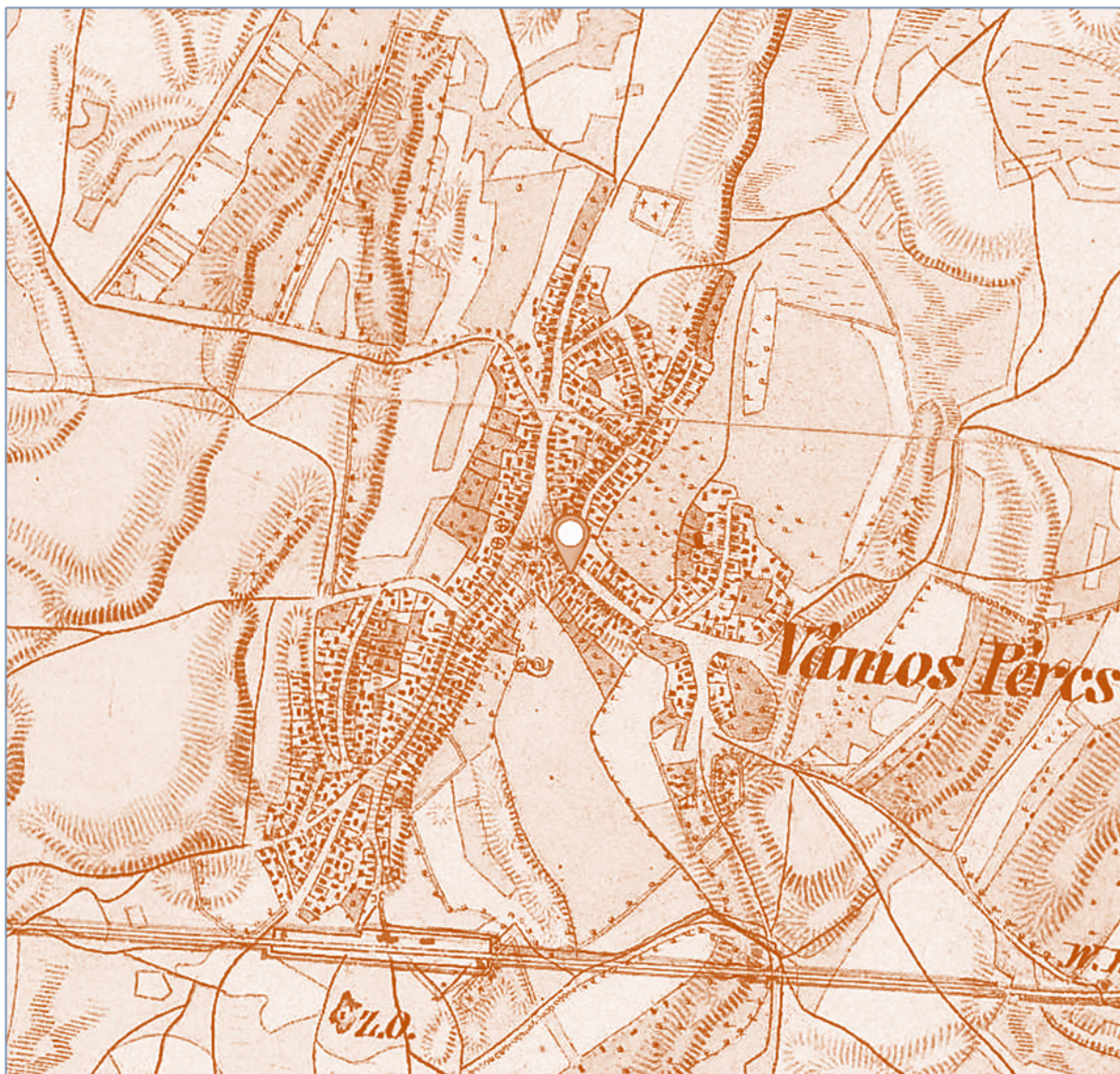


IV. KÖTET

VÁMOSPÉRC S VÁROS

Helyi Építési Szabályzata



Vámospercs Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2020. (IX.28.) sz. önkormányzati rendelete, a 8/2022.(VI.27.) sz. módosító
rendelettel egységes szerkezetben



CIVIS TERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Antall József u. 26-28.

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET	6
HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	6
1. Értelmező rendelkezések	6
1.§	6
2. Bevezető előírások	6
2.§	6
II. FEJEZET	7
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	7
3. A város területének felhasználása	7
3.§	7
4. Szabályozási elemek	8
4.§	8
5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai	8
5.§	8
6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások	9
6.§	9
7.§	9
8.§	9
9.§	10
7. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal	10
10.§	10
III. FEJEZET	11
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	11
8. Telekalakítás általános előírásai	11
11.§	11
IV. FEJEZET	12
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	12
9. Építészeti értékvédelem	12
12.§	12
10. Régészeti területek	12
13.§	12
11. Kerítés építés helyi szabályai	12
14.§	12
V. FEJEZET	12
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	12
12. Természet- és tájképvédelem	12
15.§	12
13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:	13
16.§	13
VI. FEJEZET	13
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	13
14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások	13
17.§	13
VII. FEJEZET	13
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	13
15. Építési tilalmak	13
18.§	13
16. Elővásárlási jog	14
19.§	14
17. Beültetési kötelezettség	14
20.§	14
18. Útépitési és közművesítési hozzájárulás	14
21.§	14
VIII. FEJEZET	14
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	14
19. A közművesítés területei és létesítményei	14
22.§	14

