

PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

7/2005. (V. 27.) rendelele

Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási Tervéről

Püspökladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése szerinti hatáskörben, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) Püspökladány város teljes közigazgatási területére kiterjed. Kivéve a szabályozási terven jelölt változtatási tilalommal érintett területek, melyekre beépítés előtt szabályozási terv készítése szükséges. A HÉSZ előírásai nem terjednek ki a Vasút utca – Táncsics Mihály utca – vasút által határolt tömbre.
- (2) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, kötelezést előírni az OTÉK általános előírásai, valamint a HÉSZ alapján szabad.
- (3) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.
- | | | |
|---------------|--|------------|
| 1. melléklet: | T-2-1 Külterület szabályozási terv | M=1:10 000 |
| 2. melléklet: | T-2-2 Belterület szabályozási terv | M=1:4 000 |
| 3. melléklet: | A helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos helyi fogalmak | |
| 4. melléklet: | Értékvédelmi területek lehatárolása | |
| 5. melléklet: | Értelmező ábrák gyűjteménye | |
| 6. melléklet: | Natura 2000 (természetmegőrző-, madárvédelmi)-, természeti területek, kunhalmok lehatárolása | |
- (4) *Hatályon kívül helyezve.*

- (5) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó jelölések az előző pontban felsoroltak kivételével tájékoztató jellegűek, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendeletben kell intézkedni.
- (6) A szabályozási tervlapokon méretezéssel nem meghatározott, kötelező szabályozási elemekkel jelölt beavatkozások konkrét métere, az önkormányzatnál rendelkezésre álló hivatalos térinformatikai rendszer felhasználásával, számítógépes méréssel is megállapíthatók. A szabályozási beavatkozások mértékét, ahol a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terven az építésügyi hatóság állapítja meg.

A település területének felhasználása

2.§

- (1) A város igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

(I) lakóterületek

Lk-k	Kisvárosias (kialakult, lakótelepi)
Lk-1	Kisvárosias (oldalhatáron álló, földszintes vagy 1 emeletes, intenzív)
Lk-2	Kisvárosias (oldalhatáron álló, földszintes vagy 1 emeletes, általános)
Lke-3	Kertvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, intenzív)
Lke-4	Kertvárosias (oldalhatáron álló, földszintes)
Lke-ü	Kertvárosias (lakó- üdülő vegyes hasznosítással)
Lke-4 ^x	Kertvárosias (pihenő, rekreációs területre néző)
Lf-5	Falusias (oldalhatáron álló, földszintes, általános)
Lf-5 ^x	Falusias (pihenő, rekreációs területre néző)

(II) vegyes területek

Vt-1 ^{xx}	Zárt- hézagosan zárt, fsz+1 vagy fsz+2 emeletes beépítéssel
Vt-1 ^x	Zárt- hézagosan zárt, fsz+1 emeletes beépítéssel
Vt-1	Kialakult, földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítéssel
Vt-2 ^{xx}	Oldalhatáron álló, fsz+1 vagy fsz+2 emeletes beépítéssel
Vt-2 ^x	Piactéri tömb sajátos előírásokkal
Vt-2	Oldalhatáron álló, földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítéssel

(III) gazdasági területek

Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip-1	Ipari gazdasági terület
Gip-1 ^x	Ipari gazdasági terület (intenzív)

(IV) különleges területek

Kst	Strand célú különleges terület
Ksp	Sportolási célú különleges terület
Krek	Rekreációs, pihenés célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
Kid-1	Idegenforgalmi hasznosítású NATURA 2000 alatt álló különleges terület
Kid-2	Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre szánt) különleges terület
Karb	Arborétum különleges területe
Kmü	Mezőgazdasági üzemi különleges terület
Ktem	Temető, kegyeleti park különleges terület
Ksz	Folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület
Kköz	Közműellátó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület

(V) üdülőterületek

Beépítésre nem szánt területek:

(VI) közlekedési területek

Köu-1	Közúti közlekedési terület – szerkezeti utak (országos jelentőségű utak)
Köu-2	Közúti közlekedési terület – gyűjtőutak
Köu-3	Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utak
Köu-3x	Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utak és parkolók
Köu-4	Közúti közlekedési terület – gyalogos zóna
KÖk	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület

(VII) zöldterületek

Z-1	közpark
-----	---------

(VIII) erdőterületek

Ev	védelmi célú erdő
Eg	gazdasági célú erdő

(IX) mezőgazdasági területek

Msz	Többségében szántó művelésű terület
Mgy	Többségében gyepterület, legelő művelésű terület
Me	Szántó- Távlati erdősisítés érdekében korlátozásokkal
Mk	Kertgazdálkodásra szolgáló terület

(X) vízgazdálkodási területek

V-1	Csatornák, főcsatornák
V-2	Csónakázó- és horgásztavak

X/A. beépítésre nem szánt különleges területek

Kk-id	Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre nem szánt) különleges terület
-------	---

- (2) Az egyes terület felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

A telekalakítás, telekrendezés általános előírásai

3.§

(1) Hatályon kívül helyezve

- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15%-al, mélysége 5%-al csökkenthető.
- (3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
- a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókeretet figyelembe véve kell meghatározni.
 - b) A telek övezetben lehetséges maximális beépíthetőségét az övezetben előírt számítás alapján a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.
- (4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:
A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg. (5. melléklet 2. ábra)
- (5) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kialakuló telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál.
- (6) A telekalakítás, telekfelosztás és a telkek építési feltételeinek megteremtése, - beleértve a telek megközelítésére szolgáló közterület (magánút) kialakítását, a telkek feletti rendelkezés jogának megszerzését, a terület közművesítését is, - annak a feladata, akinek a telekalakítás az érdekében áll. Ezen feladatokat az érdekelt féllel kötött megállapodással az Önkormányzat is elláthatja.

Az építési telkek beépítésének általános szabályai

4.§

(1) Az épületelhelyezés szabályai:

- a) Telken és építési helyen belül mindig a fő rendeltetésű egységet kell, ill. a fő rendeltetésű egységhez tartozó gépkocsi tárolót lehet a közterülethez közelebb elhelyezni egy tömbben.
- b) A kiegészítő épületeket és a létesíthető állattartó épületeket csak a szabályozási vonaltól 20m-nél nagyobb távolságban lehet az építési helyen belül létesíteni.
- c) Terepszint alatti építmény – a pince-gépkocsi lehajtó kivételével – csak építési helyen belül helyezhető el.
- d) A telek akkor építhető be, ha biztosítottak az OTÉK 33. § követelményei közül az építési övezetben a közművesítés mértékére vonatkozó előírt feltételek. Részleges közművesítést követően a közmű rendelkezésre állásakor kötelező a közműre rákötni.
- e) Csatornával ellátott területen a közművesítettség előírt mértékétől függetlenül kötelező a szennyvízhálózatra való rákötés.

(2) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Belterületen állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető. Ezen épületre a lakóépület elkészülte előtt használatbavételi engedély nem adható.

(3) A lakótelken az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell. A fő funkciót jelentő épület szerves részeként, vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként, vagy az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5 méter nagyságú szabad területen.

(4) Az Lk-k és a Vt- jelű építési övezetekben, a telkenként elhelyezendő személygépkocsi tárolók, parkolók számát, az elhelyezés szabályait az OTÉK 42. § előírásainak figyelembe vételével, az Önkormányzat önálló parkolási rendeletben állapítja meg.

(5) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött min. 0,75 m magasságban helyezhető el.

