
  - Építési helyen álló, funkciójában az övezet rendeltetésével nem ellentétes meglévő épület megtartható, amennyiben a későbbi beépítésbe illeszthető.
- b) Gazdasági zóna és kert
- Az utcai telekhatártól számított 40,0-60,0 méterig terjedő zóna.
  - A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
  - Az utcai telekhatártól számított 60 m-en túli telekrész nem építhető be.
- (8) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (9) A szabadonálló beépítés sajátos előírásai
- a) Szabadonálló beépítési módú területeken az előkert legkisebb mérete 5 m, ha az építési övezet vagy a területre vonatkozó SZT másként nem rendelkezik.
- b) Az előírt legkisebb kialakítható telekszélességnél keskenyebb méretű, kialakult telkek esetében az oldalkert méretének megállapításánál az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 0,5 m-rel csökkentett értékét kell figyelembe venni és a létrehozandó épület építménymagassági értékét ennek megfelelően kell megállapítani.
- c) A hátsókert mérete új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén - ha az építési övezeti előírások arról külön nem rendelkeznek - nem lehet kisebb:
- a hátsókertre néző épülethomlokzat tényleges építménymagassági értékénél, vagy
  - 6 m-nél.
- (10) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázatok szerint kell meghatározni:

(11) L<sub>ke</sub>-1 övezetben

#### I. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	L <sub>ke</sub> -1	L <sub>ke</sub> -1a
1.A kialakítható legkisebb telekterület szélesség	350 m <sup>2</sup> 14 m	550 m <sup>2</sup> 14 m
2.A beépítési mód	<b>O</b> (oldalhatáron álló)	<b>O</b> (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5-7,5 *m	
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	50%	
7. Terepszint alatti építmények	Az építési helyen belül engedélyezhető	

\* Az építménymagasság a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épületre vonatkozik.

(12) L<sub>ke</sub>-2 övezetben

#### II. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	L <sub>ke</sub> -2	L <sub>ke</sub> -2a
1.A kialakítható legkisebb telekterület szélesség	500 m <sup>2</sup> 14 m	700 m <sup>2</sup> 14 m
2.A beépítési mód	<b>O</b> (oldalhatáron álló)	<b>SZ</b> (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5-7,5 *m	
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %	
7. Terepszint alatti építmények	Az építési helyen belül engedélyezhető	

\* Az építménymagasság a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épületre vonatkozik.

#### Falusias lakóövezetek

##### 10. §

- (1) A lakóterületbe az Lf-1, Lf-1a, Lf-2 és Lf-2a jelölésű falusias lakóövezetek tartoznak. Az övezet jellemzően az alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykereskedelmi, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló és legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. Két rendeltetési egység csak akkor létesíthető, ha az egy rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 700 m<sup>2</sup>.
  - a) Lf-1 és Lf-1a építési övezet max. kétlakásos épület, vagy két rendeltetési egység számára, egy épület tömegben. Az udvar részben mezőgazdasági munkahely. (Központi belterület).
  - b) Lf-2 és Lf-2a építési övezet max. kétlakásos épületek, vagy két rendeltetési egység számára, ahol az udvar jellemzően mezőgazdasági munkahely (Vasúton túli lakóterület)
- (2) Az övezetben két lakás, vagy két rendeltetési egység építése esetén azonban az övezetben előírt minimális teleknagysághoz képest. 350 m<sup>2</sup> teleknövekmény biztosítása kötelező
- (3) Funkciók: az OTÉK 14.§. (2)-(3) ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:
  - üzemanyagotöltőt minden oldalról közterület határoljon.
  - 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekméret esetén állattartó épület bármilyen haszonállat számára létesíthető az állattartási rendelettel korlátozva.
- (4) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetők el az építési övezeti szabályoknak megfelelően:
  - jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
  - nyári konyha, mosókonyha, szárító
  - egyéb tároló építmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszám kamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
  - az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,

- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely- szolgáltató funkciók),
  - hőtermelést szolgáló épület (kazánház).
- (5) A falusias lakótelkek zónái
    - a) Lakó- és gazdasági udvar zónája
      - Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el. Kivéve a falusias lakóterületen is elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületet, szálláshely-szolgáltató, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületet. Építési helyen álló, az övezet rendeltetésével nem ellentétes funkciójú meglévő gazdasági épület megtartható.
      - Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.
    - b) Gazdasági és kert zóna
      - Az utcai telekhatártól számított 40,0 métertől 80,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
      - Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
      - Az utcai telekhatártól számított 90,0 méteren túl a telekrész nem építhető be, kivéve ahol termelő kertészeti építmény elhelyezhető. (csűr építmény, vagy méhes)
  - (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
  - (7) Az övezetben a táblázatokban előírt minimális teleknagyságnál legfeljebb háromszor nagyobb területet igénylő funkciók lakóterületen nem létesíthetők.
  - (8) A fő rendeltetésű épületek tetőhajlásszög 32- 45 fokos lehet
  - (9) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázatok szerint kell meghatározni:

#### III.-TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lf-1	Lf-1a
1.A kialakítható legkisebb telekterület szélesség	700 m <sup>2</sup> 16 m	750 m <sup>2</sup> 16 m
2.A beépítési mód	<b>(O)</b> (oldalhatáron álló)	<b>(O)</b> oldalhatáron álló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	- 4,5 *m	
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %	
7.Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül engedélyezhető	

\* Az építménymagasság a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épületre vonatkozik.

#### IV.-TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lf-2	Lf-2a
1.A kialakítható legkisebb telekterület szélesség	800 m <sup>2</sup> 16 m	900 m <sup>2</sup> 16 m
2.A beépítési mód	<b>O</b> (oldalhatáron álló)	<b>O</b> (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 *m	
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %	
7.Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül engedélyezhető	

\* Az építménymagasság a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épületre vonatkozik.

**A vegyes területek övezeteinek általános előírásai**

**11. §.**

(1) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:

**I. Központi vegyes területű övezet (Vk)**

- a., Az övezet jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b., Az övezet területén elhelyezhető:
- 1., igazgatási épület,
  - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetésű épület,
  - 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - 5., sportlétesítmény,
  - 6., többszintes parkolóház és a hozzá kapcsolódó nem önálló üzemanyagtöltő,
  - 7., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, valamint más lakások, de csak a földszint feletti (emeleti) szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület ne lépje túl az épület bruttó szintterületének 10 %-át.
- c., Az övezetben kivételesen sem helyezhető el:
- 1., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - 2., önálló lakóépület
  - 3., önálló üzemanyagtöltő
  - 4., gépkocsi tároló az épület közterület felőli földszintjén

**II. Településközpont vegyes terület övezete (Vt)**

- a., Az övezet jellemzően több önálló, de maximum 10 / kivétel az önálló szállás-vendéglátó-szolgáltató épület, ahol a rendeltetési egységek száma a zaj, rezgés, levegő-tisztaság zónahatár-értékek telekhatáron törté- nő betartása mellett maximum 25 / rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b., Az övezet területén elhelyezhető:
- 1., lakóépület,
  - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - 4., sportlétesítmény,
- c., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:
- 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - 2., parkolóház és benne nem önálló üzemanyagtöltő,
  - 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény
- d., Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:
- 1., termelő kertészeti építmény,
  - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára
  - 3., lakás és gépkocsi tároló az épület földszintjén, az elsőrendű közlekedési célú közterületek felőli oldalon.
  - 4., önálló üzemanyagtöltő
- e.,- vegyes területen lakás építése, kialakítása esetén max. 6, rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is.

(2) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani.

(3) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

**V. TÁBLÁZAT**

Sajátos építési használat	alkalmazható Építési övezet jele (beépítési módja)	A telek					
		Legkisebb alakítható			legnagyobb		
		Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	építménymagassága (m)
Központi vegyes	Vk Z	K	K	K	25	40*	9,5-12,5
	Vk SZ	40	50	2000	25	35*	7,5-12,5
Településközponti vegyes	Vt- (Z)	16	40	700	25	60*	9,5-12,5
		14	40	550	25	60	7,5-9,5
		12	30	360	25	60	4,5-7,5
	Vt- (O)	20	30	600	30	40*	4,5-7,5

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló, Z= zártsorú SZ= szabadonálló

Az 500 m<sup>2</sup>-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m<sup>2</sup>-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el.