IX. FEJEZET	15
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	15
20. Az építési telkek beépítésének általános előírásai	15
23.§	15
24.§	15
25.§	16
21. Az építési telkek hátsó határának sajátos szabályai	17
26.§	17
22. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai	17
27.§	17
23. Közterületeken való építés helyi szabályai	17
28.§	17
X. FEJEZET	18
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	18
24. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	18
29.§	18
25. Kertvárosias lakóterületek	18
30.§	18
26. Falusias lakóterületek	19
31.§	19
27. Intézmény területek	19
32.§	19
28. Településközpont vegyes területek	20
33.§	20
29. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek	21
34.§	21
30. Ipari (Gazdasági) területek	21
35.§	21
31. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	22
36.§	22
32. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-sp)	23
37.§	23
33. Piac tér különleges építési övezet (K-p)	23
38.§	23
34. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-mü)	23
39.§	23
35. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-szv)	24
40.§	24
36. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id)	24
41.§	24
37. Tanyák, farmgazdaságok különleges építési övezete (K-tny)	24
42.§	24
XI. FEJEZET	25
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	25
38. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	25
43.§	25
39. Temető és Kegyeleti park különleges övezet (K-Tem), (K-kegy)	25
44.§	25
40. Golfpálya különleges övezete (Kb-go)	25
45.§	25
41. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek	25
46.§	25
42. Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete	27
47.§	27
43. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek	28
48.§	28
44. Mezőgazdasági területek általános előírásai	28
49.§	28
45. Kertés mezőgazdasági területek (Mk) övezet	29
50.§	29
46. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet	29

51.§	29
47. Korlátozott felhasználású (jellemzően gyep) mezőgazdasági területek.....	30
(Mkor) övezet.....	30
52.§	30
48. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben	30
53.§	30
49. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet	30
54.§	30
50. természet közeli terület (Tk) övezet	31
55.§	31
XII. FEJEZET	31
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....	31
51. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai	31
56.§	31
XIII. FEJEZET	32
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	32
57.§	32
3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai.....	33
4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása	37
5. melléklet: Előkertek szabályozása	38
6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai	39
7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek.....	40
8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)	41

Vámospércs Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének 14/2020. (IX.28.) sz. önkormányzati rendelete, a 8/2022.(VI.27.)
sz. módosító rendelettel egységes szerkezetben

VÁMOSPÉRC S VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Vámospércs Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Oldalszárny*: Zárt sorú beépítési módnál az utca felőli építési vonalon álló épületszárnyal szöveget bezáró, hátsókert irányú épületrész, mely az oldalsó telekhatáron, vagy attól legfeljebb 3,0 m-re áll.
- b) *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- d) *Saroktelek*: Legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöveget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.

2. Bevezető előírások

2.§

- (1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város e Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.
- (2) A HÉSZ
 1. melléklete: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:10 000);
 2. melléklete: Sz-2/m1 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000);¹
 3. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)
 4. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 5. melléklete: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)
 6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen
 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)
- (3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

¹ 8/2022.(VI.27.) sz. önk. rendelettel módosítva

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. A város területének felhasználása

3.§

(1) Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ab) falusias lakóterület **Lf**
- b) vegyes terület
 - ba) településközpont vegyes terület **Vt**
 - bb) intézmény terület **Vi**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - cb) ipari terület **Gip**
 - cc) általános gazdasági terület **Gá**²
- d) különleges terület K, ezen belül
 - da) sport és szabadidő terület **K-sp**
 - db) Piac különleges terület **K-p**
 - dc) mezőgazdasági üzemi terület **K-mü**
 - dd) szennyvíztisztító telep **K-szv**
 - de) idegenforgalmi célú terület **K-id**
 - df) tanyák, farmgazdaságok különleges területe **K-tny**

kerültek kijelölésre, melyek „övezeti, vagy építési övezeti” besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) kötöttpályás közlekedési terület **KÖk**
 - bb) közúti terület **KÖu**
- b) zöldterületek, ezen belül
 - ca) közpark **Zkp**
- c) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **Ev**
 - db) gazdasági erdő **Eg**
 - dc) közjóléti erdő **Ek**
- d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - eb) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - ec) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mko**
- f) természetközeli terület **Tk**
- g) vízgazdálkodási terület **V**
- h) Különleges terület Kb, ezen belül
 - ha) temető terület **Kb-tem**
 - hb) Kegyeleti park különleges övezete **Kb-kegy**
 - hc) Golf pálya különleges területe **Kb-go**

kerültek kijelölésre, melyek övezeti, vagy építési övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

² 8/2022.(VI.27.) sz. önk. rendelet kiegészítése

4. Szabályozási elemek

4.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Terv (A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási tervlapok) tartalmazzák.
- (2) A szabályozási elemek módosításához a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de az pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben, illetve építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)

5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

5.§

A szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód

a) Főépítmények esetében

- aa) 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
- ab) Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
- ac) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, az épület az építési helyen belül, szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az oldaltól tartandó távolság legalább 3,0 m.
- ad) A lakóterületek saroktelkein, az épület, az építési helyen belül, szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával.
- af) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertés beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

b) Melléképítmények esetében

A kötelező oldalkerti méretek és védőtávolságok betartása mellett Melléképítmény szabadonállóan is elhelyezhető, az építési helyen belül.

(2) Zártsorú beépítési mód

- a) A Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora, helyenként legalább 10 méter közzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- b) Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zártsorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon, nyílás nélküli tűzfallal.