(6) a) Az előkert méretét (3,0 m – 5,0 m vagy 0,0 m) a szabályozási terv, illetve a HÉSZ övezetekre vonatkozó részletes előírásai az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével határozzák meg, mely egyben az utcavonal felőli kötelező építési vonalat is jelenti.

b) Előkert nélküli, utcavonalon álló beépítést határoz meg jelen előírás a Vt-1^x, Vt-1^{xx} építési övezetekben, valamint az Lk-jelű (kisvárosias) lakóövezet szabályozási

tervleapon külön megjelölt utcaszakaszain.

- (7) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

- (8) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

- (9) Elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok:

- a) Előkertben kiegészítő épület, pavilon nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.
- b) Előkertben és oldalkertben elhelyezhető közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (zárt, fedett, 1,50 m magas), kirakatszekrény (1,0 m széles).
- c) Oldalkertben, kivételesen elhelyezhető a pincébe vezető gépkocsi lehajtó és a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti szabad lépcső, amennyiben legalább 3,0 m sávban biztosított a hátsókert gépjárművel történő megközelítése.
- d) Oldalkertben és hátsókertben elhelyezhető a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti építmény (hinta, csúszda, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tűzrakó hely, lugas).
- e) Hátsókertben elhelyezhető az egyéb előírások betartásával a híg trágyalé, kommunális hulladék, trágya átmeneti ártalommentes tárolására szolgáló tároló műtárgy.

Az építési telkek beépítésének sajátos szabályai

5.§

- (1) A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kismélységű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
 - b) Kismélységű teleknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe az osztályba sorol.
 - c) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások:
 - ca) 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, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.
 - cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt távolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
 - cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, minimum 3 m távolságot kell tartani.
- (2) Közterületre telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:
- A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.
- a) Abban az esetben, ha a szomszédos, telkek szintén két utcával határos, úgynevezett „átmenő” telkek, és azok az övezeti előírások szerint két önálló telekre oszthatóak, illetve ha a szomszédos telkek, vagy telek csatlakozó része nem telekvég, hanem utcafronti, beépíthető telekrész, az állattartó épületet csak az utcavonaltól számított 20 m-nél távolabb lehet elhelyezni.
 - b) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell. Zártosrú beépítés esetén, az erre a célra kialakított kocsíáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3, 00 méter legyen.

- (2) A lakóövezetekben létesülő épületeket magastetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
- a) Földszintes épület tetőhéjazatául, (a kiegészítő épületek, és a Gip, Gksz övezetekben megvalósuló épületek kivételével), csak cserép, pala, vagy (a védett utcák kivételével) bitumenes zsindely alkalmazható.
 - b) Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, de legfeljebb 45°-os dőlésszögű, illetve fémlemezfedés is alkalmazható.
 - c) Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok stb.) – a teljes tetőfelület 20%-át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek – egyéb dőlésszöggel vagy anyaggal történő fedése is megengedett.
- (2a) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezési, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkevesebb telekterületet jelenti.
- (3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelek esetében, és ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, valamint, ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5 – 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet, az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 3,0 távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.
- (5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- (6) 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.

(7) a) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömbben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (kiegészítő épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magába foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.

b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezését is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési vonalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.

A lakótelek első 20 m-es (úgynevezett lakó- zónájában) a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magába foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni. Ebben a zónában kiegészítő épület különállóan nem helyezhető el.

c) A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméreteket figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.

(8) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. pontja tartalmazza.
- b) A terepszint alatti építmények közül önálló pince, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely kivételével nem építhető. Pince csak az építési helyen belül helyezhető el.
- c) Terepszint alatti építmények az OTÉK 35.§ (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§ (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása

7.§

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

Lk-k	Kisvárosias	(kialakult, lakótelepi)
Lk-1	Kisvárosias	(oldalhatáron álló, földszintes vagy 1 emeletes, intenzív)
Lk-2	Kisvárosias	(oldalhatáron álló, földszintes vagy 1 emeletes, általános)
Lke-3	Kertvárosias	(oldalhatáron álló, földszintes, intenzív)
Lke-4	Kertvárosias	(oldalhatáron álló, földszintes)
Lke-ü	Kertvárosias	(lakó- üdülő vegyes hasznosítással)
Lke-4 ^x	Kertvárosias	(pihenő, rekreációs területre néző)
Lf-5	Falusias	(oldalhatáron álló, földszintes, általános)
Lf-5 ^x	Falusias	(pihenő, rekreációs területre néző)

Lk-k építési övezet **Kialakult, lakótelepi beépítés**

8.§

- (1) Az övezetbe a városközpontban lévő tömbtelkes, kialakult, többszintes lakóépületekkel megvalósult lakótelep tartozik, Bocskai- Honvéd- Kálvin János Damjanich utcák által határolt területen.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
 - sportéptípmény,
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet kialakult, korábban egységesen megtervezett és megépített, emeletes épületekkel megvalósult lakótelep. Az új építések, átalakítások során az építés paramétereinek, az elhelyezés módjának meghatározásakor, az illeszkedés elvét kell alkalmazni.

- (4) Az övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a zöldfelület tovább nem csökkenthető. Új építmények a köztárgyak és parkolók kivételével csak szabályozási terv alapján létesíthetők.
- (5) Az épületekre magastető építhető. A tetőterek beépíthetők, amennyiben a lakásokhoz tartozó személygépkocsik elhelyezése biztosítható.
- (6) Homlokzatot érintő felújítás, átalakítás csak egy összefüggő épület egészére kezdeményezhető, az épületek egységes megjelenése biztosítandó.
- (7) Úszótelken túl az épületek csak felvonóval, az épület főbejáratát érintő felépítménnyel (előlépcsővel, előtetővel), épület elé épített loggiával bővíthetők, az úszótelek a szükséges telek növekménnyel kiegészíthető.
- (8) *Hatályon kívül helyezve.*

**Lk-1 építési övezet – Kisvárosias lakóterület
(Oldalhatáron álló, földszintes vagy 1 emeletes, intenzív)**

9.§

- (1) Az övezetbe a Petőfi Sándor utca déli oldalához csatlakozó lakóingatlanok tartoznak, az Attila utcától a Batthyány utcáig terjedő szakaszokon, azok a lakóterületek, ahol a kisvárosias hangulat és lépték földszintes- vagy legfeljebb 1 emeletes, tetőtérbeépítéses beépítést igényel, a telek viszonylag intenzív beépítésével.
- (1a) Az övezet jellemzően közepes laksűrűségű terület, - mely általában több rendeltetési egységet magába foglaló – telkenként főépületek, továbbá egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel.
- (4) *Hatályon kívül helyezve.*
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	előírt min-max építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lk-1	350	14	25	60	3,6-7,5**

*Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

** Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (8) – Az övezetben a telekkiosztás – telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3.§
 - A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4.§
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6.§ tartalmazza.
- (9) Az építési övezetben a lakóépületen kívül, ahelyett elhelyezhető vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló legfeljebb 2500 m2 hasznos alapterületű:
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
 - sportlétesítmény.
 Továbbá elhelyezhető a lakóépületen kívül, ahelyett vagylagosan telkenként legfeljebb 2500 m2 hasznos alapterületű:
 - egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi, szociális épület.
- (10) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület
 - termelő kertészeti építmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 1000 m2 összes hasznos alapterületű gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (11) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint a (9)-(10) bekezdésben megengedettől eltérő funkciójú kiegészítő épület.

Lk-2 építési övezet – Kisvárosias lakóterület (Oldalhatáron álló, földszintes vagy 1 emeletes, általános)

10.§

- (1) Az övezetbe a belváros városközpontot övező lakóterületei tartoznak. Azok a lakóterületek, ahol a kisvárosias hangulat és lépték földszintes- vagy legfeljebb 1 emeletes, beépítést igényel.