\* = a beépítettség oktatási-nevelési egészségügyi létesítmény építésekor, kialakításakor legfeljebb 25%, Vt övezet területén 0,0 m hátsókert tartandó a kialakult telkeken, amennyiben a telekalakításra lehetőség nincs, és a telken kialakítható legfeljebb 15,0 m mély építési hely biztosítása csak akkor lehetséges, amennyiben a telek beépíthetősége csak a hátsókert méretének csökkentésével, vagy elhagyásával lehetséges. Ebben az esetben a hátsókertnek fenntartható 6,0 m hátsó teleksávban csak legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épületrész, a hátsókerti telekhatárra nyílással nem rendelkező módon engedélyezhető, az egyéb előírások betartásával.

K= kialakult, arra a mutatóra, amely mellett található, a telek tovább nem osztható.

(4) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését sem akadályozza.

(5) A kialakult építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telkein, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti telkeken ( 1-1 szomszédos telken ) alkalmazható, az illeszkedés érdekében, és az övezetre előírt max. építmény magasságtól legfeljebb 1,5 m-el, a magasabb épület irányába el lehet térni.

(6) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetően a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés : lakás.

(7) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

a., - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadonállóan, valamint oldalhatáron állóan lehet, illetően kell elhelyezni (az építetési szándék és a lehetőség szerint), de az övezeti egyéb előírások betartásával.

b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m előkertet jelent, és a vonatkozó területek előírása biztosítására a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb, mint 0,0 m előkertű és építési vonalú övezetekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás esetén és a szabályozási terv szerint a telek díszter hasznosítását írja elő, a díszter területet is közhasználatra átadott magánterületként kell kezelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterülete a telek területébe azonban beszámítható.

c., - az utcai épület ( ek ) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztzsámly is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építmény magasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztzsámlyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).

e., - A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)

f., - Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.

g., - oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.

- (8) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Új, nem védett területen lévő övezetben magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30°, maximum 45 ° lehet. Műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területen az építés feltételei és az illeszkedés elvi építési engedély során tisztázható, az illetékes építésügyi tervtanács véleményét figyelembe véve.
- (9) A vegyes terület-felhasználású övezetek területén a szabadonálló-telepszerű beépítési módban a 4000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az egységes építésügyi megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében az építés csak az építési helyeket rögzítő szabályozási terv alapján engedélyezhető. Tetőtér-beépítés esetén csak 1 tetőtéri hasznos szint alakítható ki.

#### Gazdasági területek övezeteinek általános előírásai 12. §

- (1) Az övezetbe a **Gksz** jelölésű kereskedelmi szolgáltató, a **Ge-1** és **Ge-2** jelölésű nem zavaró hatású ipari tevékenység céljára szolgáló övezetek tartoznak.
- (2) A településképi megjelenítés feltételei:
- az építési vonalra nyitott vasvázas szín, hevenyszve bekerített rakatok nem kerülhetnek. A tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények az építési helyen belül az építési vonaltól 25 m-nél közelebb nem kerülhetnek.
- (3) Az előkert mérete 15 m, melyen belül még porta épület sem helyezhető el. Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

#### Kereskedelmi szolgáltató területek övezeteinek részletes előírásai 13. §

- (1) A **Gksz** jelű övezet kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem zavaró hatású kereskedelmi- szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Elhelyezhetők az OTÉK 19. §. (2) és (3) bekezdésben megnevezettek a következő megkötésekkel:
- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
  - sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.
- (3) Elhelyezhető terepszint alatti építmények az építési helyen belül,
- süllyesztett rakodó
  - mérlegház
  - technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség
- (4) A kereskedelmi szolgáltató területen a (2) bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterületől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)
- (5) A teljes közművesítés kialakítása kötelező.
- (6) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### VI. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési övezet jele	Gksz
1.A kialakítható legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	9 m *(T)
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
7.Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül engedélyezhető,

\*(T) Technológia-függő érték eltérő is lehet (darupálya, siló, víztorony, gabonataroló)

#### Egyéb nem zavaró ipari gazdasági övezetek részletes előírásai 14. §

- (1) A **Ge-1** építési övezet egyéb ipari tevékenység céljára szolgál; az OTÉK 20 §. (3) szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)
- (2) Az ipari gazdasági területen a környezetre nézve (talaj, levegő, víz) különlegesen veszélyes, bűzös, zajjal járó tevékenységek nem helyezhetők el. Hulladékudvar elhelyezhető.
- (3) Az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtakat figyelembe véve kivételesen elhelyezhető a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### VII. TÁBLÁZAT

##### Ge-1 védőterületet igénylő ipari tevékenység céljára

Az építési övezet jele	-Ge-1
1.A kialakítható legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	<b>SZ (szabadonálló)</b>
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m -9,5 m (T)*
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25%
7.Terepszint alatti építmények	Technológiai terv szerint építhető

#### VIII. TÁBLÁZAT

##### Ge-2 védőtávolságot nem igénylő ipari tevékenység céljára

Az építési övezet jele	Ge-2
1.A kialakítható legkisebb telekterület	2000m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	<b>SZ (szabadonálló)</b>
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m - 9,5 m (T)*
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25%
7.Terepszint alatti építmények	Technológiai terv szerint építhető

\*(T)Technológia függő érték eltérő is lehet (darupálya, siló, víztorony, gabonataroló)

Az előkert mérete 15 m, melyen belül csak fásított parkoló építhető.

- (5) Gazdasági területen az építménymagasságra alsó értéke a melléképületekre nem vonatkozik.

#### Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei általános előírásai 15. §

- (1) A település területén az OTÉK 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatása- itól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, építési öve- zeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kije- lölve, a következők szerint:

#### Különleges intézményi /Kio jelű/ területek (Kio-sp) jelű építési övezet (sportterület, szabadtéri versenysport céljára)

#### 16. §

- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható intézmények (sporttelep- ellátó létesítmény, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás és hozzá kapcsoló- dóan kialakított lakás) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:



## IX. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kio-sp
1.A kialakítható legkisebb telekterület	2500 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	15 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5-9,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.Terepszint alatti építmények	a telek beépítetlen (szabad) területének legfeljebb 5 %-a alatt létesíthető

### (Kio-lo) jelű építési övezet

(Lovas-sport fogadó és szabad idő céljára kijelölt terület csónakázó építési lehetőséggel)

#### 17. §

- Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható intézmények területe.
- Az építési övezet területén kizárólag az idegenforgalmat és a lovas-sportolást szolgáló létesítmények a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel, és kereskedelmi szállásférőhelyek helyezhetők el.
- Ha a szükséges parkoló férőhely a domborzat, illetőleg a kialakult növényzet és medencetelepítések miatt nem helyezhető el telken belül, akkor az más telken vagy a város parkoló rendelete szerint közterületen is biztosítható.
- Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

## X. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kio-lo
1.A kialakítható legkisebb telekterület	4000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	(SZ) Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	15 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvíz hálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.Terepszint alatti építmények	a telek beépítetlen (szabad) területének legfeljebb 5 %-a alatt létesíthető.

### (Kio-sl) jelű építési övezet

Lovas iskola, elhelyezésére szolgáló területek építési övezet

#### 18. §

- Az építési övezetben a szabadidő és sport, valamint a sport célú lovaglás építményei szálláshely és a hozzá kapcsolódó szolgálati lakás helyezhető el. Helyezhetők el.
- A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak közegészségügyi előírások betartásával lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.
- Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

## XI. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kio-sl
1.A kialakítható legkisebb telekterület	5000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	(SZ) Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	15 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.Terepszint alatti építmények	a telek beépítetlen (szabad) területének legfeljebb 5 %-a alatt létesíthető

### (Kio-p) jelű építési övezet

Piac, kiállító és vásár terület

#### 19. §

- A nagy kiterjedésű kereskedelmi célú piac területen üzlet építmény helyezhető el.
- Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

## XII. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kio-p
1.A kialakítható legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	(SZ) Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	15 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 -6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.Terepszint alatti építmények	a telek beépítetlen (szabad) területének legfeljebb 5 %-a alatt létesíthető,

### Különleges mezőgazdasági-üzemi területek (majorok, állattartó telepek, tanyák...)(Kio-mg)

#### 20. §

Mezőgazdasági üzemek

- A (Kio-mg) jelű zavaró hatású meglévő (mezőgazdasági-ipari) gazdasági terület és tanya, és farmgazdaságok területe:
  - az övezet a jelentősebb mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
  - az övezet területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
  - a zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.
  - az övezet területén kivételesen sem helyezhető el - egyházi, szociális, kulturális és sportolási célú épület és építmény
  - A meglévő Kio-mg övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vétel megvalósuló biztosítottasága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető.