- c) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 2/3-ad részében ténylegesen az utcavonalon kell állnia.
- d) Zártorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított 12 méter mélységig az épületet a zártorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni.
- e) Az építési vonaltól számított 12 méter mélység mögé benyúló épületszárny az oldalhatáron állás szabályai szerint építhető. (A tető lejtethet a szomszéd telek irányában, de az eresz nem nyúlhat át!)
- f) Zártorú beépítési mód esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felől meghatározott építési vonalon, vagy építési sávban a HÉSZ 7. melléklete határozza meg. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű áthajtóval biztosítani kell.
- g) Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagból, 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!)
- h) A közterület felőli kerítés vagy kapuzat legalább az épület első hasznos föld feletti szintjének földem- magasságáig, de max. 3,5 m magasságig építhető.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető.
- (2) Tűzrakó hely, filagória és kültéri medence esetében a telekhatártól legalább 3 méteres védőtávolságot kell tartani.
- (3) Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.
- (4) A hátsókertben kertvárosias lakóterületen belül nem elhelyezhetőek: az Oték 35.§ (7) bekezdésében felsorolt tárolóépületek.
- (5) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.

7.§

- (1) Közterület fölött átívelő, a szemközti ingatlanokat, illetve épületeket összekötő híd épület építése, csak a szabványos közúti úrszelvény biztosítása mellett a szabályozási terven jelölt helyeken lehet.

8.§

- (1) Állattartó épület elhelyezése
Az állattartó épületek elhelyezésének védőtávolságait a HÉSZ 6. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:
„Vt” zártorú beépítésre szabályozott építési övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelkek esetén + 20 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.
- (3) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§ –ban meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.

- (4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (5) Utcavonalra építés esetén (ha az előírás másképp nem rendelkezik) a lakás helyiségeinek padlóvonala és a járda szint között legalább 1,2 m tartandó.

9.§

(1) 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 igény- bevett 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.
- (2) 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 Hész előírásai szerinti beépítést biztosító magánút is létesíthető, amennyiben szomszédos területek hasonló beépítési lehetőségét nem korlátozza.
- (3) A fenti magánutakat a közforgalom elől elzárni nem lehet.

7. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

10.§

(1) Előkertek

- a) Az építési hely értelmezését és lehatárolását, továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a HÉSZ 7. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:
 - aa) előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
 - ab) előkert nélküli beépítés, választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legalább 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
 - ac) előkertes beépítés, nagyméretű választható (az előkert vonalán, vagy attól tetszőleges távolságra történő) épület elhelyezéssel.
- b) Új osztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

(2) Oldalkertek

Az oldalkertek méretét a Hész részletes előírásai határozzák meg. Ennek hiányában:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az előírt legnagyobb homlokzatmagasság, kivéve a „Vt-0, Vt-ox, Vt-oxx”-jelű építési övezeteket, ahol az oldalkert előírt legkisebb mérete 4,0 méter. ³
- b) szabadonálló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb homlokzatmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3 m.

³ 8/2022.(VI.27.) sz. önk. rendelet kiegészítése

(3) Hátsókertek

- a) A hátsókert nem lehet kevesebb az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat magasságának mértékénél sem 6,0 m-nél.
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírásokat a HÉSZ 26.§ tartalmazza
- c) A hátsókertben épület nem helyezhető el.
- d) A Vt- jelű (településközponti) építési övezetekben, az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott, építmények közül csak a kerti építmények helyezhetők el.
- e) A zárt sorú beépítési módra szabályozott „Vt-z”, Vt-zx” és „Vt-zxx” –jelű építési övezetek esetében építmények az alábbi szabályok szerint helyezhetők el:
 - ea) A telek hátsó határára kerülő épületet (épületrészt) a csatlakozó szomszédos telek irányába tűzfalasan kell lezárni.
 - eb) Amennyiben az épület nem a hátsó telekhatárra épül, attól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni. Ez alól kivételt képeznek az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott építmények, melyek e 6 méteres területsávban is elhelyezhetők.
 - ec) Amennyiben a telek hátsó határa a tömbben hagyományosan kialakult építési oldalhoz csatlakozik, (ahol nem tűzfalasan kialakított épület is található, vagy az építési szabályok által elhelyezhető lenne) a telek hátsó 6 méteres részén csak az ab) pont szerinti építmények helyezhetők csak el.

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. Telekalakítás általános előírásai

11.§

- (1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén a Hész-ben megadott, alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve ha:
 - a) a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület, vagy közút céljára történő lejegyzés)
 - b) telekegyesítés történik, de az egyesített telek sem éri el a kialakítható legkisebb telekterület értékét, de a szabályozott állapot elérésének irányába hat.
- (2) Nyúlványos telek csak abban az esetben alakítható ki, ha a meglévő beépített telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal és megközelítése csak szolgalmi joggal biztosított.
- (3) Magánúttal történő tömbfeltárás (vagy meglévő zsákutca továbbépítés) szabályai:
 - a) csak akkor történhet, ha azon az átmenő forgalom, vagy– zsákutca esetén – kétirányú gépkocsiforgalom legalább 10 méteres szabályozási szélesség mellett biztosítható.
 - b) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig leg- alább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet.
 - c) A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- (4) Telekalakítás során az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség - utcai homlokvonaltól - mérete 15 %-kal csökkenthető.

IV. FEJEZET
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. Építészeti értékvédelem

12.§

- (1) A szabályozási terv helyi védelemre vonatkozó szabályozási elemeit az épített környezet helyi védelmét az Önkormányzat külön Településképi rendeletben szabályozza.

