

PÜSPÖKLADÁNY

VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(JOGHARMONIZÁCIÓ – 2018)

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSMÓD



DEBRECEN

2018. SZEPTEMBER

PÜSPÖKLADÁNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

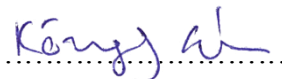
e-mail: koszeghy@gmail.com

Kőszeghy Építészeti Bt.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Adószám: 22832096-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-001989

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

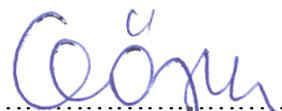
TT 09-0655



TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

KŐSZEGHY ATTILA

TT1-09-0260



TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA



Tartalom

Tervi előzmények.....	6
Tervezői nyilatkozat.....	8
A módosítások ismertetése.....	8
1. módosítási pont.....	8
Tájrendezés szakági alátámasztó munkarész.....	58
Környezetalakítási szakági alátámasztó munkarész	58
Közlekedés szakági alátámasztó javaslat	58
Közmű alátámasztó vizsgálat	58
Hírközlési alátámasztó vizsgálat	58
Magasabb rendű terveknek való megfelelés vizsgálata.....	58
Határozatok, rendeletek.....	59
HÉSz rendelet tervezet	81
Témával kapcsolatos vélemények, terviratok	85

Tervi előzmények

A város jelen településrendezési terv-módosítását a Kőszeghy Építészet Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 88/2004. (IX.30.) ÖKT határozat

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat: 7/2005. (V.27.) ÖKT rendelet

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször is módosításra kerültek. A jelen tervdokumentáció által azonban csak a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terv kerül módosításra. A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának Törvényességi Osztályáról HB/13-TÖRV/00603-1/2016 hivatkozási számú szakmai segítségnyújtás helyi építési szabályzattal kapcsolatban tárgyú levél valamint a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály HB/11-TÖRV/00386-6/2018 (a továbbiakban: Törvényességi levelek) tartalmának megfelelően a magasabb rendű terveknek való megfelelés a rendezési terv módosításának konkrét célja.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 32.§ (6a) bekezdés (a) alpontja szerinti állami főépítési eljárásmodban történik a településrendezési terv módosításának véleményeztetése. „A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével...”

Az önkormányzat képviselő-testülete döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, mely alapján a településen élők, társadalmi szervezetek, egyházak...stb a teljes körű nyilvánosság biztosítása a rendezési terv módosítása során megvalósul. A rendelet előírásainak megfelelően a partnerségi egyeztetés megtörtént. A módosítási dokumentáció kifüggesztésre került, melynek véleményezési határideje 2018 szeptember 13-án lejárt. A kifüggesztés ideje alatt vélemény, észrevétel nem érkezett. A települési főépítész lezárta a partnerségi véleményezést, melyről feljegyzést készített. E feljegyzés a dokumentáció részét képezi.

Táblázatos formában kiértékelésre kerültek a Törvényességi levélben foglaltak és az azokra adott válaszok illetve intézkedések. Ez jelen dokumentációban a Határozatok, rendeletek című fejezetben kerül bemutatásra.

Tervezői nyilatkozat

Püspökladány város településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet (Rendelet) alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel
vezető településtervező
TT 09-0655

A módosítások ismertetése

1. Helyi építési szabályzat módosítása a Törvényességi levélben foglaltak szerint

1. módosítási pont

A 2018-as Törvényességi levélben a Törvényességi Felügyeleti Osztály 5 pontban részletezte a Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2005. (V.27.) Ör. rendeletre vonatkozó véleményét, javaslatait.

A módosítás során azok a vélemények, javaslatok kerültek javításra, melyek alapján a HÉSZ tartalmilag megfelel az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapotának mivel a Rendelet 45.§-a szerint 2019. december 31-ig alkalmazhatók. Új rendezési terv és teljes felülvizsgálat készítése már folyamatban van.