Tanyák, farmgazdaságok

- Az övezet meglévő, megújuló tanyák, farmgazdaságok, mezőgazdasági termékek feldolgozására, helyben fogyasztására szolgáló, a környezetre veszélyt nem jelentő, védőterületet, védő-távolságot nem igénylő kisüzemek, állattartó telepek, létesítmények elhelyezésére is szolgál, ahol a tulajdonos lakása is elhelyezhető. Legkisebb területe kialakult, ill. 1 ha – amely 40 %-ig építhető be.
- Meglévő tanyaépület megtartható, felújítható és főépülete 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthető. A tanyaudvar állattartó és gazdasági épületekkel az egyéb előírások betartása mellett a megengedett mértékig beépíthető.

- A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

## XIII. TÁBLÁZAT:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek				legnagyobb	
	Beépítési mód	építési övezet jele	Legkisebb alakítható			beépítettsége (%)	Építmény-magassága (m)	
			szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
Zavaró hatású mg.-üzemi	SZ	Kio-mg	K	K	K	40	30	-8,0*

SZ = szabadon álló, K= kialakult /arra a mutatóra, amely mellett található/

\*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

### Szennyvízkezelés, különleges városüzemeltetési területei (Kio-szv)

#### 21. §

- (1) Az övezet a szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) A fő tevékenység létesítményein kívül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
  - a. iroda,
  - b. műtárgyak, a feldolgozás épületei, raktár,
  - c. járműtároló helyezhető el.
- (3) A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága környezetvédelmi intézkedésig 500 m, utána legfeljebb 300 m, ill. a védőtávolságot a szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (4) Az előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni legalább 10 m-es sávban.

#### XVII. TÁBLÁZAT:

Az övezet jele	Kio-szv
1.A kialakítható legkisebb telekterület-méret	K m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### Különleges beépítésre nem szánt területek Működő temető építési övezete (Ki-t)

#### 22. §

- (1) Az építési övezetbe a temetők tartoznak.
- (2) A temetők területén, kegyeleti (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok), az üzemelést biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet tartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.
- (4) A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### XIV. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ki-t
1.A kialakítható legkisebb telekterület	10000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m *
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%

\* kiszolgáló építményre vonatkozó érték, - ravatalozóra, haranglábra nem vonatkozik

- (6) A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő építmény, reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.

### Különleges kegyeleti park terület (Ki-kep)

#### 23. §

- (1) Az övezetbe a kegyeleti parkok, emléktetőik tartoznak, a közparkokra vonatkozó előírások szerint.

### Bányaterület / (anyaglelőhely, homokbánya), övezetek rendezéséhez/ (Ki-b)

#### 24. §

- (1) A szabályozási tervben anyaglelőhelyként felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel. A területek jelzett célú felhasználása csak a szükséges hatósági engedélykészenlése, a kultúralt és biztonságos működéshez szükséges feltételek megteremtése (a terület bekerítése, a megközelítéséhez szolgáló megfelelő minőségű út kiépítése) és a tájképvédelmi szempontok érvényre juttatása esetén lehetséges.
- (2) A működés megkezdésének feltétele, hogy a terület „kimerülését” követő hasznosítás, rekultiválás módja előzetesen meghatározásra kerüljön, a végrehajtás költségeit a tulajdonos, mint utólagos kötelezettséget magára vállalja. Bányatelen a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető
- (3) Közművesítés kötelező szintje: részleges.

### (Ki-h) övezet: hulladék tárolás céljára

#### 25. §

- (1) A térségi lerakó belépéséig kizárólag szilárd kommunális hulladék lerakása lehetséges a szakhatósági előírások szerint. Területén kerítés és a hulladék kezelésével kapcsolatos építmények helyezhetők el. Új hulladék-elhelyezésre szolgáló telephely Vámospercs területén nincs.
- (2) A későbbi terület-felhasználás szerint kell a rekultivációs tervet elkészíteni, monitoring kötelezettséggel.

#### XV. TÁBLÁZAT:

Az övezet jele	Ki-h
1.A kialakítható legkisebb telekterület-méret	K m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%

### (Ki-tő) övezet: építési törmelék, építési hulladéktároló céljára

#### 26. §

- (1) A térségi lerakó belépéséig is kizárólag bevizsgált és a szakhatóságok által engedélyezett nem veszélyes szilárd törmelék hulladék átmeneti tárolása lehetséges a szakhatósági előírások szerint. Területén csak kerítés, a törmelék kezelésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) A későbbi terület-felhasználás szerint kell a rekultivációs tervet elkészíteni, monitoring kötelezettséggel.

#### XVI. TÁBLÁZAT:

Az övezet jele	Ki-tő
1.A kialakítható legkisebb telekterület-méret	K m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%

### Golfpálya övezete (Ki-go)

#### 27. §

- (1)Az övezet kizárólag golfpálya, és kiszolgáló létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

## XVIII. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ki-go
1.A kialakítható legkisebb telekterület	100.000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	(SZ) Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	8,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	60%
7.Terepszint alatti építmények	a telek beépítetlen (szabad) területének legfeljebb 2 %-a alatt létesíthető. csak az építési helye belül

### Különleges-autosport-terepi-motor-gokart technikai-sportcélú övezete (Ki-mo)

#### 28. §

- (1) Az övezet-különleges technikai-motorsport rendezvényei, és azok sportolási célú épületeinek és kiszolgáló létesítményeinek illetve műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

## XIX. TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Ki-mo
1.A kialakítható legkisebb telekterület	50000-m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	(SZ) Szabadonálló telepszerű
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges, de csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.Terepszint alatti építmények	

### Közlekedési és közműterületek építési övezetei (Köu)

#### 29. §

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- Általános közlekedési övezet (Köu)**
- a., Az övezet a közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b., Az övezet területén elhelyezhetők:
- 1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.
  - 2., a közlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.
  - 3., az övezet területén vegyes forgalmú út és díszter a szabályozási terv szerinti helyeken közlekedési és kertépítészeti engedélyes terv szerint kialakítható. A díszter és a vegyes forgalmú közlekedési célú területen a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöldfelületei és kertépítészeti megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkolaton más-más színnel jelölhetők. A műemléki jelentőségű területen kialakítandó díszter és vegyesforgalmú út, közterületi parkoló engedélyezhető.
  - 4., A kis- és a kertvárosias lakóterületek kiszolgáló útjai lakó-pihenő övezetek is egyben, melyeket ennek megfelelően kell kialakítani.
  - 5., Az országos fő- és a mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.

A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

Az országos **Köu-of**, **Köu-om** jelű, illetve a települési gyűjtő (**Köu-om** jelű) utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 4805 és a 48112 számú utakat önálló kerékpárúttal, a **Köu-** övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas út- burkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A **Köu-k** övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A **Köu-v** utak vegyesforgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét. A **Köu-kp** utak kerékpárutak.

Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.

- (2) A város vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.
- (3) A terv közlekedési és közműterületei közterületek. Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légmentesített a gazdasági egyéb terület kivételével nem építhető. A meglévő légmentesítéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- (4) Kötőpályás (vasúti) közlekedési övezet (**Kö-v**)
- a., Az övezet a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- b., Az övezet területén a vasútüzemi tevékenységhez, a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési, biztonsági és környezetvédelmi célú építmények, valamint a közlekedési területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez is kapcsolódó egyéb kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c., Az övezet területén a telek beépítettsége maximum 2 % lehet.
- (5) Kö-v övezet: kétvágányú vasút
- a. külterületen az OTÉK 36. §. (8) bek. szerint.
- (6) Egyéb előírások
- a) épület, építmény elhelyezése:
- b. A műemléki védettségű területen csak buszváró létesítése miatt lehet az utat kiszélesíteni,
- c. Vasút területén csak a közlekedést és közlekedőket szolgáló célra engedélyezhető.