10. Régészeti területek

13.§

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

11. Kerítés építés helyi szabályai

14.§

- (1) A kerítést újonnan a szabályozási terv szabályozási vonalán (közterület és a telek határán), illetve a telek határán kell elhelyezni.
- (2) Közterület határán, utcafronton (a zárt sorú beépítésre szabályozott ingatlanok kivételével) 1,6 m magas kerítést kell építeni.
- (3) A kerítés megjelenésére vonatkozó szabályok:
- a) A kerítések színében vöröses-barna, szürkés- barna, szürkés-zöld színeken és árnyalatain, valamint a szürke árnyalatain kívül, más színeket nem lehet alkalmazni. Az élénk színek a környezetben idegenül hatnak, így ezek alkalmazása nem megengedett.
 - b) A kerítésmezőket deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakítással, valamint falazott kivitelben – vakoltan, vagy téglával/ kő burkolattal lehet készíteni.
 - c) A kerítésmezők deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakításon, valamint falazott - vakolt, vagy vakolatlan, téglával vagy kő burkolatos- kialakításon kívül, más helyben nem hagyományosnak számító, anyagokból nem készíthetők.
 - d) Lábazat és osztás (mezőkre való osztás nélküli), tömör lemezkerítés nem építhető. Fémlemezből kerítés abban az esetben készíthető, ha osztásrendszerében, felületi struktúrájában, színében magán hordozza a deszkakerítés településképi jellemzőit.
- (4) A Zárt sorú beépítésre vonatkozó (eltérő- kiegészítő) szabályokat jelen Hész. 5.§(2) h) pontja tartalmazza.

V. FEJEZET
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Természet- és tájképvédelem

15.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.

- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (4) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezésekor, az övezeti előírások szerint egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási rendeltetésű, különösen: kutatási, oktatási, bemutatósi, ismeretterjesztési ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el.

13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:

16.§

A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat Településképi Rendeletében határozza meg.

VI. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

17.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

VII. FEJEZET AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

15. Építési tilalmak

18.§

- (1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.
- (2) Építési tilalom kerül bejegyzésre: A HÉSZ 5. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

16. Elővásárlási jog

19.§

- (1) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Vámospércs Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: A HÉSZ 7. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

17. Beültetési kötelezettség

20.§

- (1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, a csatlakozó településkép javítása érdekében. Ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás.
- (2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a: HÉSZ 8. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

21.§

Amennyiben a beépítésre szánt területekre kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak létesítési költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

19. A közművesítés területei és létesítményei

22.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Kisvárosias és kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: teljes közművesítés,
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen övezeti- építési övezeti besorolás szerint.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.

- (3) Ivóvízellátás
- a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
- a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
- a) A csapadékvíz-elvezetést a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával kell megoldani.
 - b) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és felhasználásáról gondoskodni kell.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

20. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

23.§

- (1) Építési telken Melléképítmény önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy a Hész. előírásai szerint egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület előírások szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető építmények körét a Hész. részletes előírásai határozzák meg, de valamennyi építési övezetben elhelyezhetők:
- a) nyomvonal jellegű építmények- és műtárgyak
 - b) köztárgyak
 - c) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - d) honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (3) A lakótelken a gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
- a) vagy a fő funkciót jelentő épületben (főépítményben)
 - b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) telken belüli burkolt felületű beállóval
- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m magasságban helyezhető el.
- (5) Az előkert méretét a HÉSZ 5. §-a szerint kell megállapítani
- (6) Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, kötelezően rá kell kötni.

24.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében) akkor a rendeltetési egységhez tartozó Melléképítmények a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.

- (2) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

25.§

(1) Építési vonal

a) Az építési vonalat a HÉSZ részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:

ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület átlagos szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

bb) Kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

(2) Nagy mélységű telek:

Azon „L1” és „Lke”- jelű lakóövezetbe tartozó nagy mélységű (90 métert meghaladó mélységű) építési telek esetében, ahol a hátsó telek leválasztása új telekként nem lehetséges, a telek beépítésének mértékét kertvárosias építési övezetben 70 m, falusias építési övezetben 90 m mélységű „elméleti telek” figyelembe vételével kell megállapítani.

(3) Lakó zónára, gazdasági zónára vonatkozó szabályok:

a) A telek homlokvonalától mért 40 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonalától mért 40 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.

b) Ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni.

c) A „gazdasági zónába” a fő rendeltetési egységeket kiszolgáló Melléképítmények, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.

d) A telken elhelyezkedő fő rendeltetési egység a gazdasági zónába benyúlhat, de e rendeltetési egységhez tartozó rendeltetési egységhez tartozó gazdasági funkció az utcai homlokvonalától 40 m-nél közelebb nem kezdődhet.

e) Az a)-d) pontok előírásait „átmenő” telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.

(4) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

(5) Átmenő telekre vonatkozó szabályok:

d) A beépítést mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként.

e) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.

21. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

26.§

- (1) Az építési telek kismélységű telek, ha építési oldalon mért mélysége - feltéve, hogy az építési oldallal szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb - a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.
- (2) A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- (3) A „kismélységű” telek beépítése esetén, ha a 30,0 m mélységet nem éri el, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi előírásoktól eltérő, alábbi szabályokat is be kell tartani.
 - a) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
 - b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb homlokzatmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) 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.

22. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai

27.§

A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

23. Közterületeken való építés helyi szabályai

28.§

- (1) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - zöldfelületek, közkertek alakíthatók
 - köztárgyak 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, az alábbi rendeltetések számára, a közlekedést nem gátolva helyezhetők el.
 - a) információ biztosítása,
 - b) hírlap, virág, dohány árusítás

B) RÉSZLETES ÖVEZETI- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

24. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

29.§

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Lke Kertvárosias
- b) Lf Falusias

25. Kertvárosias lakóterületek

30.§

(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.