(1a) Az övezet jellemzően közepes laksűrűségű terület, mely jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló – főépületek, továbbá telkenként egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) *Hatályon kívül helyezve.*

(3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel. A szabályozási terven külön megjelölt helyeken (Rákóczi utca 30-68 sz. és Kálvin utca 4-8. sz. közötti szakaszokon) előkert nélküli beépítéssel.

(4) *Hatályon kívül helyezve.*

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	előírt min-max építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lk-2	450	14	25	40***	3,5-6,5**

*Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

** Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

*** Saroktelken, teljes közművesítettség esetén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60%

(6) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(8) – Az övezetben a telekkiosztás – telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3.§

- A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4.§

- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6.§

tartalmazza.

(9) Az építési övezetben a lakóépületen kívül, ahelyett elhelyezhető vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló:

- legfeljebb 2500 m² árusító terű kiskereskedelmi,

- szolgáltató-, vendéglátó épület, spotépítmény.

Továbbá elhelyezhető a lakóépületen kívül, ahelyett vagylagosan telkenként legfeljebb 2500 m² hasznos alapterületű:

- egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi, szociális épület.

(10) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a

területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:

- szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület
 - termelő kertészeti építmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 1000 m² összes hasznos alapterületű gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (11) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint a (9)-(10) bekezdésben megengedettől eltérő funkciójú kiegészítő épület.

Lke-3 építési övezet – Kertvárosias lakóterület (Oldalhatáron álló, földszintes, intenzív)

11.§

- (1) Az övezetbe a városközponthoz északnyugaton és északkelten csatlakozó kertvárosias lakóterületek tartoznak. Azok, ahol a kialakult telekméreték az átlaghoz képest kisebbek, a beépítés mértéke intenzívebb.
- (1a) Az övezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes terület, mely – legfeljebb hat rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló – főépületek, továbbá telkenként egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*
- (3) *Hatályon kívül helyezve.*
- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel.
b) A 18 méternél szélesebb telkek, és saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló**	Lke-3	500	14	25	30	4,5

*Saroktelkek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó

építési helyen belül.

b) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(6) - Az övezetben a telekkiosztás – telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3.§

- A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4.§

- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6.§
tartalmazza.

(7) Az építési övezetben a lakóépületen kívül, a helyett elhelyezhető vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló legfeljebb 1000 m2 hasznos alapterületű:

- kiskereskedelmi,
- szolgáltató-, vendéglátó épület.

Továbbá elhelyezhető a lakóépületen kívül, a helyett vagylagosan telkenként legfeljebb 1000m2 hasznos alapterületű:

- egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi, szociális épület.

(8) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sport építmény,
- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 800 m2 összes hasznos alapterületű kisüzemi, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(9) A területen nem helyezhető el:

- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó 4 vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- kulturális, ill. közösségi szórakoztató épület,
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Lke-ü építési övezet – Kertvárosias lakóterület (Lakó- üdülő vegyes hasznosítással)

12.§

(1) A övezetbe a strandfürdő és létesítményeinek elhelyezésére szolgáló, meglévő és tervezett területek szomszédságában lévő, azon kertvárosias területek tartoznak, ahol a lakóterületi hasznosítással együtt, az üdülési célú felhasználás is igény.

(1a) Az övezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely – legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum két lakást vagy két üdülőegységet

magában foglaló – főépületek, továbbá telkenként egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) *Hatályon kívül helyezve.*

(3) *Hatályon kívül helyezve.*

(4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel.

b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.

(5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lke-ü	500	14	-	30	4,5

*Saroktelkek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

b) A telek területének, üdülési célra történő hasznosítás esetén min. 50 %-át, minden egyéb esetben 35 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(6) - Az övezetben a telekkiosztás – telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3.§

- A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4.§

- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6.§

tartalmazza.

(7) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásainak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:

- az övezet közbiztonságát szolgáló építmény,
- telektömbönként legfeljebb 4 db 1000 m² területű szabadtéri sportpálya,
- szálláshely szolgáltató épület legfeljebb hat vendégszobaszámmal,
- kulturális, ill. közösségi szórakoztató épület,

- lovas turizmust szolgáló lóistálló, legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű kisk gazdasági állattartó kiegészítő épület amennyiben azt, az önkormányzat állattartásról szóló rendelete megengedi.

(8) A területen nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő,
- önálló parkolóterület és garázs, a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- üzemi, ipari, gazdasági építmény.

(9) Az építési övezetben a lakóépületen kívül, a helyett elhelyezhető vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű:

- kereskedelmi, - szolgáltató-, vendéglátó épület.

Továbbá elhelyezhető a lakóépületen kívül, a helyett vagylagosan telkenként legfeljebb 300m² hasznos alapterületű:

- egyházi-, szociális épület.

Lke-4 építési övezet (oldalhatáron álló, földszintes)

Lke-4^x építési övezet (Pihenő, rekreációs területre néző)

Kertvárosias lakóterületek

13.§

(1) Az övezetbe a város belső területein lévő, városközponton kívül eső lakóterületek többsége tartozik. Helyi viszonylatban átlagosnak mondható közepes nagyságú telekméretekkal, oldalhatáron álló (csurgótávolságra elhelyezett) földszintes beépítéssel.

(1a) A kertvárosias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely – legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum két lakást magában foglaló – főépületek, továbbá telkenként egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) *Hatályon kívül helyezve.*

(3) *Hatályon kívül helyezve.*

(4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző módon egyedileg meghatározandó mélységű előkerttel.

b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.

(5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lke-4	550	14	35	30	4,5
Oldalhatáron álló*	Lke-4 ^x	550	14	35	30	4,5

*Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

- b) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- c) Sportcélú távközlési rádió adó antenntartó és rádió adó elhelyezése esetén a maximális építmény magassága 20 m.
- (6) - Az övezetben a telekkiosztás – telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3.§
- A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4.§
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6.§ tartalmazza.
- (7) Az Lke-4^x övezetben a fenti előírásokon kívül, a következő, a következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.
- a) Az utcafronti épületeken csak cserépfedés alkalmazható.
 - b) A pihenő, rekreációs területre néző (utcafronti, vagy hátsókerti kerítés) elkészítéséhez csak helyben hagyományos anyagok (tégla-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés) alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyag lemez nem használható.
 - c) Az épületek és kerítések színezéséhez csak a helyben hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható).
 - d) A pihenő, rekreációs területre telekvéggel néző ingatlanok esetében 5 m mélységű hátsókertet kell elhagyni, melyet gondozott kerként, vagy parkosított területként kell használni illetve fenntartani.
 - e) A rekreációs területre néző hátsó kerti kerítés építési engedély köteles.
- (8) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportlétesítmény,
- üzemanyagtöltő,
- szálláshely szolgáltató épület legfeljebb hat vendégszobaszámmal,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású legfeljebb 600 m² hasznos alapterületű kisüzemi-, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(9) A területen nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő,
- önálló parkolóterület és garázs, a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- üzemi-, ipari-, építmény,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.

(10) Az építési övezetben a lakóépületen kívül, ahelyett elhelyezhető vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló legfeljebb 800 m² hasznos alapterületű:

- kereskedelmi, - szolgáltató-, vendéglátó épület.

Továbbá elhelyezhető a lakóépületen kívül, ahelyett vagylagosan telkenként legfeljebb 800m² hasznos alapterületű:

- egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület.