### Általános közmű előírások

- (7) A közüemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:
- a.) a vízellátás,
  - b.) a szennyvízkezelés
  - c.) a csapadékvíz- elvezetés,
  - d.) a földgázellátás,
  - e.) a kábeltelevízió,
  - f.) a táv- és a hírközlés létesítményeit
- közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (8) Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (9) Útépítésnél, útkonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

### Ágazatonkénti közmű előírások

- (10) Vízellátás:
- a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
  - b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte estén engedélyezhető.
- (11) Vízelvezetés:
- a., Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak az illetékes hatóságok által előírt megfelelő kezelés után engedhető be.

- (12) Villamos energia ellátás:
- Városképvédelmi szempontból a villamos közép – és a kifeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat a tervezett K-i városközpontot elkerülő gyűjtőút területének a határán,- a belváros területén belül, illetve, a különleges szabadidős célú területein földbe fektetve kell el-, illetve át helyezni.
  - Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra kell elhelyezni.
  - Transzformátor állomás a belváros területén vagy az építési telken belül, vagy ha a közterületen lehetséges csak, akkor a terepszint alatt építhető.
  - Tilos a város belterületén, továbbá természetvédelmi területen, ökológiai hálózatok övezetében szélmotor elhelyezése, egyéb helyeken tájképvédelmi vizsgálattal engedélyezhető.
- (13) Földgázellátás:
- Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alá-rendeltesse / a közterület felől nem látszó / homlokzatára kell szerelni.
  - A biztonsági sávon, illetve védőterületen belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (14) Hír- és távközlés:
- Városképvédelmi szempontból a távközlési hálózatokat a tervezett K-i városközpontot elkerülő gyűjtőút a védett terület határán, a belváros területén belül, illetve a különleges szabadidős célú területein utcák által határolt belváros területén belül, csak a földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabad vezetéseket közös oszlopsorra kell helyezni, illetve közös oszlopsoron kell azokat vezetni.
  - Távközlési építmények telepítésénél a településképvédelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a városi főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.
  - Lakó, vegyes, és különleges, illetve kereskedelmi-szolgáltató területen, valamint az elsőrendű főutaktól 500 m-en, lakóterülettől 300 m-en belül hírközlési torony nem építhető.

#### Zöldterületek

(Z)

#### 30. §

- A város zöldterületei a közparkok és a díszparkok, közkertek és egyéb zöldfelületek, - területük közterület.
- Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó kivételével / nem helyezhető el, - és a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik. Területük közútról, köztérről közvetlenül megközelíthető kell, hogy legyen.

#### Közparkok

- Z** övezet: A református templom téri díszpark, - területén csak köztárgy helyezhető el.
- Z-kp** övezet: közpark, pihenő park (városi park) övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, - kivétel a főtér, ahol tornapálya, játszótér nem alakítható ki.

#### Közkertek, egyéb zöldfelületek

- A város kisebb méretű zöldfelületi - közkertek, és egyéb zöldfelületek, - területük a szabályozási terv szerint közterület, közforgalom elől el nem zárt egyéb közcélú magánterületek, intézményi zöldfelületek, parkok.
- A területükön a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, kisebb, a helyi lakosság lokális ellátását szolgáló tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, a területüket körbe lehet keríteni.

#### Jellemzően erdőterület, mozaikosan rét, legelő és szántó művelésű területek övezete

(Ev, Eg)

#### 31. §

#### Az erdőterület

- A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) **Ev**, valamint gazdasági **Eg** erdők.
- A védett, a védelmi-jóléti rendeltetésű erdőt (**Ev**) tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságot a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell, illetve lehet beültetni.
- Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken az alábbiakat kell érteni:
  - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
  - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- Vámospércs (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- A város erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia-ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz-ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek, - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-el bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön átépíthetők.
- Védőerdő telepítése az ártalomkeltő kötelezettsége, akinek az erdő telepítésére szolgáló területtel is rendelkeznie kell, ellenkező esetben az önkormányzat a feladatot átvállalhatja.

#### A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

(Mke, Má, Mkor)

#### 32. §

- Vámospércs mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények, és lakóépületek elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:
  - a., **Mke** jelű mezőgazdasági kertés övezet /jellemzően a korábbi zártkerti területek/
  - b., **Má** jelű, általános mezőgazdasági övezet,
  - c., **Mkor** jelű, növénytermesztésre szolgáló övezet.
- Az övezetek területén elhelyezhetőek:
  - a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
  - a köztárgyak,
  - a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- Az övezet területén nem alakítható ki anyaggyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható.
- Nem lehet építési telket kijelölni és azon építeni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.

#### A kertés mezőgazdasági területének övezete (Mke) (volt zártkertek)

#### 33. §

- Mezőgazdasági kertés (MK) övezetben
  - Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
  - Az övezet területén a területműveléshez szükséges gazdasági, feldolgozó, tároló, állattartó építmények illetőleg az azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
    - A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
    - A 720-1500 m<sup>2</sup> között területnagyságú szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban nyilvántartott telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

- 3., Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb 2 gazdasági építmény (épület vagy pince) helyezhető el,  
 4., lakóépület nem építhető.  
 5., Szántó, gyep, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.  
 c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %-át, és a beépített terület a 300 m<sup>2</sup>-t.  
 d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel.  
 e., Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani,  
 g., Az övezetben a meglévő terepszintet érintő 0,5 m-t meghaladó művi terepszint változás nem engedélyezhető, kivéve, ha a vízügyi hatóság a belvízrendezés miatt azt külön engedélyezi, vagy előírja. A fenti megváltoztatott terepszint a telek maximum 10%-án, és a szomszédos telket, annak kialakult terepszintjét nem érintően történhet.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### XX. TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Mke
1. A beépítési mód	O oldalhatáron álló
2. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m
4. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	részleges

#### Általános mezőgazdasági övezet, az intenzív és az extenzív gazdálkodás övezete (Má)

##### 34. §

- (1) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)  
 a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.  
 b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:  
 1., Gazdasági épületek:  
 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 0,5 hektár,  
 1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,  
 1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.  
 2., Lakóépület:  
 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,  
 2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1,5 hektár,  
 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- (2) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, birtoktest birtokközpontként építésre lehatárolt telkek beépítettsége a 30 %-ot, a beépített terület maximuma a 3000 m<sup>2</sup>-t. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsó-kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sávszélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- (4) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> építhető be. Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:  
 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m<sup>2</sup>, és a telekterület 30 %-a, és  
 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- (6) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

- (7) Ahol az övezetben tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények helyezhetők el.  
 (8) A város Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.  
 (9) Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### XXI. TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Má
1. A beépítési mód	SZ szabadonálló
2. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m*
4. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	részleges

\* technológiai berendezésekre nem vonatkozik

#### Általános mezőgazdasági övezet, az extenzív gazdálkodás céljára (rét, legelő) (Mkor)

##### 35. §

- (1) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (Mkor)  
 a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.  
 b., az ökológiai hálózat területén, védett természeti területen építésre szánt terület nem jelölhető ki, építményt és épületet újonnan elhelyezni a természetvédelmi hatóság szakvéleménye és jogszabályon alapuló követelményeinek figyelembe vételével lehet. Az ökológiai hálózat övezetének területén belül nem helyezhető el:  
 - nagyfeszültségű távvezeték  
 - mobil átviteltorony  
 - szélenergia-berendezések építményei
- (2) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:  
 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 0,5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup> nettó területtel,  
 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1,0 hektár, a telekterület 3 %-áig, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó területtel,  
 2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re a telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- (3) Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben. - III. 1,5 ha terület fölött, ha az előírt védőtávolság és védőterület a saját területen belül biztosítható.
- (4) A birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30 %-os lehet.
- (5) Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- (6) A 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- (7) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### XXII. TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Mkor
1. A beépítési mód	SZ szabadonálló
2. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3% (a birtokközpontban összevontan)
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
4. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	részleges.