- a) **Lke-1** (oldalhatáron álló, kis telkes)
- b) **Lke-2** (oldalhatáron álló, közepes telkes)
- c) **Lke-2a** (oldalhatáron álló, nagy telkes)

(2) a) Az építési övezetben területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-

- aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- ac) kulturális,
- ad) szállás jellegű,
- ae) sport

rendeltetést is tartalmazhat

b) Elhelyezhető továbbá: A építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3) Az építési övezeten belül 250 m² telekhányadonként egy, de legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.

(4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkert nélküli.

(5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát a HÉSZ 5. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:

- a) kötelezően utcavonalon állóan,
- b) utcavonalon vagy attól legalább 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni,
- c) az utcavonaltól mért 3,0 méter mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni, ahol az előkert telek belső része felőli vonala, egyben az utca felőli kötelező építési vonal is.

(6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(7) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

26. Falusias lakóterületek

31.§

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- | | | |
|----|--------------|------------------------------------|
| a) | Lf-1 | (oldalhatáron álló, kis telkes) |
| b) | Lf-2 | (oldalhatáron álló, közepes telkű) |
| c) | Lf-2a | (oldalhatáron álló, nagyobb telkű) |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül-:
- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezeten belül 250 m² telekhányadonként legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes.
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát a HÉSZ 5. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül, az utcavonaltól mért 3,0 m vagy 5,0 m mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

27. Intézmény területek

32.§

- (1) A szabályozási terven **Vi-** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint intézmény (vegyes) területek, melyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- a) **Vi** (szabadonálló, 7,5-12,5 m közötti homlokzatmagasságú)
- (2) a) Az intézményi területen az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül:
- aa) iroda
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti és
 - ae) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- b) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá önálló épületben lakások is elhelyezhetők.

- (3) Az előírt beépítési mód a szabályozási terven meghatározottak szerint szabadonálló, a HÉSZ 5. mellékletében meghatározottak szerint előkertes, vagy előkert nélküli.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásainak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (6) Gépjárműtároló telken belül új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy önálló Melléképítményben, továbbá terepszint alatti építményben, illetve pinceszinten helyezhető el.
- (7) Az utcavonalra építés esetén, ha a földszinten lakást alakítanak ki annak padlóvonala az utcai járda felett legalább 0,9 m legyen.

28. Településközpont vegyes területek

33.§

- (8) A szabályozási terven **Vt** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.
 - b) **Vt-z** (zárt sorú, 4,5-7,5 m közötti homlokzatmagasság)
 - c) **Vt-zx** (zárt sorú, 7,5-9,5 m közötti homlokzatmagasság)
 - d) **Vt-zxx** (zárt sorú, 9,5-12,5 m közötti homlokzatmagasság)
 - e) **Vt-o** (oldalhatáron álló, 7,5-9,5 m közötti homlokzatmagasság)
 - f) **Vt-ox** (oldalhatáron álló, 4,5-7,5 m közötti homlokzatmagasság)
 - g) **Vt-oxx** (oldalhatáron álló, 4,5-7,5 m közötti homlokzatmagasság /intenzív)
- (9) a) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) igazgatási, iroda
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - aa) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sport
 rendeltetést is tartalmazhat
 - b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (10) Az előírt beépítési mód a szabályozási terven meghatározottak szerint zárt sorú, vagy szabadonálló, a HÉSZ 5. mellékletében meghatározottak szerint előkertes, vagy előkert nélküli.
- (11) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (12) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásainak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (13) Gépjárműtároló telken belül új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el, vagy terepszint alatti építményben, illetve pinceszinten.
- (14) Az utcavonalra építés esetén, ha a földszinten lakást alakítanak ki annak padlóvonala az utcai járda felett legalább 0,9 m legyen.

29. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek

34.§

- (1) A város területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (**Gksz**).
 - a) **Gksz** (szabadon álló, (legfeljebb 9,0 m homlokzatmagassággal)
- (2) A területen elhelyezhető:
 - a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - c) igazgatási, szociális és iroda épület
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - e) sportépítmény
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telkek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30. Ipari (Gazdasági) területek

35.§

- (1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (**Gip**), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
 - a) **Gip-1** (Ipari gazdasági terület általános)
 - b) **Gip-2** (Ipari gazdasági terület általános)
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha
 - b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások
- (3) A technológiai építményeket a „Gip-1” és „Gip-2” építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében, A technológiai építmények (silók, tároló medencék, tornyok, felvonók) építménymagassága legfeljebb 12 méter lehet.
- (4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyeplépcsővel 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telkek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30/A Gá-1 építési övezet (Általános (Gazdasági) területek) ⁴

35/A.§

30/A Gá-1 építési övezet (Általános (Gazdasági) területek)

35/A.§

- (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,
 - ab) mindenfajta, nem jelentős hatást nem gyakorló ipari gazdasági tevékenységi célú épület,
 - ac) Raktár rendeltetésű épület,
 - ad) Elhelyezhető a gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.
 - ae) Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetéshez kapcsolódó szállás jellegű rendeltetési egység is.
- b) Az építési övezetben lakó rendeltetés célját szolgáló épület nem helyezhető el.
- (3) Ahol a szabályozási terv azt jelöli, a lakóterületek felé néző telekrészen, a szabályozási terven feltüntetett szélességű, telken belüli fásított területet, védő zöldterületet kell kialakítani, ahol a terület 40%-án utak, parkoló területek, valamint a szomszédos lakóterületeket nem veszélyeztető (szociális, irodai, raktározási célú) épületek elhelyezhetőek.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

31. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

36.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, különleges területek kerültek kijelölésre.