Lf-5 építési övezet (Oldalhatáron álló, földszintes, általános)

Lf-5^x építési övezet (Pihenő, rekreációs területre néző)

Falusias lakóterületek

14.§

- (1) Az övezetbe a város külső szélein lévő, lakóterületei tartoznak, azok, ahol a telek elhelyezkedése és mérete a falusias használatot teszi lehetővé, illetve igényli.
- (1a) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely – legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum két lakást magában foglaló – főépületek, továbbá telkenként egy kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*
- (3) *Hatályon kívül helyezve.*
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lf-5	800	14	40	30	4,5
Oldalhatáron álló*	Lf-5 ^x	800	14	40	30	4,5

*Saroktelek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, valamint közbülső telek esetében, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be
- (7) Az Lf-5^x övezetben a fenti előírásokon kívül, a következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.
- Az utcafronti épületeken csak cserépfedés alkalmazható
 - A pihenő, rekreációs területre néző (utcafronti, vagy hátsókerti kerítés) elkészítéséhez csak helyben hagyományos anyagok (tégla-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés) alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyag lemez nem használható.
 - Az épületek és kerítések színezéséhez csak a helyben hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható).
 - A pihenő, rekreációs területre telekvéggel néző ingatlanok esetében 5 m mélységű hátsókertet kell elhagyni, melyet gondozott kerként, vagy parkosított területként kell használni illetve fenntartani.
 - A rekreációs területre néző hátsó kerti kerítés építési engedély köteles.
- (8) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportlétesítmény,
 - üzemanyag-töltő,
 - szálláshely szolgáltató épület,

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású legfeljebb 600 m² hasznos alapterületű kisüzemi-, mezőgazdasági-, kis-üzemi-, gazdasági-, tevékenység céljára szolgáló épület.
- (9) A területen nem helyezhető el:
- önálló parkolóterület és garázs, a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - ipari építmény,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
- (10) A területen a lakóépületen kívül, a helyett elhelyezhető vagylagosan telkenként egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló legfeljebb 400 m² hasznos alapterületű nem zavaró hatású:
- kereskedelmi, - szolgáltató-, vendéglátó épület, továbbá
 - mezőgazdasági-, kis-üzemi építmény,
 - sportépítmény,
 - helyi igazgatási-, egyházi-, művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület.
- (11) A T 1-1-01 szerkezeti tervlapon kijelölt falusias lakóterületen (Lf-5^{*}) építmények elhelyezése csak az építés részletes szabályait kidolgozó szabályozási terv elkészítése és az abban rögzítésre kerülő előírások betartása esetén engedélyezhető. Az érintett területekre vonatkozó szabályozási terv elkészültéig jelen rendelettel egy időben, változtatási tilalom lép hatályba.

II. VEGYES TERÜLETEK

Általános előírások

15.§

- (1) A vegyes területek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:

Vt-1 ^{xx}	Zárt- hézagosan zárt, fsz+1 vagy fsz+2 emeletes beépítéssel
Vt-1 ^x	Zárt- hézagosan zárt, fsz+1 emeletes beépítéssel
Vt-1	Kialakult, földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítéssel
Vt-2 ^{xx}	Oldalhatáron álló, fsz+1 vagy fsz+2 emeletes beépítéssel
Vt-2 ^x	Piactéri tömb sajátos előírásokkal
Vt-2	Oldalhatáron álló, földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítéssel

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

- a) A „Vt” építési övezetekben, a telkenként elhelyezendő személygépkocsi tárolók, parkolók számát, az elhelyezés szabályait az OTÉK 42. § előírásainak figyelembe vételével, az Önkormányzat önálló parkolási rendeletben állapíthatja meg.

- b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- c) A vegyes területeken állattartó épületek nem helyezhetők el.
- d) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- e) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

Vt-1^{xx}, Vt-1^x, Vt-1 építési övezetek

Településközpont vegyes terület

16.§

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére, ill. ezen funkciókat vegyesen tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény akkor, ha az építmény az területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek

számára.

- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú- házagosan zárt sorú (előkert nélküli, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítés köti össze), illetve zárt sorú.
- (4) A kétféle (zárt sorú- házagosan zárt sorú, előkert nélküli) beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások kerültek bevezetésre. (5. melléklet 1. ábra)
- (5) - Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységig, tűzfal létesítése kötelező.
- Az épület fenti mélységnél mélyebben benyúló szárnyát az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani. (ábra)
 - Házagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó. Az oldalkertre néző homlokzaton nyílások is (korlátozás nélkül) létesíthetők.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Zárt- Házagosan zárt sorú	Vt-1 ^{xx}	300	-	-	60**	7,5-10,5*
Zárt- Házagosan zárt sorú	Vt-1 ^x	300	-	-	60**	6,0-7,5*
Kialakult	Vt-1	300	-	-	60**	4,5-7,5*

*Az övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

**Saroktelken, teljes közművesítettség esetén 75 % legnagyobb beépítettség is megengedhető.

(7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(8) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(9) A Vt-1 övezetben a kialakult beépítési mód alapján engedélyezhető az épületek elhelyezése.

(10) A Vt-1 övezetben a hátsó kert ~~határa~~-mérete nulla méter.

- (11) A Vt-1 övezetben épületet elhelyezni a hátsó telekhatárra is lehet. Zárt sorú összeépítés a hátsó telekhatáron is engedélyezhető.

Vt-2^{XX}, Vt-2 építési övezetek
Településközpont vegyes terület

17.§

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére, ill. ezen funkciókat vegyesen tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület.),
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes, mely alól kivételt jelentenek, a szabályozási tervlapon külön megjelölt, előkert nélküli beépítésre szabályozott utcaszakaszok.
- Az övezet telkeit az oldalhatáron álló beépítés egy speciális változata szerint, hézagosan zárt sorúan kell beépíteni. Előkert nélkül, az utcafronti épületrész tetőgerincét az utcavonallal párhuzamosan kell kialakítani. A szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	előírt min-max építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		

Oldalhatáron álló	Vt-2 ^{xx}	400	14	20	60	7,5-10,5*
Oldalhatáron álló	Vt-2	400	14	20	60	4,5-7,5*

*Az övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

- (5) A telek területének min. 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

Vt-2^x építési övezet

Településközpont vegyes terület

(Piactéri tömb, sajátos építési szabályokkal)

18.§

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az övezet a városi piacteret, annak tervezett bővítését is magában foglaló tömb sajátos építési szabályainak meghatározására került lehatárolásra.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése:
- a) A Zrínyi és Szent István utcák között tervezett feltáró út déli oldalán meglévő, illetve kialakuló ingatlanok beépítése oldalhatáron álló. A 18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint kijelölt építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés is megengedett. Az előkert mérete az utcában kialakult állapotnak megfelelően 3 méter.

- b) A tömb külső peremén elhelyezkedő, a) pont szerinti meghatározással nem érintett ingatlanok beépítése zárt, hézagosan zárt, előkert nélküli.
- (4) A zárt, hézagosan zárt sorú beépítésre jelölt ingatlanokon az utcafronti épületrész tetőgerincét az utcavonallal párhuzamosan kell megépíteni, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni, vagy hozzájuk zárt sorúan csatlakozni.
- (5) A kétféle (zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli) beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások kerültek bevezetésre.
- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységig, tűzfal létesítése kötelező.
 - Az épület fenti mélységénél mélyebben benyúló szárnyát az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani.
 - Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó. Az oldalkertre néző homlokzaton nyílások is (korlátozás nélkül) létesíthetők.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló	V _t -2 ^x	400	-	-	60**	6,0-7,5*
Zárt- Hézagosan zárt sorú	V _t -2 ^x	400	-	-	60**	6,0-7,5*

*Az övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

**Saroktelken, teljes közművesítettség esetén 80 % legnagyobb beépítettség is megengedhető.

- (7) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) A tömb belsejében a megvalósuló piactéri épületek, valamint a fő rendeltetési egység mögött elhelyezkedő kiegészítő épületek esetében az övezetre meghatározott legkisebb építménymagasságot nem szükséges elérni, itt az építménymagasság legkisebb értéke nincs meghatározva.
- (9) *Hatályon kívül helyezve.*
- (10) A piactér ütemes megvalósíthatósága, és a végleges állapot kialakulásának idejéig

is elvárható megfelelő működés érdekében a beépítetlen ingatlanokon ideiglenes parkolóterületek is kialakíthatók. Az ideiglenes parkolóterületeket könnyen visszabontható térburkolattal, igényes kivitelben kell készíteni.