A Törvényességi levél az alábbiakban olvasható:



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-TÖRV/00386-6/2018.
Ügyintéző: dr. Zahorán Anita
Telefon: +36-52-504-142

Tárgy: szakmai segítségnyújtás
Határidő: 2018. augusztus 31.

Keserű László úrnak
jegyző

Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal

Püspökladány
Bocskai u. 2.
4150

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Püspökladány Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló, többször módosított 7/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (2) és (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta és a következőket állapította meg:

1. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében előírt jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében

- a HÉSZ 1. § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell „az övezetben előírt távolság”-on érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.
- a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek (féloldalas telek)” fogalmát.
- a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb telekterület” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (4) bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem.
- a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl” fordulatot pontosítani szükséges.
- a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosan zárt sorú beépítési mód az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.
- a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyagöltő állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.
- a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.
- a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.
- a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert nem értelmezhető egyértelműen.
- a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.
- a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a beépítésre kijelölt terület meghatározása.

Hatósági Főosztály

4024 Debrecen, Plac u. 54. Telefon: (36 52) 504-100 Fax: (36 52) 504-105 E-mail: hatosag@hajdu.gov.hu

- A HÉSZ 48. §-át felülvizsgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „továbbtervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl.

2. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.

3. A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely áthárítja a telekalakításban érdekelt tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) és (2) bekezdésének.

4. A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások határozzák meg, azonban se a szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.

5. A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a hézagosszartsorú beépítés az oldalhatáron álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával.

A kormányhivatal kéri Tisztelt Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás tartalmát vizsgálja meg, megtett intézkedéséről a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül a megadott határidőn belül tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2018. június 21.

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
főosztályvezető-helyettes



A Helyi Építési Szabályzat módosítása pirossal kiemelve a változó részeket az alábbiakban olvasható:

PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
7/2005. (V. 27.) rendelete
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 **"Szabályozási terv készítendő - változtatási tilalom határa" vonallal körülhatárolt 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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (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
Kid-2 ^x	Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre szánt) Natura 2000 alatt álló 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	Kötőtpályás (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 erdősítés 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 beépítéskor 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 hátsókertet 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) *Hatályaon kívül helyezve.*
 - 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*, Vt-1** építési övezetekben, valamint az Lk-jelű (kisvárosias) lakóövezet szabályozási tervlapon külön megjelölt uteaszakaszain.~~
- (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) *Hatályaon kívül helyezve.*

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.
- 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 **kell betartani**.
 - cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, minimum 3 m **hátsó kertet távolságot** kell tartani.

(2) ~~Közterületre telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) Átmenő telkek beépítése:~~

~~A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.~~

- a) Abban az esetben, ha a szomszédos~~;~~ telkek szintén ~~két-utcaával-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. Zárt sorú beépítés esetén, az erre a célra kialakított kocsíathajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*
- (2a) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezési, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható **legkevesebb legkisebb** 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 **telepítési** 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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (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 telekméretek 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~~ Terepszint alatti építmény 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.

(9) *Hatályon kívül helyezve.*

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,
 - sportépítmény,
 - 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 telekrendszer 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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (7) Úszótelken ~~telken~~ 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, tetőtérbeépítéssel 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	Övezeti	Az alakítható telek	előírt min-
----------	---------	---------------------	-------------

módja	jele	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	max építmény magasság (m)
Oldalhatáron álló*	Lk-1	350	14	25	60	3,6-7,5**

*Saroktelek, valamint közbúlsó 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 építménymagasság (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 északkeleten 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 építmény magasság
		Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legkisebb Mélysége	

		(m2)	(m)	(m)	Legnagyobb Beépítettsége %	(m)
Oldalhatáron álló**	Lke-3	500	14	25	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.
- (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 kisgazdasági 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 Beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m2)	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 antennatartó 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) *Hatályon kívül helyezve.*
 - b) *Hatályon kívül helyezve.*
 - c) *Hatályon kívül helyezve.*
 - 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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (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 telkek 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 telkek			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