- a) **K-sp** Sport- és szabadidős célú területek
- b) **K-p** Piacterület különleges területe
- c) **K-mü** Mezőgazdasági üzemi, különleges terület
- d) **K-szv** Szennyvíztisztító telep területe
- e) **K-id** Idegenforgalmi, turisztikai célú különleges terület
- f) **K-tny** Tanyák, farmgazdaságok különleges területe

⁴ 8/2022.(VI.27.) sz. önk. rendelet kiegészítése

32. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-sp)

37.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
 - ab) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató, rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás.
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

33. Piacter különleges építési övezet (K-p)

38.§

- (1) Az építési övezetbe a városi piactér területe tartozik.
- (2) A terület a városi piactér, vásárcsarnok és a hozzá szervesen kapcsolódó kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen elhelyezhető:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység;
 - b) a terület kiszolgálásához szükséges parkoló, és parkolóház, garázs, iroda
- (4) A telkek beépítése szabadon álló előkertes.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

34. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-mü)

39.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) területei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó üzemi tevékenység befogadására is alkalmas.
- (2) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (4) A „K-mü-x” építési övezetben telekhatáron túlnyúló védőtávolságot igénylő tevékenység céljára építmény, és nagyüzemi állattartás építményei nem helyezhető el.

35. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-szv)

40.§

- (1) Az építési övezet a városi szennyvízkezelő- tisztító telep építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a funkcióval összhangban lévő üzemi- technológiai építmények és a működtetéshez szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Védőtávolsága 150 méter.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

36. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id)

41.§

- (1) Az építési övezet az Idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) A területen a (2) bekezdésében felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótarással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.
- (4) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.
- (5) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (6) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (7) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

37. Tanyák, farmgazdaságok különleges építési övezete (K-tny)

42.§

- (1) Mezőgazdasági- tanya különleges építési övezetbe a (tanyás) mezőgazdasági övezetben, külterületen fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú, olyan földrészletek tartoznak, amelyekhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, a gazdasági épület (épületek) mellett a tanya övezet kötelezően elhelyezendő eleme lakóépület is. Ez utóbbi nélkül gazdasági épület sem helyezhető el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége a telekterület 40%-a.
- (4) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

38. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

43.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg az 5%-ot, különleges beépítésre nem területek kerültek kijelölésre.

- a) **Kb-tem** Temető különleges övezete
- b) **Kb-kegy** Kegyeleti park különleges övezete
- c) **Kb-go** Golf pálya különleges övezete

39. Temető és Kegyeleti park különleges övezet (K-Tem), (K-kegy)

44.§

- (1) A „K-Tem”-jelű építési övezetbe a működő, vagy működésbe vonható temető területek tartoznak A „Kkegy” övezetbe a kegyeleti parkok tartoznak
- (2) a) a „K-tem” övezetben elhelyezhető
 - aa) ravatalozó, temetőkápolna,
 - ab) sírbolt és síremlék,
 - ac) iroda, üzemeltetési és szociális épület,
 - ad) az övezet ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület
- (3) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen is el lehet helyezni.
- (4) A „K-kegy” (kegyeleti park) övezetben kegyeleti építmények helyezhetők el.

40. Golfpálya különleges övezete (Kb-go)

45.§

- (1) Az övezet kizárólag golfpálya, és kiszolgáló létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhető:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység;
 - b) szálláshely szolgáltató épület;
 - c) a terület kiszolgálásához szükséges parkoló, és parkolóház, garázs, iroda.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület 5 ha
- (3) Az építményeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.
- (5) A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m.

41. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek

46.§

- (1) A közlekedési és közmű területek a Szabályozási Tervben szabályozási vonalak által meghatározott közlekedési és közmű létesítmények területei, melyek közlekedési és

közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.

a) Elsőrendű közlekedési területek:

- aa) Kötöttpályás közlekedési területek (vasút), **KÖk**
- ab) országos főutak, **KÖu-2**
- ac) országos mellékutak, **KÖu-3**
- ad) gyűjtő utak, **KÖu-4**
- ae) mezőgazdasági fő dűlőutak **KÖu-4x**

b) Másodrendű közlekedési területek az alábbiak

- ba) Kiszolgálóút, **KÖu-5**
- bb) Kerékpárút **KÖu-6**
- bc) Parkoló övezet **KÖu-P**

(2) A város területén az úthálózat szabályozási szélességét új utak építése esetén a vonatkozó jogszabályok a Szabályozási Terv és a HÉSZ szerint kell kialakítani, az alábbiak figyelembe vételével:

a) Kötöttpályás közlekedési területek (vasút) övezete (KÖk)

Szabályozása:

- aa) korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom lehetséges,
- ab) jogi határvonal, illetve Szabályozási Terv szerint,
- ac) védőtávolsága 50 méter,
- ad) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, ill. szolgálati lakás.
- ae) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2 %-a lehet.

b) KÖu-2: országos főút (I. és II. rendű) övezete (KÖu-2)

(48. sz. főút)

Szabályozása:

- ca) belterületen: szabályozási terv szerinti érték
- cb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal, illetve a szabályozási terv szerinti szélesítés.
- cc) Az út védőtávolsága külterületen: 100 méter

c) KÖu-3: országos mellékutak övezete (KÖu-3)

(4806 sz. Vámospércs- Bagamér

4807 sz. Vámospércs- Újléta- Létavértes

4905 sz. Vámospércs- Nyírmártonfalva

49103 j. Buzitapuszta- Nyíraczád)

Szabályozása:

- da) belterületen: szabályozási terv szerinti érték,
- db) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - az út építési területe–a szabályozási terv szerinti érték
 - az út védőtávolsága külterületen: 50 méter

- d) KÖu-4: helyi gyűjtőút övezete
- Malom utca
 - Kiss utca
 - Temető utca
 - 2088 Hrsz-ú utca
 - 3052-ú Hrsz-ú utca
 - 3052 Hrsz-ú utcától a 4807 sz. (Újlétei) útig tervezett új utca
 - A vasútállomástól vasúti pályatest mellett, keleti irányban tervezett, 48 sz. főút városból kivezető szakaszáig vezető új utca (délkeleti külső gyűjtőút gyűrű).