### Vízgazdálkodási terület övezetei (V)

#### 36. §

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) A belvíz veszélyeztette területe, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges kiszolgáló épületet és építményt lehet engedélyezni.
- (6) **V-1** övezet: a belterületi felszíni vizek tározója környezetét és annak növényzetét tájképi elemként kell kialakítani.
- (7) **V-2** övezet: külterületi természetes és mesterséges vízfolyások, illetve tározók  
a.) a jogszabályban előírt kezelősávjuk fenntartandó, azon belül építmény nem létesíthető.
- (8) **V-3** övezet: a hidrológiai védődíom területe, a vonatkozó jogszabályok hatálya alatt.

### III. FEJEZET

#### A természeti környezet védelme

#### 37. §

- (1) Más jogszabály hatálya alatt állnak az országosan védett területek. A jellegzetes táj-alakulatok, az élővizek és a földalatti vízbázis állapota megtartandó, azt veszélyeztető tevékenység nem engedélyezhető. E jogszabályokat a védetté nyilvánítási eljárás alá vont területeknél is alkalmazni kell.
- (2) A helyi tájérték tájkarakter előírásai:
  - a) A területen elhelyezkedő építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani
  - b) Az erre szolgáló minták:
    - a környék erdész házai,
    - a nyírségi tanyabokrok építményei,
    - az észak-hajdúsági állattartó épületek telkeinek történetileg kialakult telekhasználati módja és az épületek építészeti motívumai.
  - c) A tájképet, a település táji megjelenését megváltoztató torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.
  - d) Bármilyen beavatkozás csak a terület magas fokú ökológiai érzékenységének figyelembe vételével hajtható végre.
- (3) A védett lápok környezetét (védőzónáját, annak kijelölése hiányában 100-100 m-es sávját érintő bármilyen változtatási beavatkozás csak további hatásvizsgálat lefolytatását követően engedélyezhető.

#### Környezetvédelem

#### 38. §

- (1) A város területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
  - a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsonnába,
  - a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyező anyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni. Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EÜM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a “kisvárosias, kertvárosias és falusias

lakóterület beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombotú faszorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa, ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.

- A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny” terület. Csak zárt szennyvízgyűjtő, trágya, trágyalé, technológiai tárolók létesíthetők, - csapadék elvezető rendszerbe, élő vízbe csak tisztított csapadékvíz vezethető.
- (3) A város zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a tulajdonos kötelezettségével megvalósítandó, a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
  - (4) A régi szeméttelép rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 5 éven belül az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette meglévő lakóterületek a rekonstrukciót követően, környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével fejleszthetők.
  - (5) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó épületének homlokvonalától előtt 1 m-el nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
    - a., csendes övezet: a HNP által védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
    - b., átlagos érzékenységgű övezet: minden más települési terület,
    - c., nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
  - (6) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
  - (7) A mezőgazdasági por elleni védelmi terület (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlő-fásítással kell ellátni.
  - (8) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
  - (9) Valamennyi övezetben a talaj védelme érdekében a területen
    - d. A felszíni alakzatok vándorlását, a termőréteg lekopását okozó beavatkozás tilos, mivel a talaj erózió – és defláció-érzékeny.
    - e. A szennyeződések bemosódását okozó műszaki megoldásokat és tevékenységeket meg kell tiltani, mivel a talaj a felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny

#### Az épített környezet védelme

#### 39. §

- (1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, külön helyi rendelet intézkedik. A szabályozási tervben, ill. az örökségvédelmi hatástanulmányban védelemre jelölt épületeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.

#### A települési értékvédelmi és esztétikai előírások

- (2) Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani, a régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen földmunkával járó építési tevékenységet folytatni csak az örökségvédelmi hatóság engedélyével lehet.
- (3) A (helyi) településszerkezeti védelem érdekében a város történetileg már beépült központi, - a helyi értékvédelmi rendeletben lehatárolt - területén:
  - a., a meglévő utcák szélessége csak a szabályozási tervben jelölt helyeken és mértékig változtatható,
  - b., a telkek csak kialakult szabályozási kategóriájú övezetbe sorolhatók,
  - c., védett épületek belső átalakítását, bővítését, homlokzati felújítását, tetőfedését, festését érintő minden munka építési engedély, ill. bejelentés köteles. A munkálatok csak az épület eredeti rendeltetésének, jellegének, tömegének megtartása mellett végezhető. A homlokzatokat érintő átalakításnál, nyílászárók cseréjénél az eredeti állapot korhű helyreállítására kell törekedni.
  - d., építészeti tervezési munkát megfelelő képzettséggel rendelkező személy végezhet.
- (4) A (3) szerinti területen:
  - a., A tető 30-42 fokos hajlásszögű, utcára merőleges (zártosorú beépítés esetén utcával párhuzamosa gerincű) nyeregterű, vagy csapott-kontyos (úgynevezett kanfaros) tető legyen, héjazat pedig égetett agyag, vagy betoncserep.
  - c., utcai homlokzatra gépkocsi tároló nem helyezhető, a telken gépkocsi lehajtó nem készülhet,

- d., az épületeket világos pasztell színűre kell színezni. Az építési engedélyezési tervnek épület homlokzat színezési tervet is tartalmaznia kell,
- e., az utcai kerítés (kivéve a „hézagossá” zárt sorú beépítésű épület utcafronti zárt kerítése), és az oldalhatáron álló kerítésnek az előkert szakasza alacsony lábazatú, legfeljebb 1,6 m magas legyen a 6.§ (34) bekezdés szerint.
- f., telekösszevonással újonnan 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű lakótelek nem alakítható ki.
- g., a közterületről látható (utcai és oldalkert felőli) homlokzatok felújítása csak teljeskörű lehet, részleges nem. A homlokzat-felújítást bejelentési kötelezettség terheli.
- (5) A városközpont műemléki környezetében az alábbi előírásokat is meg kell tartani:
- a., a területen telekalakítás a Szabályozási terv tervezett szabályozásától eltérően is csak az eredeti telekkiosztás visszaállítása érdekében engedélyezhető,
- b., az épületek a hátsókert, vagy a tetőtér irányába bővíthetők. Utóbbi esetben az építmény magasság nem növelhető, a tetőforma nem változtatható meg. A tetőtérben önálló rendeltetési egység csak egy hasznos szinten alakítható ki. A tetőablakokat az eredeti tetőablak formájával, vagy azzal összhangban kell kialakítani. A tetősíkból fekvő tetőablak csak a hátsókert felé helyezhető el,
- c., a telken egy darab, legfeljebb két személygépjárművet befogadó egyterű gépkocsi tároló kivételével melléképület nem helyezhető el. A gépkocsi tárolót a főépület mögött kell elhelyezni.
- d., a telken terepszint alatti építmény (a közmű műtárgyakat kivéve) nem helyezhető el.
- (6) A műemléki, vagy helyi védett épület telken és a szomszédos telkeken való épületrészt érintő építés esetén a környezetbe illeszkedés igazolására elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Védett épületet érintő minden beavatkozás, szomszédos telken fő rendeltetésű épületet érintő beavatkozás vagy építés esetében az elvi engedélyezés keretében elő kell írni az Építészeti Tervtanácsi véleményeztetés kötelezettségét.