- (11) A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármilyen földmunkával járó építési beruházás esetén¹ a vonatkozó előírások szerint kell eljárni.

A Szabályozási Terven jelölt, nyilvántartott régészeti lelőhelyeken folyó építési és földmunkák során az illetékes régészeti hatóság szakfelügyeletét biztosítani kell.

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

19.§

- (1) A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip-1	Ipari gazdasági terület
Gip-1 ^x	Ipari gazdasági terület (intenzív)

került kijelölésre.

- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- b) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- c) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- d) Kiegészítő épületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- e) Az előkert mélysége 20 m, kivéve ahol a szabályozási terv más mélységet nem jelöl, melyben parkosított területet, fásított parkolóhelyeket, kerékpártárolót, közmű csatlakozási műtárgyat, a kerítéssel egybeépített portásfülkét lehet csak elhelyezni. **A kialakult állapotú, magánútról megközelíthető gazdasági területeken a magánút felől 5 méteres előkertméret tartandó, melyben parkosított területet kell kialakítani.**
- f) Oldalkert, és hátsókert mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele.
- g) A szabályozási terven feltüntetett, telken belüli védőterületen belül, csak szociális- és irodaépület, vagy tárolásra-, raktározásra szolgáló épület, fásított parkolóhelyek helyezhetők el. A védőterületen belül legalább 70 %-os

¹ A 2001. évi LXIV. tv a kulturális örökség védelméről: a 63.§. szerint az érintett területeket az építési engedélyezési eljárások során a KÖH szakhatóságként jár el. Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a tv. 24. §-a szerint kell eljárni.

zöldterületi fedettséget kell biztosítani.

- h) A T 2-2. Szabályozási terv – a zaj-, rezgés-, valamint táj- és településképi okokból – beültetési kötelezettséget állapít meg a telek szabályozási tervben meghatározott részére vonatkozóan. A telek rendezési tervben előírt mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- ha) Más előírás hiányában a beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállományt kell ültetni 10 méteres szélességben őshonos fafajták alkalmazásával.
- hb) A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon készített engedélyezési terveknek kertépítészeti munkarészt is tartalmaznia kell.
- hc) A zöldfelület kialakítását az engedélyezett épületkialakítással párhuzamosan kell megvalósítani.
- hd) A kiöregedett, elpusztult növényzetet pótolni kell.
- he) A beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész a telekre meghatározott minimális zöldfelületének részét képezi.

Gksz-1 építési övezet

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

20.§

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási és iroda épület
 - parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,
 - sportépítmény.
- (b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- tevékenységgel összefüggő oktatási, üzem egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés	Övezeti	Az alakítható telek		Építmények
----------	---------	---------------------	--	------------

módja	jele	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb magassága (m)
Szabadon álló	Gksz-1	2000	25	-	40	9,0

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

(5) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

Gksz-2 építési övezet

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

20/A. §

(1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási és iroda épület
- parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz.

b) Az övezetben még kivételesen sem helyezhető el az ipari tevékenység miatt irodai, sport, egyházi, oktatási intézmény továbbá szociális és egyéb közösségi szórakoztató épület intézmény.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Építmények legnagyobb magassága (m)
		Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló	Gksz-2	1000	25	-	40	9,0

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

(5) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

Gip-1 építési övezet

Ipari gazdasági terület

21.§

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület az OTÉK ipari besorolásai közül az egyéb ipari terület.
- (2) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (3) Az ipari gazdasági területen az, ha az építmény jelen rendelet övezeti előírásainak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló	Gip-1	2000	25	-	40	12,5

- (6) A telek minimális zöldfelületi fedettsége 25 %.

Gip-1^X építési övezet Ipari gazdasági terület (intenzív)

22.§

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület az OTÉK ipari besorolásai közül az *egyéb ipari* terület.
- (2) ~~Az övezet a Tánésies Mihály utcától délre található intenzív beépítésű ipari terület sajátos szabályozása miatt került kijelölésre. Az építési övezetben előírt minimális előkert méret 5-20 méter között szabadon választható. A közterület felőli előkertben parkosított területet kell fenntartani legalább kétszintes növényállomány telepítésével, és ahol a szabályozási terv telken belüli kötelező fásítást jelöl, ott őshonos fafajokból álló fasor telepítése kötelező. E területen minden 100 m² telekterület után 1 nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.~~
- (3) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek

(pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.

- (4) Az ipari gazdasági területen, ha az építmény jelen rendelet övezeti előírásainak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (5) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítés módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló	Gip-1 ^x	2000	25	-	50	12,5

- (7) A telek minimális zöldfelületi fedettsége 25 %.

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

23.§

- (1) A város területén az OTÉK 6.§ (3) és 24.§ alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Kst	Strand célú különleges terület
Ksp	Sportolási célú különleges terület
Krek	Rekreációs, pihenési célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
Kid-1	Idegenforgalmi hasznosítású NATURA 2000 alatt álló különleges terület
Kid-2	Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre szánt) különleges terület
Karb	Arborétum különleges területe
Kmü	Mezőgazdasági üzemi különleges terület
Ktem	Temető, kegyeleti park különleges terület
Ksz	Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
Kköz	Közműellátó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület

- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket, ha az önkormányzat működteti, önkormányzati szakmai biztosságnak kell bemutatni.

„Kst” – „Kst*” jelű övezetek

Strand és kapcsolódó létesítményei – különleges terület

24.§

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények elsősorban: strand- gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó- szolgáltató épület, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*
- (3) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (4) a) A beépítés módja szabadonálló.
- b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 20 %-a.
- c) Az alakítható legkisebb telekterület „Kst” övezetben 1 ha, „Kst*” övezetben 300 m².
- d) A létesíthető maximális építménymagasság 7,5 méter, melynek számításakor a sport- és szabadidő technológiai létesítmények magasságát figyelmen kívül kell hagyni.

„Ksp” jelű övezet

Sportolási célú különleges terület

25.§

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, lovarda,

parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál.

- (2) a) A beépítés módja szabadonálló.
- b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 35%-a.
- c) Az alakítható legkisebb telekterület 6.000 m².
- d) A létesíthető maximális építménymagasság 7,5 méter.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

„Krek” jelű övezet

Rekreációs célú különleges terület

26.§

- (1) Az övezet a város déli részén található „jóléti tavak” környezetében, valamint a 4. sz. főút és a vasútállomás közötti egykori vályogvető gödrökkel szabdalt területen került kijelölésre. Ott, ahol a meglévő és tervezett horgász- és csónakázó tavak pihenésre, kikapcsolódásra adnak lehetőséget, és ahol ezekhez kapcsolódóan ellátó létesítmények elhelyezésére is lehetőséget kell biztosítani.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Az alakítható telek minimális területe 1 ha (10 000 m²).
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (7) A legkisebb, biztosítandó zöldterületi fedettség 50 %.

„Kid” jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

27.§

- (1) Az övezet a Baross utca – Vasút utca közötti terület (Gólyavár), sajátos szabályozása céljából került kijelölésre.

- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 20 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7,5 méteres építménymagassággal.
- (4) Az alakítható telek minimális területe 1 000m²
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

„Kid-1” jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású NATURA 2000 alatt álló különleges terület²

27/A. §

- (1) Az övezet a 4212. sz. országos mellékút nyugati oldalán kijelölt idegenforgalmi hasznosítású területre vonatkozik.
- (2) A területen csak az alábbi funkciójú és kapacitású idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el:
 - övezetben legfeljebb 10 vendégszobaszámú szálláshely szolgáltató épület helyezhető el,
 - természeti értékek bemutatására kiállítóterek,
 - kézműves foglalkozásra szolgáló építmények,
 - állatsimogatás céljára szolgáló létesítmények.
- (3) Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
- (4) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni, magastetős kialakítással, cserépfedéssel és maximum 4,5 méteres építménymagassággal.
- (5) Az alakítható telek minimális területe 1 000 m².
- (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 övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

² A területen, a Natura 2000-es területekhez kapcsolódó, 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jellegű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló előírások is betartandók.

„Kid-2” jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre szánt) különleges terület

27/B. §

- (1) Az övezetben a külterületen, 42 sz. főút és 4212 sz. országos mellékút találkozásának környezetében kijelölt, idegenforgalmi hasznosítású különleges terület sajátos használatának szabályozása céljából került kijelölésre.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) Környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, amely az idegen forgalomhoz is kapcsolódóan élelmiszer- ital (pálinka, bor), továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű készítését szolgálja).
 - b) Idegenforgalomhoz kapcsolódó tevékenység építményei, (konferencia központ, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás).
 - c) Az előállított termékek bemutatását, értékesítését szolgáló kereskedelmi tevékenység építményei.
 - d) Az üzemeltető, vagy tulajdonos számára szolgáló lakás.
 - e) Lovas turisztikai céllal, továbbá bemutató (állatsimogató) céljából egyéb állatok elhelyezésére szolgáló állattartó épület.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 40 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, maximum 12,5 méteres építménymagassággal. A technológiai építmények megengedett legnagyobb magassága (pl. kilátó), amennyiben más jogszabály azt nem korlátozza nincs meghatározva.
- (4) Az alakítható telek minimális területe 1 000m². A meglévő telek nagyságától függetlenül beépíthető, vagy kiegészíthető.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (7) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított, gyephézagos felülettel kialakított parkolók területe 20 %-ban számítható be.

„Karb” jelű övezet

Arborétum területe

28.§

- (1) Az övezet a város északnyugati szomszédságában lévő arborétum sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.

- (2) Az övezet az arborétum sajátos céljának, működésének megfelelő létesítmények, elhelyezését teszi lehetővé. Ezen felül kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szociális és adminisztrációs, valamint raktározási épületek elhelyezése is megengedett.

Elhelyezhetők továbbá a működéshez szükséges gazdasági épületek is.

- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 5 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, maximum 7.5 méteres építménymagassággal, az illetékes természetvédelmi hatóság egyéb előírásait is figyelembe véve.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

„Kmü” jelű övezet

Mezőgazdasági üzemi különleges terület

28/A.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az alakítható telek						Legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítés módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Kmü	1 500	-	-	40	7,5*

*A technológiai építményekre (tornyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az épített köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A gépjárművek elhelyezését jelen rendelet 4.§ (3) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.

- (5) Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.
- (6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 40%.
- (7) Telekrendezés a HÉSZ 3. §-a szerint történhet.
- (8) A meglévő, kialakult állattartó telepek technológiája korszerűsíthető, de bővítésük, állattartó telepként történő rendeltetés-módosításuk csak akkor engedélyezhető, ha a 28/A. § követelményeinek mindenben megfelelnek és birtokközpontként megfelelő területű tulajdont igazolnak.

„Ktem” jelű övezet

Temetők, kegyeleti parkok különleges terület

29.§

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti park területén, kegyeleti építmények és a temető működtetéséhez szükséges építmények (pl. ravatalozó, harangláb, stb.) helyezhetők el.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 c) A meglévő telekterület tovább nem osztható. Szabályozási terv szerinti bővítése szakaszosan, vagy egy ütemben is végrehajtható.
 d) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) Az építés egyéb szabályait a temetők fenntartásáról és működtetéséről szóló helyi rendelet határozza meg.

„Ksz” jelű övezet

Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület

30.§

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.

- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése, a védőtávolság csökkentése, csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.

„Kköz” jelű övezet

Közműellátó létesítmény elhelyezésére szolgáló különleges terület

31.§

- (1) A település közműellátásának biztosításához szükséges, területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó stb.) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.

V. ÜDÜLŐTERÜLETEK

Általános előírások

32.§

Hatályon kívül helyezve.

VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai

33.§

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

Köu-1 Közúti közlekedési terület – szerkezeti utak (országos jelentőségű utak)

Köu-2 Közúti közlekedési terület – helyi gyűjtőutak

Köu-3 Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utak

Köu-3^x Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utak és parkolók

Köu-4 Közúti közlekedési terület – gyalogos zóna

KÖk Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak

megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

a) Országos főút 40 m szabályozási szélességgel

- 4. sz. út (külsőterületi szakaszán)
- 42. sz. út (külsőterületi szakaszán)

b) Országos főút meglévő-megmaradó szabályozási szélességgel

- 4. sz. út (belsőterületi szakaszán)
- 42. sz. út (belsőterületi szakaszán)

c) Országos mellékút 30 m szabályozási szélességgel

- 4211 sz. út (Szerepi út külsőterületi szakaszán)
- 4212 sz. út (Sárrétudvari út külsőterületi szakaszán)
- A belsőterület keleti szélén, a 42. sz. főút és a 4. sz. főút összekötésére tervezett külső elkerülő út.
- 3405 sz. Nádudvari út 4. sz. út és Budapest-Záhony vasútvonal közötti szakasza tervezett szélesítéssel.

d) Országos mellékút min. 16 m szabályozási szélességgel

- 4211 sz. út (Csokonai- Erőss Lajos út 16 m-re történő szélesítéssel)
- 4211 sz. út (Szerepi út egyéb belsőterületi szakaszán megmaradó szélességgel)
- 3405 sz. Nádudvari út Budapest-Záhony vasútvonaltól délre eső szakasza (Kossuth- Rákóczi- Baross utcák) megmaradó szabályozási szélességgel.
- Tancsics utca és a Vasútállomásig bevezető útszakasz meglévő-megmaradó szabályozási szélességgel.

e) Helyi gyűjtőút 16- 20 m

(A szabályozási terven feltüntetett meglévő és tervezett szabályozási szélességgel)

- Karcagi-Árpád-Damjanich-Szent István-Vajda utca nyomvonalon
- Csillag utca és északnyugati folytatásában, a Szeghalmi vasút kihelyezése után annak jelenlegi területén tervezett nyomvonalon
- Északi sor- Bodó utca és keleti irányú tervezett folytatása által képezett nyomvonalon
- Dózsa György utca
- Petri Pál utca
- Gárdonyi Géza utca

Külsőterületi fő dűlőutak esetén 16 m

Kiszolgáló utak esetén 12 m

Kerékpárút esetén 3 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési létesítmények
- közművek és hírközlési létesítmények

(4) A „Kök” jelű övezeteket, (vasúti területeket) a T-2-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

a) Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés:

- Tervezett keleti elkerülő út 4. sz. főútra rávezető szakaszának és Budapest-Záhony vasútvonalnak kereszteződésénél
- Az Erdő utca és Arborétum felé vezető folytatásának Budapest-Záhony vasútvonalnál kialakult kereszteződése
- A 4211 sz. Szerepi út és a Szeghalmi vasútvonal külterületi kereszteződésénél
- Mikszáth Kálmán utca Budapest-Záhony vasútvonalnál kialakult kereszteződése
- Kiss Ferenc utca Budapest-Záhony vasútvonalnál kialakult kereszteződése

b) Meglévő külön szintű vasút- közút kereszteződés:

- A 4. sz. főút Budapest-Záhony Vasútvonal kereszteződésénél

c) Tervezett külön szintű vasút- közút kereszteződés:

- A Baross utca (a 4. sz. főútról, ill. Nádudvarról városba bevezető út) Budapest-Záhony vasútvonal kereszteződésénél.
- Mikszáth Kálmán utca és a Budapest – Záhony vasútvonal kereszteződésénél.