*Sarohtelek esetében, jelen szabályzat 6.§ (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, valamint közbülső telkek 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.
- Hatályon kívül helyezve.*
 - Hatályon kívül helyezve.*
 - Hatályon kívül helyezve.*
 - A pihenő, rekreációs területre telekvéggel néző ingatlanok esetében 5 m mélységű hátsókertet kell elhagyni, melyet gondozott kerként, vagy parkosított területként kell használni illetve fenntartani.
 - Hatályon kívül helyezve.*
- (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,
 - 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 tagolódnak:

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 „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.
- 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.
- A vegyes területeken állattartó épületek nem helyezhetők el.
- A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsíathajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- 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- hézagosan zárt sorú (előkert nélküli, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telteken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítés köti össze), illetve zárt sorú.

(4) 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. (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)
- 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 Beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Zárt-Hézagosan zárt sorú	Vt-1 ^{xx}	300	-	-	60**	7,5-10,5*
Zárt-Hézagosan 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.

**Sarkotellen, 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 hátsókert 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 uteaszakaszok.~~
- ~~Az övezet telkeit az oldalhatáron álló beépítés egy speciális változata szerint, hézagosan zárt sorúan kell beépíteni. Előkert nélküli beépítés esetén, 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	Övezeti	Az alakítható telek		Legnagyobb
----------	---------	---------------------	--	------------

módja	jele	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	építmény magasság (m)
Oldalhatáron álló	Vt-2 ^x	400	-	-	60**	6,0-7,5*
Zárt-Hézagosan zárt sorú	Vt-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 telkek 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) *Hatályn 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) *Hatályn kívül helyezve.*

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 zöldterületi fedettséget kell biztosítani.
- h) *Hatályon kívül helyezve.*

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 módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettsége %	Építmények legnagyobb magassága (m)
		Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (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 területe (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 elhelyezhetők 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 OTEK ipari besorolásai közül az *egyéb ipari* terület.
- (2) 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

Kid-2^x Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre szánt) Natura 2000 alatt álló 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) *Hatályon kívül helyezve.*

„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 szabdaltnak 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 terület¹

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,
 - állatsimogató céljára szolgáló létesítmények.
- (3) Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
- (4) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni, magastető kialakítással, cserépfedéssel és maximum 4,5 méteres építménymagassággal.
- (5) Az alakítható telek minimális területe 1 000 m².
- (6) A terepszint alatti építmények közül pincészet 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.

„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 étel- 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

¹ 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.

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.

Kid-2^x jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre szánt) Natura 2000 alatt álló különleges terület

27/C.§

- (1) Az övezetben a külterületen, a Nagyürmöshát major 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 idegenforgalomhoz is kapcsolódóan étel- 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.
 - f) Mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő turisztikai, oktatási, pihenést szolgáló építmények.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 25 %-os beépítettségével lehet

elhelyezni, maximum 7,5 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.
- (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.

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 (belterületi szakaszán)
- 42. sz. út (belterületi szakaszán)

c) Országos mellékút 30 m szabályozási szélességgel

- 4211 sz. út (Szerepi út külsőterületi szakaszán)
- 4212 sz. út (Sárrétudvari út külsőterületi szakaszán)
- A belterület 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 belterületi szakaszán megmaradó szélességgel)
- 3405 sz. Nádudvari út Budapest-Záhony vasútvonaltól délre eső szakasza (Kossuth- Rákóczi- Baross utcák) megmaradó szabályozási szélességgel.
- Táncsics 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

Külterületi 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, kerekes székekkel 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 gyepterület, legelő művelésű terület
Me	Szántó- Távlati erdősítés érdekében korlátozásokkal
Mk	Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen építményeket jelen szabályzat, az OTÉK 29. § előírásai alapján az adott terület építési hagyományainak megfelelően lehet.
- (4) *Hatályaon kívül helyezve.*
- (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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (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) *Hatályon kívül helyezve.*
 - 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 **nem** 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 **elhelyezni**. ~~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 gyp, legelő művelésű terület