Szabályozása:

Belterületen min. 18 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- e) KÖu-4x: Kiemelt külterületi kiszolgáló út övezete
(A szabályozási terven kijelölt mezőgazdasági utak)

Szabályozása:

Az út szabályozási szélessége a meglévő telekhatáron, illetve a szabályozási terven jelölt helyeken 12 méter.

- f) KÖu-5: kiszolgáló út övezete

Szabályozása:

Minimális szélessége 10 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- g) KÖu-6: gyalogútút övezete

Szabályozása:

Minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- h) KÖu-7: Kerékpárút övezet

Szabályozása:

Méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- (3) Az úthálózati rendszer hierarchiáját, és övezeti besorolásait a Szabályozási Terv határozza meg.
- (4) Az utak kiépítése során (legalább 12 m szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.

42. Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete

47.§

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló terület felhasználási egységként közpark formában és közlekedési zöldfelületként jelennek meg.

Ennek megfelelően:

Zkp

Közpark

övezet kerület lehatárolására.

- (2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló építmények, játszóterek, tornapályák valamint vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület, az alábbi előírások betartásával:

- a) Épületek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra, 4,5 m-es homlokzatmagassággal, „Zkp” (Közpark) övezet esetében 70 %-os, „legkisebb zöldfelületi mértékkel.
 - b) Vendéglátó épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
 - c) A református templom téri díszpark területén, csak köztárgy helyezhető el.
- (3) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (4) A zöldfelületeknek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

43. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

48.§

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
- a) **Ev** Védelmi erdő
 - b) **Eg** Gazdasági erdő
 - c) **Ek** Közjóléti erdő
 - d) **Elig** Közjóléti- Ligeterdő
- övezetek kerültek lehatárolásra
- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével- épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
- a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.
- (5) A közjóléti ligeterdőre vonatkozó külön előírások:
- Az „Elig”-jelű övezetben legfeljebb 2%-os beépítettséggel a pihenést, a testedzést és az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

44. Mezőgazdasági területek általános előírásai

49.§

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást és állattenyésztést, halászatot továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termékfeldolgozást, és tárolást, árusítást) szolgáló része.

A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a) **Mk** Kertes – általános
- b) **Má** Általános – jellemzően szántó terület
- c) **Mkor** Korlátozott felhasználású - jellemzően gyeplő terület

- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

45. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet

50.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Az övezetbe azok a területek tartoznak, melyek az ingatlan-nyilvántartás szerint zártkertek, illetve ilyen céllal lettek parcellázva.
- (2) Az övezetben a telkek beépítése az OTÉK szabályozása szerint történhet, az alábbi kiegészítéssel. Épületet elhelyezni csak 10 m telekszélesség fölött lehet. 12 m telekszélesség fölött szabadon állóan (legalább 3,0 m oldalkertekkel), az alatt oldalhatáron állóan, de az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m csurgó távolságra lehet. Az oldalkert legalább 3,0 m, az előkert legalább 5,0 m. A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,0 m. max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db gazdasági épület.
- (3) A lakóépület elhelyezése az „Mk”-jelű övezetben 6.000 m² telekterület fölött, az „Mk-2”-jelű övezetben (amennyiben a földterület hasznosítása gyümölcsös) 3.000 m² telekterület fölött lehetséges, úgy, hogy a beépített alapterülete a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület nélkül lakóépület nem létesíthető.
- (4) Az övezetben 6.000 m² telekterület alatt, állattartó épületek (kivéve a (4) pont szerinti „tanya” birtokközpontot) nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

46. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet

51.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei, valamint a mezőgazdasági termékek értékesítését helyben fogyasztását szolgáló építmények és lakóépületek, létesíthetők, továbbá a 6.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%. Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, lakóépületeknél 4,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m megengedett legnagyobb homlokzatmagassággal.
- (4) Terepszint alatti létesítmények elhelyezhetők.

47. Korlátozott felhasználású (jellemzően gyep) mezőgazdasági területek (Mkor) övezet

52.§

- (1) Az övezetbe a természeti (Natura 2000) védettségű és a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” térségi övezetébe tartozó (emiatt korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep- legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 10.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%.
- (4) Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó építmények helyezhetők el.
- (5) Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, maximum 4,5 m homlokzatmagassággal.

48. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben

53.§

- (1) Birtokközpont kialakításának feltételei:
 - a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható mezőgazdasági övezetben.
 - b) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
 - c) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m²-t.
 - d) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább a birtokközpontra meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett homlokzatmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben más HÉSZ, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

49. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet

54.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe.

V Vízgazdálkodási övezet

- (2) A vízgazdálkodási terület övezeteiben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetőek el.
- (3) A vízgazdálkodási terület felszíni vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a vízkárelhárítással kapcsolatos létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartását akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.

- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.
- (5) A vízfolyások mederrendezést környezetbe illeszkedő módon kell megvalósítani, természeti környezetben természetes anyagok felhasználásával, művi környezetben (belterületen) az épített környezetbe illesztéssel.
- (6) Gátórházak telkein a telek legfeljebb 5%-os beépítettségével, legfeljebb 4,5 m átlagos építménymagassággal egy db szolgálati lakás, gazdasági épületek és a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

50. természet közeli terület (Tk) övezet

55.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, beépítésre alkalmatlan mocsaras, nádas területek természet közeli övezetbe tartoznak.
- (2) A természet közeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

XII. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

51. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

56.§

- (1) Az igazgatási területet érintő országos- és térségi övezetek:
 - a) Ökológiai hálózat magterületének övezete
 - b) Ökológiai hálózat puffer területének övezete,
 - c) Erdők övezete,
 - d) Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
 - e) Tájképvédelmi terület övezete
 - f) vízminőség-védelmi terület övezete
 - g) Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- (2) A település igazgatási területének térségi övezeteit a HÉSZ 5. melléklete (Országos- és térségi övezetek lehatárolása) tartalmazza.
- (3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a Településképi rendelet tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Ökológiai hálózat puffer területének övezetére vonatkozó helyi előírások:
Nincs meghatározva.
 - c) Erdők övezetére vonatkozó külön helyi előírások:
Nincs meghatározva.
 - d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások

- da) Az övezetben a belterületi határhoz csatlakozó tömbökben, csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg az építés. A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, az önkormányzat településképi rendelete tartalmazza.
- db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
- dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

a) Országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások

A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

b) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások

Nincs meghatározva.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

57.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (4) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Vámospércs város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 16/2002.(X.03.) Önkormányzati rendelete.

Vámospércs, 2020. szeptember 28.

Ménes Andrea
polgármester

Kanyóné Papp Klára
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem:
Vámospércs, 2020. szeptember 28.

Kanyóné Papp Klára
jegyző

Módosítva: 8/2022.(VI.27.) az önk. rendelettel

Hatályos: 2022. július 28.

3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai ⁵

1. táblázat
Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Kertvárosias lakó övezetek							
5	Lke-1	O	350	14	-	30	50	< 4,5
6	Lke-2	O	500	14	-	30	50	< 4,5
7	Lke-2a	O	700	14	-	30	50	< 4,5
8	Falusias lakó övezetek							
9	Lf-1	O	700	16	-	30	40	< 4,5
10	Lf-2	O	800	16	-	30	40	< 4,5
11	Lf-2a	O	900	16	-	30	40	< 4,5

*Az legkisebb homlokzatmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett Melléképítmények esetében nem kell biztosítani.

⁵ 8/2022.(VI.27.) sz. önk. rendelettel módosítva

**2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Intézmény terület építési övezete							
4	Vi-sz	SZ	2000	40	50	35	25	7,5- 12,5
5	Településközpont vegyes építési övezetek							
6	Vt-z	Z	360	12	30	60	25	4,5- 7,5
7	Vt-zx	Z	550	14	40	60	25	7,5- 9,5
8	Vt-zxx	Z	700	16	40	80	25	9,5- 12,5
9	Vt-o	O	600	20	30	40	30	7,5- 9,5
10	Vt-ox	O	600	20	30	40	30	< 7,5
11	Vt-oxx	O	360	14	30	60	25	< 7,5

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 20 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg. sarokteleknek a legkisebb szabályozott telekterület legfeljebb kétszerese tekinthető.

**3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz	SZ	1000		-	50	25	< 9,0
7	Ipari gazdasági övezetek							
8	Gip-1	SZ	1000	20	40	40	25	9,5*
8	Gip-2	SZ	2000	20	40	40	25	9,5*
9	Általános gazdasági övezet							
10	Gá-1	SZ	2000	20	-	70	25	9,5*

*A technológiai építmények épület tömegéből kiálló részeivel az épületmagasság növelhető, ha azt egyéb jogszabály másként nem szabályozza.

**4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m) *
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Különleges építési övezetek							
4	K-sp	SZ	2500	-	-	15	40	< 9,5
5	K-p	SZ	1000	-	-	40	40	3,5- 6,0
6	K-mü	SZ	3000	50	-	40	40	< 8,0 *
7	K-szv	SZ	K	-	-	20	40	< 9,5
8	K-id	SZ	5 000	50	-	20	40	< 9,5
	K-tny	SZ	2 000	30	50	40	40	< 7,5

* A technológiai építmények megengedett legnagyobb magassága, ha egyéb jogszabály erről másként nem rendelkezik, legfeljebb 15 méter lehet.

Jelölések az 4. táblázathoz:

Beépítésre szánt különleges területek:

- K-sp** Sport- és szabadidős célú területek
- K-p** Piacter különleges területe
- K-mü** Mezőgazdasági üzemi, különleges terület
- K-szv** szennyvíztisztító telep területe
- K-id** Idegenforgalmi, turisztikai célú különleges terület
- K-tny** Tanyák, farmgazdaságok különleges területe

4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

5. melléklet: Előkertek szabályozása

6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai

Állattartásra szolgáló épületek védőtávolságai:

Állattartásra szolgáló épületek	utcai telekhatártól	lakóépülettől
Nagy haszonállat esetén		
1-2 állatig	20	5
3-5 állatig	20	10
6-10 állatig	25	10
fölött	30	15
Haszonállat esetén		
1-5 állatig	20	5
6-10 állatig	20	10
11-15 állatig	25	15
fölött	30	20
Kis haszonállat esetén (prémes állat)		
10 állatig	20	5
11-30 állatig	20	10
fölött	25	15
Baromfifélék		
20 állatig	20	0
21-50 állatig	15	10
50-200 állatig	25	15
fölött	30	20

7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Vámspércs Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

1. Építési tilalmak

A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

- a) xx
- b) xx

2. Beültetési kötelezettség

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- a) beültetési kötelezettség (az SZ-2 tervlapon jelölt területeken)