(5) Gyalogos zóna „Köu-4” – jelű övezet:

- Bajcsy-Zsilinszky utca Rákóczi és Gagarin utcák közötti szakasza.

(6) A Köu-3^x övezetben a kiszolgáló út mentén közhasználatú parkolók kialakítására is lehetőség van.

VII. ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások

34.§

A város területén az OTÉK 6.§ (3) és 27.§ alapján a belterületen:

„Z-1” Közpark

beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Z-1 övezet
Közparkok területe

35.§

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek gyermek-kocsival, kerekesszékekkel is használhatónak kell lennie.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
(sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),
 - vendéglátó, elárúsító pavilonok, nyilvános illemhely,
 - a terület fenntartásához szükséges épület,
 - köztárgyak,
 - terepszint alatti létesítmény 80 cm földtakarással, ha a szabályozási terv az építési helyet kijelöli.
- (3) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el, legfeljebb 3,0 m legnagyobb építménymagassággal.
- (4) A létesítmények elhelyezését nagyobb összefüggő területre készített közterület-alakítási tervvel, ill. kertészeti tervvel kell megalapozni.

VIII. ERDŐ TERÜLETEK

Általános előírások

36.§

- (1) A város igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
- Ev védelmi célú erdő
Eg gazdasági célú erdő
- övezetek kerültek megkülönböztetésre.

„Ev” övezet

Védelmi célú erdők

37.§

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

- (2) Területükön épület nem helyezhető el.
- (3) A védelmi erdő területe csak úgy használható, hogy a védő hatás folyamatosan biztosított legyen.

„Eg” övezet
Gazdasági erdők

38.§

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a 10 hektárt meghaladó területnagyságú telkeken, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadon-állóan kell elhelyezni.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

39.§

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) bekezdése alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Msz Többségében szántó művelésű terület

Mgy Többségében gyep, legelő művelésű terület

Me Szántó- Távlati erdősítés érdekében korlátozásokkal

Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület

- (3) A területen építményeket jelen szabályzat, az OTÉK 29. § előírásai, a területre vonatkozó természetvédelmi előírások alapján az adott terület építési hagyományainak megfelelően lehet.
- (4) Gazdasági épület a technológiának megfelelő szerkezettel, lehetőleg hagyományos anyagokból építhető. Karám, kerítés, fedett-nyitott nyári szállás csak természetes anyagokból létesíthető.
- (5) Lakóépületet max. 4,5 m építménymagasság megtartásával, 35-45°-os egyszerű nyeregtetővel lehet építeni, amennyiben a telek villamos energiával, ivóvízzel és közműpótló műtárggyal rendelkezik.

- (6) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal kell helyben megoldani.
- (7) Épületeket létesíteni az arra kijelölt helyen mezőgazdasági út tengelyétől legalább 16 m távolságra szabadon álló beépítési módban, legalább 5,00 m oldalkerttel lehet.
- (8) A mezőgazdasági utak legalább egy oldali fásítására, a természetvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján az út és a telek határán az úttal határos területek tulajdonosait lehet kötelezni. Fásítás céljára a területen honos fafajták alkalmazhatók olyan telepítéssel, hogy lehetőleg az útra legyenek árnyékvetők.
- (9) Mezőgazdasági területen új állattartó telep kizárólag birtokközpont területén, új mezőgazdasági üzem birtokközpont területén, vagy szabályozási tervben kijelölt beépítésre szánt (mezőgazdasági) ipari gazdasági területen létesíthető, ha létesítése a szomszédos területek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással. Utóbbi feltétel meglévő telepek és gazdasági területek funkcióváltására is vonatkozik.
- (10) Mezőgazdasági területen, a Hortobágyi Nemzeti Park szélétől számítva védő zónát kell biztosítani. A védőzónán belül kiegészítő, korlátozó szabályokat is be kell tartani, a következők szerint:
 - a) A Nemzeti Park szélétől számított 50 m távolságon belül, a művelési ágat megváltoztatni és építményt elhelyezni, csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
 - b) A Nemzeti Park szélétől számított 500 m távolságon belül lévő földterületek műveléséhez alkalmazott vegyszerek körét, azok földterületre juttatásának módját (pl. repülőgépes permetezés) az illetékes természetvédelmi hatósággal is véleményeztetni kell. Azok alkalmazásához a természetvédelmi hatóság engedélyét is be kell szerezni.

„Msz” övezet

Többségében Szántó művelésű terület

40.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területen azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

- (3) Épületeket a legalább 6000 m² (0,6 ha) nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) Gazdasági épületeket a legalább 9000 m² nagyságot, gazdasági és lakóépületet a legalább 3 ha nagyságot elérő szántó területen lehet, amennyiben a terület rendelkezik egy erre a célra kijelölt 1500 m² nagyságú telekrésszel („építési hely”). A terület max. 3%-os beépítettséggel 7,5 m építménymagassággal építhető be, - amiből a lakóépület legfeljebb 1,5%, de nem több mint 200 m² lehet. Az épületeket az „építési helyként” kijelölt telekrészen tömbösített formában kell megvalósítani.
- (5) *Hatályon kívül helyezve.*
- (6) *Hatályon kívül helyezve.*
- (7) Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó szántó terület nagyságától felújítható, korszerűsíthető, eredeti rendeltetésének megfelelően az alapterület 25%-ával bővíthető.
- (8) Az övezetben elhelyezhető:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények.

A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

„Mgy” övezet

Többségében gyeplő, legelő művelésű terület

41.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

- (3) Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

„Me” övezet

Szántóterület, távlati erdősítés érdekében korlátozásokkal

42.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el, a 1 ha teleknagyságot meghaladó földrészleteken.
- (3) Épületet szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 0,5 %-os beépítésével.

„Mk” jelű övezet

Kertgazdálkodásra szolgáló terület

43.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) 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.
- (5) Az övezetbe tartozó telkeken, oldalhatáron álló beépítéssel lehet elhelyezni épületet.

X.VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

V-1, V-2 övezetek

Vízgazdálkodási területek

44.§

- (1) V-1 –jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom).

Területükön, ha külön jogszabály másként nem rendelkezik, a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

- (2) V-2 –jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei. A hozzájuk tartozó partszakaszokon, a vízfelületbe nyúlóan a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló építmények helyezhetők el. A beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg az 1% lehet. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb magassága 4,0 méter.