#### IV. FEJEZET

##### 40. §

##### Sajátos jogintézmények

- (1) A településrendezési feladatok megvalósításához az önkormányzat rendelete alapján az 1997. évi LXXVIII. Tv. 17-30. §-ában biztosított sajátos jogintézmények nyújtotta eszközöket veheti igénybe.
- A településrendezés sajátos jogintézményei
- (2) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
- a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket), a díszter tervezett bővítési területét
- (3) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek és tervezett közterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeket. Ezeket, mint a településfejlesztés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni, kivéve, ha a közterület lakóút, vagy kiszolgáló út, és létesítése magánkezdeményezésre újonnan építésbe vont területek feltárására a lakosok szűkebb körének, vagy jogi személyek érdekében áll, és a közterület alakítás eredménye náluk jelentkezik. Utóbbi esetben az önkormányzat megállapodással az érintettek költségére a közterületeket kialakíthatja.
- (4) Az Önkormányzat javára elővásárlási joggal terhelt területek a helyi természeti védelem alatt lévő területek, valamint a helyi védelem alatt álló épületek, illetve a Szabályozási terven jelölt telkek és épületek. A kisajátítási joggal terhelt területekre a kisajátítás megkezdéséig az önkormányzat javára elővásárlási jogot lehet bejegyezni.
- (5) Az önkormányzat abban az esetben, ha a településfejlesztés célját veszélyeztetve látja, ill. a fejlesztés részletesebb kimunkálására van szükség rendeletével változtatási tilalmat rendelhet el.
- (6) Az önkormányzat az önkormányzati alapellátáshoz szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot állapíthat meg.
- (7) Az önkormányzat a településfejlesztés érdekében rendeletével a lakosság által fizetendő útépítési és közműfejlesztési hozzájárulást állapíthat meg.
- (8) Az önkormányzat
- a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el,
  - a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), dűlő fásítás, utcáfásítás esetén, ahol a szabályozás a terv szerint megtörtént, (a rendezett telek kialakult) illetve

- azt a környezetvédelmi határértékek teljesülése miatt szükséges, beültetési kötelezettséget rendelhet el.
- az önkormányzat az „MB” jelű belvizes területeken az építés feltételeként az érdekeltek részére mérnöki beavatkozások elvégzését köteles elrendelni az 5.§ (20.) bek. és a 6.§ (41)-(42) bekezdései szerint.
- (9) Az önkormányzat a tervben jelölt meglévő védett épületek megőrzése érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő, az épületek helyreállításának támogatására költségvetésében pénzügyi keretet különíthet el, a védelem helyi szabályairól rendeletet alkothat.

#### V. fejezet

##### A VÁROS EGY-EGY TERÜLETÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

##### 41. §.

##### Záró rendelkezések

##### 42. §.

##### Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról:

A szabályozási tervek:

- a., építési előírásait, ha azok nem illeszthetők a jelen előírások kereteibe annak módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és módosításaként.
- b., a szabályozási terv lapját a jelen előírás mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként rendelettel kell jóváhagyni.

##### A rendelet alkalmazása

##### 43. §

- (1) A Vámospercs város területére készített módosított Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2010. október 15. - én lép hatályba. Egyidejűleg az 1/2008.(II.04.) számú rendelet hatályát veszti.
- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben, ill. a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az ügyfélre nézve kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.
- 1 sz. melléklet: a HÉSZ- ben használt sajátos fogalmak magyarázata

Vámospercs, 2010. augusztus hó 22.

Hegedüs Anita  
jegyző

Ménes Andrea  
polgármester

A HÉSZ tervezetét készítette: P-ART Stúdió Kft

## 1. számú melléklet

Vámospércs Város Önkormányzata Képviselőtestületének módosított 1/2008. (II.04.) rendeletéhez.

### A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

A rendelet alkalmazása során:

- (1) **Adottságtól függő, kialakult építmény-elhelyezés:** A város jellemzően már beépített, ún. kialakult szabályozási beborolási építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetekre jellemző épület elhelyezésre utal. Az ilyen övezetekbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és már jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
- (2) **Állatkifutó:** Az állatoknak olyan mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt, de az építési helyen belül, amely általában 2x2 m-nél nem nagyobb.
- (3) **Helyi értékvédelmi övezet:** A sajátos értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei (a helyi értékvédelmi tevékenység során alkalmazott fogalom).  
Megkülönböztethetők aszerint, hogy:
  - a.) a települési értékvédelemre, vagy
  - b.) a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
- (4) **Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:**  
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, ahol:
  - a.) a, facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
  - b.) kutatás,
  - c.) gyeperősítés és felújítása
  - d.) nád és más növényzet égetése,
  - e.) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
  - f.) bármilyen építési tevékenység,
  - g.) művelési ág megváltoztatása, valamint
  - h.) természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak a jegyző hozzájárulásával történhet.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. Védett fasorban lévő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása, 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.
- (5) **Hulladékudvar:** a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított védőtávolságot nem igénylő olyan terület, ahová a helyi lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.
- (6) **Jellemzően már beépült, ún. kialakult szabályozási kategóriájú terület:** Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési övezet, amelynek építészeti karaktere előnyös és megtartható módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- (7) **Közlekedési célú közterület:** Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- (8) **Közhasználatra szánt terület:** Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott egyéb területek tartoznak. Ilyen lehet például az egészségügyi- szociális- turisztikai erdő, vagy a belterületi védőerdő, a magánutak, a zársorú épület elhelyezés esetén a közterület felől megmaradó terület 0 m előkert esetén, az épület hátsókerthelyében visszahúzott homlokvonala és az utcai telekhatár közötti terület jellemzően intézményi hasznosítás esetén, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
- (9) **Központi települési terület:** A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe. (lásd OTT)
- (10) **Közösségi cél (köz cél):** A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építéséhez a terület biztosítása.
- (12) **Melléképületek:** A rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (13) **Mezőgazdasági építmény:** A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás – manipulálás építménye.
- (14) **Új, jellemzően még nem beépült ún. nem kialakult szabályozási kategóriájú terület:** Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy az ott kialakult építészeti karakter jobbitásra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építmény-

magasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmazhat, mint a kialakult területen.

- (15) **Ömlesztett-anyag tároló:** Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (16) **Pavilon:** Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
- (17) **Saroktelek:** Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól eltérő szögget bezáró határvonallal érintkezik.
- (18) **Siló:** Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- (19) **Tanyaudvar:** Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, a Földhivatali nyilvántartásban al-betétben" elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető.
- (20) **Telek homlokvonala:** Az utca vagy közterület felőli telekhatár vonala.
- (21) **Utcai épület, épületrész:** A telek homlokvonalától 40,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.
- (22) **Védőterület, védősáv:** A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (23) **Nem zavaró hatású építmény:** Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alaprendeltetése szerinti építményekre, azok rendeltetési szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent, vagy azt kiegészíti.
- (24) **„Lapos telek”:** (fekvő telek) az olyan telek, amelynek az utcai homlokmérete nagyobb, mint a telek mélységi mérete
- (25) **„utcakepi elvárás”** A nem főrendeltetésű épületeknél is kötelező a rendezett megjelenést biztosítani, a telek főrendeltetésű épületeire jellemző anyaghasználattal

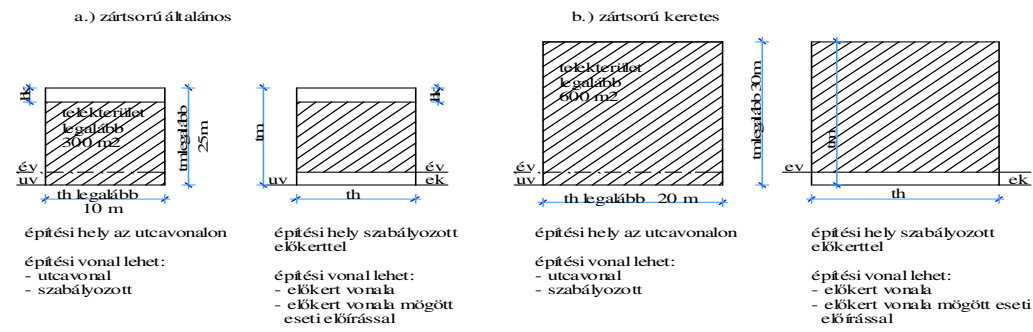


1. számú függelék

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

A.) zártorú általános és keretes mód értelmezése és kezelése

I. Építési helyek:

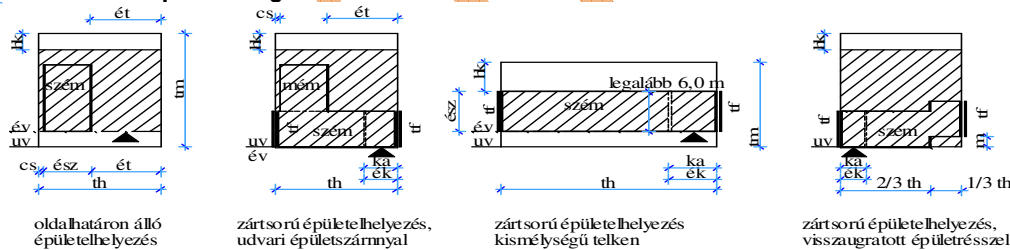


Jelmagyarázat:

- hk = hátsókerth, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,00 m.
- ek = előkert, mérete a HÉSZ-ben szabályozva, kialakult előkertekhez illeszkedve legalább 3,00 m.
- év = építési vonal, HÉSZ-ben meghatározott vonal, ahová az épületeket a homlokzati határfallal kötelezően kell elhelyezni.
- th = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatár módosítás esetén kötelezően be kell tartani.
- tm = telekmélység, mérete a HÉSZ- ben meghatározott, melyet új telekosztás esetén kötelezően be kell tartani. Telekmegosztás, vagy telekhatár módosítás esetén a kötelezően betartandó telekszélesség mellett a betartandó telekterület függvényében alakul.
- uv = utcavonal, a telke utcai homlokvonalának összessége.