41.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyp, 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 földrésztelken.
- (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-, gyümölcstermesztést folytatnak. Azok a földrésztelkek, 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 földrésztelken 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) *Hatályon kívül helyezve.*
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*
- (3) *Hatályon kívül helyezve.*
- (4) *Hatályon kívül helyezve.*
- (5) *Hatályon kívül helyezve.*
- (6) *Hatályon kívül helyezve.*
- (7) *Hatályon kívül helyezve.*

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

46.§

- (1) *Hatályon kívül helyezve.*
- (2) *Hatályon kívül helyezve.*

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.

Útépítési hozzájárulás

51/A.§

- (1) Az útépítéssel érintett ingatlan tulajdonosát a kivitelezési munkák megkezdése előtt tájékoztatni kell a beruházási összköltség alapján az útépítési hozzájárulás mértékéről.
- (2) Az útépítési 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 építető 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.

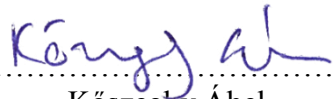
Útépítési hozzájárulás:

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

Átmenő telek:

Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.

Készítette:


Kőszeghy Ábel
Vezető településtervező
TT 09-0655

Tájrendezés szakági alátámasztó munkarész

Püspökladány településrendezési tervének módosítása során nem vált szükségessé a munkarész módosítása. Biológiai aktivitásérték sem változik.

Környezetalakítási szakági alátámasztó munkarész

Püspökladány településrendezési tervének módosítása során nem vált szükségessé a munkarész módosítása. Az országos erejű jogszabályok betartása mellett a módosításnak környezetre káros hatása nincs.

Közlekedés szakági alátámasztó javaslat

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített közművesítési alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani.

Közmű alátámasztó vizsgálat

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített közművesítési alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani.

Hírközlési alátámasztó vizsgálat

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített hírközlési alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani.

Magasabb rendű terveknek való megfelelés vizsgálata

Jelen módosítás nem érint településszerkezetet ezért e vizsgálat elkészítése nem indokolt. A korábban elkészített vizsgálati dokumentumok alapján igazolt megfelelés továbbra is fennáll.

Határozatok, rendeletek

PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
6/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelete
a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelemmel
összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. § és 29/A. §-aiban meghatározott feladatkörében eljárva, valamint Püspökladány Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (IV. 4.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1. §

Jelen rendelet célja, hogy Püspökladány Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet (a továbbiakban együtt: településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok) elkészítésére, módosítására irányuló eljárás során történő egyeztetéseknél biztosítsa a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek (a továbbiakban: partnerek) minél szélesebb körben történő bevonását, az elfogadott dokumentumok nyilvánosságát és az észrevételek, javaslatok megfelelő dokumentálási rendjét.

2. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

2. §

- (1) A polgármester a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok készítése, módosítása tekintetében a www.puspokladany.hu honlapon (a továbbiakban: honlap), és a Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) 4150 Püspökladány Bocskai u. 2. szám alatt, hirdetőtáblán tájékoztatót tesz közzé, a helyi lapban tájékoztatót jelentet meg, illetőleg lakossági fórumot tart.