X/A. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

„Kk-id”-jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre nem szánt) különleges övezet

44/A.§

- (1) Az övezet a város külterületén, a 42. sz. és 4212 sz. út találkozásánál kijelölt beépítésre nem szánt, idegenforgalmi hasznosítású különleges terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) Az övezet Horgásztó, pihenő- és rekreációs terület, és az ehhez szorosan kapcsolódó turisztikai- idegenforgalmi célú létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, valamint az ezekhez szükséges kiszolgáló, tároló épületek elhelyezésére használható.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) A szabályozási terv alapján kialakítható telek területe tovább nem osztható.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az építészeti környezet védelme

45.§

- (1) A város épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében:
 - Szerkezeti és kiemelt településképi jelentőségű terület
 - Városképi védelemre érdemes területek
 - Városképi rehabilitációt igénylő utcakép, beépítés lehatárolása
 mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*

(3) Városképi védelemre érdemes területek:

- a) A hagyományos építészeti értékeket legtisztábban megőrző utcaszakaszok, terek, illetve területek védelme érdekében kerül bevezetésre. A területek lehatárolása a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módjának, építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek, anyaghasználatának megőrzését, és az értéket hordozó egységes városkép elérését célozza, - elsősorban az utcakép, mint látvány, és annak esztétikai, emocionális értéke megtartása, javítása révén.
- b) Értékvédelmet szolgáló kiegészítő szabályok:
 - ba) A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv övezeti előírásain belül az épületek felújítása, bővítése és új épületek létrehozása során a kialakult építészeti beépítési módhoz, karakterhez alkalmazkodó forma és anyaghasználat engedélyezhető.
 - bb) *Hatályon kívül helyezve.*
 - bc) A homlokzatokat is érintő átalakításnál, nyílászárók cseréjénél, portálok kialakításánál, felújításánál az eredeti állapot korhű helyreállítására kell törekedni
 - bd) Új épületet építeni az övezeti előírások keretein belül csak egy nagyobb, összefüggő, az érintett épülettől mindkét irányban legalább három teleknyi szakaszra készített utcaképet is tartalmazó engedélyezési terv alapján lehet. Az utcaképet három-három telekre kell kiterjeszteni akkor is, ha közterület szakítja meg, az utcaképet fotó dokumentációval is alá kell támasztani. A védett utcaképpel kapcsolatos egyéb szabályokat a Helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.
 - be) *Hatályon kívül helyezve.*
 - bf) *Hatályon kívül helyezve.*
 - bg) *Hatályon kívül helyezve.*
 - bh) A hatósági engedélyezés során alkalmazni kell az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendelet előírásait is.

(4) Városi rehabilitációt igénylő utcakép:

- a) A meghatározó településképp kiterjesztése, a védelemre érdemes, építészeti egységesebb területek és az azokkal azonos pozícióban lévő jelen állapotában építészeti összhangban nem lévő, építészeti eltérő építési felfogást tükröző, alulhasznált, ill. leromlott területek közti – a történeti hagyományokat és építészeti léptéket követő összhang megteremtését – városi szintű illeszkedés, harmonikusabb, építészeti egységesebb településképp kialakítását eredményező átépítés, intézkedések érdekében kerülnek bevezetésre.

b) Értékvédelmet szolgáló szabályok a (3) bekezdés b) pontja szerint.

(5) A 2., 3., 4. pontban meghatározott területek lehatárolását, jelen rendelet 4. melléklete, az „értékvédelmi területek lehatárolása” – című tervlap tartalmazza.

(6) *Hatályon kívül helyezve.*

(7) Táj- és természetvédelem

a) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek – külön tekintettel a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre – megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

b) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

c) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegővéséről gondoskodni kell.

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

46.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól, jelen HÉSZ elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kötelezettségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik.

XII. KÖZTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Közterületek kiegészítő szabályozása

47.§

Hatályon kívül helyezve.

XIII. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Változtatási tilalom

48.§

Az Étv. 21. §-ban foglaltak szerint változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „továbbtervezésre szánt” jelölésű területeken.

Elővásárlási jog

49.§

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§ alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be:

- A strandfürdő meglévő és tervezett új tömbjében lévő valamennyi, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanra.
- A piactéri tömbben lévő valamennyi nem önkormányzati tulajdonú ingatlanra.
- Szent István utca 16. sz. (Hrsz: 1634) és Zrínyi utca 1. sz. (Hrsz: 1635) ingatlanokra, a piactér területi fejlesztésének biztosítása érdekében.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

50.§

A kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére szolgáló jogintézményt kell használni, az erre vonatkozó külön szabályok szerint új közterületek alakítása, meglévő utcák szabályozási szélességének módosítása esetén, a szabályozási terven jelölt helyeken, amikor a telekalakítás felépítményt nem érint.

Kisajátítás jogintézménye

51.§

A kisajátítás jogintézményét kell alkalmazni új közterületek alakítása, meglévő utcák szabályozási szélességének módosítása esetén a szabályozási terven jelölt helyeken, amikor a telekalakítás felépítményt érint, vagy a közterület alakítását követően az érintett telekből nem marad vissza építési telekként használható terület.

Útépitési hozzájárulás

51/A.§

- (1) Az útépitéssel érintett ingatlan tulajdonosát a kivitelezési munkák megkezdése előtt tájékoztatni kell a beruházási összköltség alapján az útépitési hozzájárulás mértékéről.
- (2) Az útépitési hozzájárulás összegét a beruházás megkezdését követően kell egy összegben megfizetnie az ingatlan tulajdonosának, tulajdonközösség esetén a tulajdonostársaknak tulajdoni hányaduk arányában, az erről szóló határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül.

- (3) Az ingatlantulajdonos kérelmére engedélyezhető, hogy az útépitési hozzájárulást a (2) bekezdésben foglalt határidőt követően tizenkét havi egyenlő részletben fizesse meg.
- (4) A két, vagy több oldalról közvetlenül érintett ingatlantulajdonos csak egy útépitési hozzájárulás megfizetésére kötelezhető, továbbá műszakilag és időben elkülönülő útépitési beruházásoknál (pl.: útalap-, útburkolat-építés) az ingatlantulajdonos az egyes elkülönülő beruházásokhoz kötődő útépitési hozzájárulás megfizetésére köteles.
- (5) Az útépitési hozzájárulás megfizetése alól felmentés nem adható.

A fizetési kötelezettség elmulasztása esetén az érintett ingatlantulajdonossal szemben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényben foglalt végrehajtási eljárásra kerül sor.

XV. HATÁLYBALÉPTETŐ ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

52.§

- (1) Ezen önkormányzati rendelet 2005. július 1. napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

Jogharmonizációs záradék:

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvbe ütköző rendelkezést nem tartalmaz.

Dr. Molnár László sk.
polgármester

Keserű László sk.
jegyző

3. melléklet a 7/2005. (V. 27.) önkormányzati rendelethez

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS HELYI FOGALMAK

Zárt- Hézagosan zárt sorú beépítés:

Olyan egyedi beépítési mód, ahol az építési hely, a zárt sorú beépítés szabályai szerint jelölendő ki, azon belüli épületelhelyezés azonban az építetendő szándékainak megfelelően a teljes telekszélesség végigépítésével **zárt sorú**, vagy legalább három méter kapubehajtó szélességet elhagyva **hézagosan-zárt sorú**, ahol a hézagot min. 3,0 méter magasságú épített kerítéssel, kapuépítménnyel lezárva lehet elhelyezni.

Utóbbi (hézagosan zárt) épületelhelyezés esetén a tetőgerincet utcával párhuzamosan kell kialakítani, és az épületet előkert nélkül, az utcavonalon elhelyezni.

Kiegészítő épület:

Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.

A kiegészítő épület építmény magassága: nem haladhatja meg a 3,5 métert.

Pavilon:

Legfeljebb 12 m² bruttó alapterületű, szerelt, elbontható és máshol újra építhető, illetve újra felállítható szerkezettel épített, elárúsító épület.

Főépület:

Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, a rendezési tervi területfelhasználásnak megfelelő rendeltetésű épület.

Közvetlenül érintett ingatlan:

Útépítéssel érintett az az ingatlan, mely az útépítési beruházás esetén közvetlenül teleknyúlvánnyal, magánúttal, illetőleg a közvetlenül érintett ingatlanokra adott szorgalmi úton keresztül a megvalósított útról megközelíthető.

Útépítés:

Szilárd (kő, beton, aszfalt) burkolatú közforgalom célját szolgáló út, útalap építése.

Útépítési hozzájárulás:

Az önkormányzat saját elhatározásából megvalósuló útépítés költségeinek részben, vagy egészben az érintett ingatlantulajdonosokra áthárított hányada.