II. Épületelhelyezés szabályai az építési helyen belül (példák)

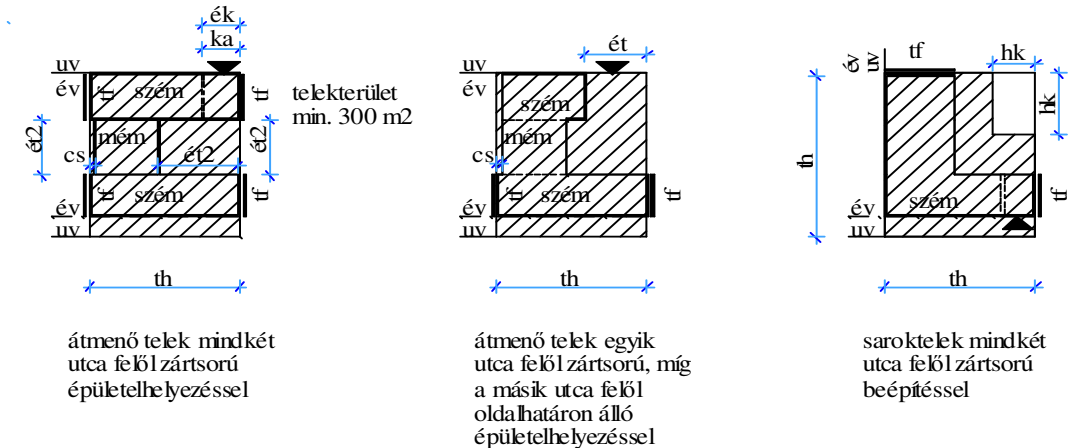
a) zártorú általános beépítési mód esetén, közbelső telkek, beépíthetőség: max.40%.



Jelmagyarázat:

- cs = csurgótávolság, mérete: 0 – 1,0 m.
- ét = szabályozott építménytávolság, mérete: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetén: oldalkert + csurgótávolság
- ész = épületszélesség, mérete:
- szém = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott
- mém = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.
- ka = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.
- ék = épületköz, mérete 4,0 m, legfeljebb 6,0 m.
- tf = tűzfal, mérete 8,0 – 12,0 m, az építési vonaltól
- m = visszalépés, mérete telek homlokvonal 1/3-a, mélysége 3,0 m. Közhasznú épület esetén a homlokvonal 1/2-e is lehet.

Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, lakó- és vegyes zónában eltérő mértékű, de a közbelső telkek mértékénél nagyobb.



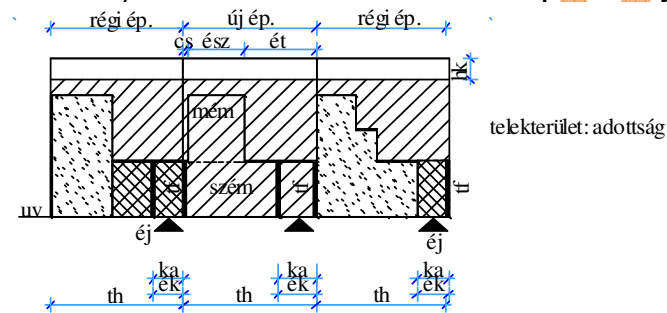
ét 2 = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető  
 megjegyzés: a kapualj (ka) és épületköz (ék) létesítése vagylagos

Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség: HÉSZ- ben szabályozott, a közbelső telkekkel egyenértékű.

ét 2 = telken belüli építménytávolság, tűztávolságként kezelhető  
 megjegyzés: a kapualj (ka) és épületköz (ék) létesítése vagylagos, az építési vonal (év) HÉSZ szerint, illetve szabályozási terv szerint is.

b) épület elhelyezés az értékvédelmi zónában

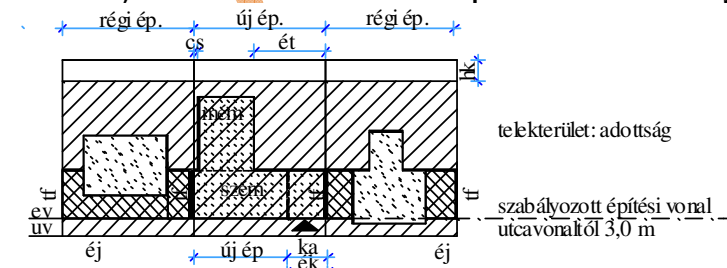
1.) ha a két szomszédos telken levő épület elhelyezkedése utcavonali



Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (ék) vagy kapualjjal (ka) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítésépítmény). Az udvari szárny maximális építménymagassága (mém) 6,0 m, építménytávolság (ét) 6,0 m.

éj = építési jog: a meglévő épület elhelyezéstől függetlenül az építési jog legfeljebb 12,0 m mélyen és tűzfalasan az utcavonali beépítésre vonatkozik. Az utcavonali beépítés az elsődleges építési jog. Udvari szárny épületszélessége (ész) legalább 5,0 m.

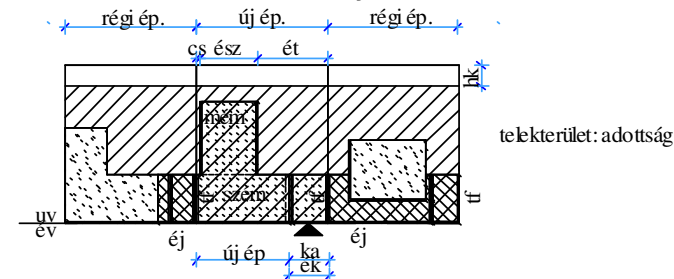
2.) ha a két szomszédos telk épületei előkertes elhelyezésűek



Az épületet az utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni épületközzel (ék) vagy kapualjjal (ka) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén nem szükséges kerítésépítmény.

éj = építési jog: elsődlegesen az utcával párhuzamos beépítésre vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (ét) kell tartani, melyet a telekhatárig kell biztosítani. Tűzfal kialakításnál épületközt (ék) kell tartani (ék).

### 3.) ha a két szomszédos telek egyikén, utcavonalon elhelyezett épület van, míg a másikon előkertesen elhelyezett



Az épületeket az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (ék) vagy kapualjval (ka) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén kerítésépítmény szükséges

éj = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésére vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (ét) kell tartani, tűzfal kialakításnál épületközt (ék). Udvari szárny épületszélessége (ész) legalább 5,0 m.

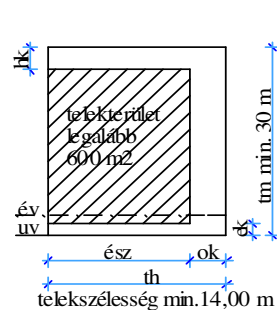
A hátsó kert gépjárművel való megközelíthetőségét mindhárom esetben biztosítani kell.

## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.

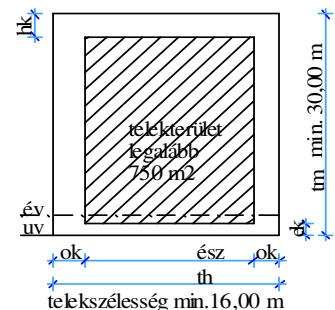
### B.) oldalhatáron álló, szabadonálló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése

#### I. Építési helyek:

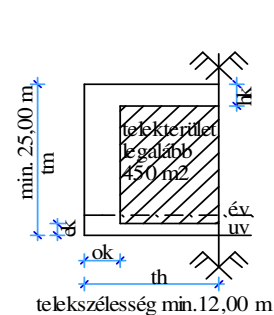
a.) oldalhatáron álló



b.) szabadonálló



c.) ikres



Építési hely az előkert és oldalkert vonalával meghatározott. Építési helyen belül az építési vonal lehet: előkert vonalával, vagy attól hátrább, a telek felé meghatározott.

#### Jelmagyarázat:

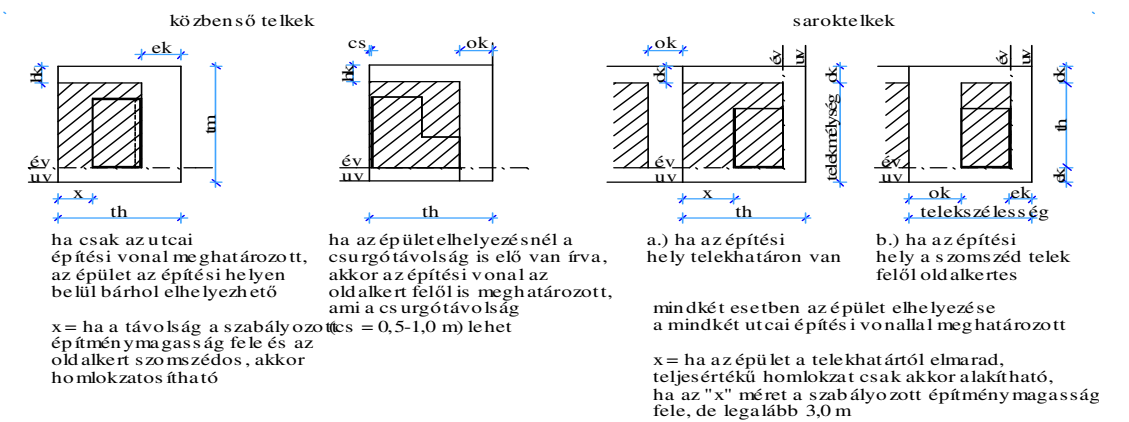
ek = előkert: ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál: 5,0 m. Kialakult helyzetnél: az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Ipari és kereskedelmi, gazdasági területen: 15,0 m, de csak szabadonálló beépítési mód esetén. Különleges területknél: kötelező építési vonallal is meghatározható.

ok = oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Ha lakóterületen zömmel már beépített telkeken a régi szabályok szerint 4,0 m volt, akkor a méret 4,0 m-re csökkenthető < 5,0 m építménymagasságnál. Szabadonálló és ikres beépítésnél szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.

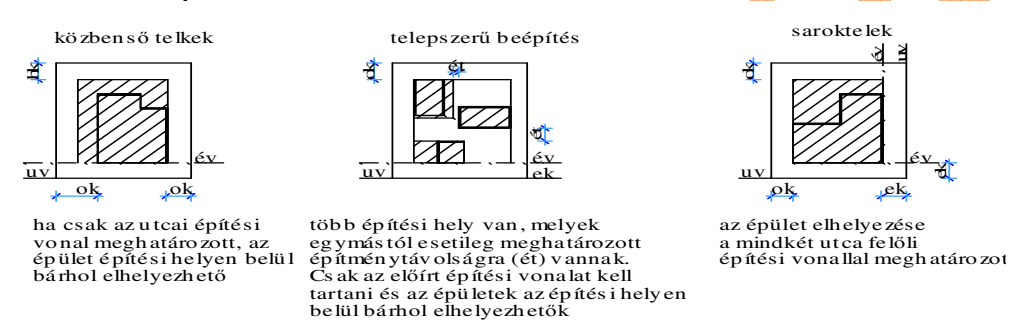
ész = ha a telken az építési hely szélessége (ész) az 5,0 m-t nem éri el, a telek nem építhető be.

## II. Épület elhelyezés szabályai építési helyen belül (példák)

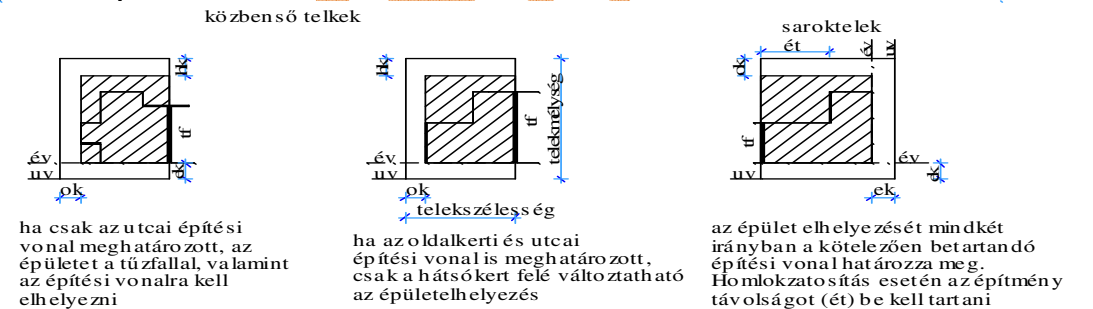
### a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén



### b.) szabadonálló beépítési mód esetén



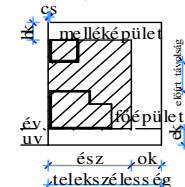
### c.) ikres beépítési mód esetén



## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

### C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése

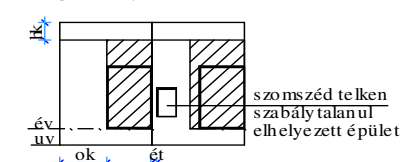
#### I. Fő és melléképület, és elhelyezése



Főépület: a HÉSZ-ben leírt főfunkciók. Mindig az építési vonalra helyezendő.

Melléképület: Kiegészítő funkciók. Az építési helyen belül a főépület mögé kell elhelyezni, a főépülettől előírt távolságra

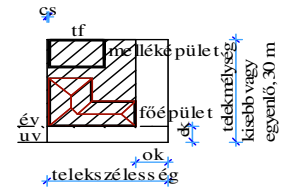
#### II. Építménytávolságra vonatkozó engedmények



ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílás nélküliek és az egyik tűzfal, vagy nem éghető eres kiképzett

ok = ha régebbi szabályok szerint zömmel már beépített területen 4,0 m-es oldalkertek vannak, akkor 4,0 m lehet, ha az építménymagasság 5,0 m-nél kevesebb

### III. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése

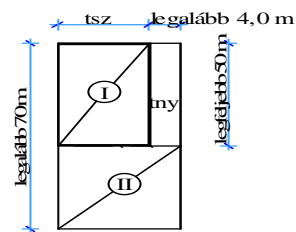


A melléképület a hátsó telekhatárra is építhető:  
 a.) tűzfalal, ha a szembenlevő telek is kismélységű, vagy lapos  
 b.) nyeregtetővel, ha a szembenlevő telken az előírt méretű hátsókert kialakítható

Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

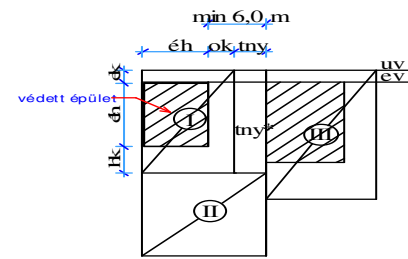


### IV. Nyeles telkek



**tmy** = teleknyél: hossza legfeljebb 50 m  
 szélessége legalább 4,0 m  
 telekterületek: az I. és II. telek területe  
 legkisebb az övezetben  
 alakítható legkisebb  
 telekterület

**tsz** = telekhomlokvonala szélessége  
 az övezetben előírt legkisebb  
 telekszélesség



oldalhatáron álló beépítési mód és  
 beépített környezet esetén:

**ok** = oldalkert, mely szomszédos a teleknyéllel, legkisebb szélessége a szabályozott építménymagasság de legalább 4,0 m, védett épület esetén, ha az 6,0 m-nél nem nagyobb 3,0 m. Ez esetben a oldalkert és teleknyél együttes mérete legalább 6,0 m.

**tmy\*** = ha a teleknyél szomszédos az oldalkerttel, a szélessége 3,0 m lehet, de a két terület közötti kerítés nem lehet tömör és falazott és 1,50 m-nél magasabb

**éh** = építési hely: elő, oldal és hátsó kert által meghatározott telken belüli hely.

100%