- (2) A polgármester az értelmezéshez szükséges részletezettségű és szükség esetén alátámasztó munkarészeket tartalmazó tájékoztatást a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumoktól és az egyeztetési eljárás módjától, valamint a tájékoztatás helyétől és módjától függően - a meghatározott egyeztetési szakaszokra (előzetes tájékoztató, munkaközi tájékoztató) is figyelemmel – készíti el.
- (3) A lakossági fórum helye és ideje a hirdetőtáblán és a honlapon kerül kihirdetésre a lakossági fórumot megelőzően legalább 8 nappal.
- (4) Amennyiben a hirdetőtáblán történő elhelyezést vagy a helyi lapban történő közzétételt a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok terjedelme, formátuma nem teszi lehetővé, úgy a tájékoztatóban megjelölésre kerül, hogy mely időpontokban és mely helyszíneken van lehetőség betekintésre e dokumentumokba.
- (5) A partnerek a honlapról letölthető, illetve a Hivatalban átvehető partneri adatlap (1. melléklet) felhasználásával a tájékoztatóban meghatározott határidőn belül tehetnek észrevételt, javaslatot, nyilváníthatnak véleményt a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok tekintetében.
- (6) Az aláírt partneri adatlapon meg kell jelölni az egyeztetési eljárás tárgyát, a partner nevét/képviselőjét, címét/székhelyét, illetőleg döntése szerint e-mail címét, telefonszámát. Ezen adatok megadása szükséges az érintett részéről abban az esetben is, ha a lakossági fórumon elhangzott javaslatát, észrevételét kéri jegyzőkönyvbe foglalni.
- (7) A partneri adatlapon a partnerek észrevételt és javaslatot a közzétett tájékoztató alapján a tájékoztató megjelenésének napjától a tájékoztatóban meghatározott határidőig tehetnek
 - a) papír alapú adatlap a Hivatal, Városfejlesztési Iroda címére (4150 Püspökladány Bocskai u. 2. I. emelet 127. ajtó) történő megküldésével, személyes leadásával, vagy
 - b) az adatlap elektronikus levél mellékleteként történő megküldésével az adatlapon feltüntetett e-mail címre.

3. A dokumentálás és a nyilvántartás módja

3. §

- (1) A beérkezett véleményeket az önkormányzat főépítésze (a továbbiakban főépítész) rendszerezi, melyek átadásra kerülnek a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok készítésével megbízott személynek, aki ezek figyelembe vételével elkészíti a dokumentum tervezetét, amelyet a Hivatal feltölt a honlapon található tárhelyre.

- (2) Az érdemi, adatlapon érkezett észrevételeket, javaslatokat az ügyirat részeként kell megőrizni.

**4. Az el nem fogadott észrevételek, javaslatok indokolásának módja,
dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendje**

4. §

- (1) Az elkészített és közzétett dokumentumtervezetre érkezett valamennyi érdemi észrevételt, javaslatot a főépítész értékeli, összegzi és eltérő észrevételek, javaslatok esetén a polgármester azok tisztázása érdekében egyeztetést kezdeményezhet.
- (2) Az érintettek meghívásáról a Hivatal gondoskodik. Az egyeztetésről jegyzőkönyv készül.
- (3) A beérkezett észrevételeket, javaslatokat - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt.
- (4) Amennyiben az állami főépítési eljárásban, a partnerek részéről nem érkezik észrevétel, javaslat, a főépítész – partnerségi egyeztetést lezáró döntésként – ennek tényét írásban rögzíti, és ez esetben képviselő-testületi döntésre nincs szükség.
- (5) A Képviselő-testület – állami főépítési eljárás esetén a főépítész – döntése feltöltésre kerül a honlapra.

**5. Az elfogadott koncepció, stratégia, településrendezési eszközök, kézikönyv és
településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedések**

5. §

Az elfogadott településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumokat – a hatályba lépésüket követően – a Hivatal feltölti a honlapon található tárhelyre.

6. Záró rendelkezés

6. §

Ez a rendelet 2017. március 30-án 16.00 órakor lép hatályba.

D o m b i Imréné
polgármester

K e s e r ű László
jegyző

1. melléklet a 6/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelethez

PARTNERI ADATLAP

Partnerségi egyeztetésben való részvételhez

Alulírott

Név/Megnevezés:

Képviselőre jogosult személy:

Lakcím/Székhely:

E-mail cím:

Telefonszám:

a Püspökladány Város Önkormányzata által készítendő:

megnevezésű dokumentum partnerségi egyeztetési eljárásának jelen:
előzetes tájékoztatási szakaszában vagy véleményezési szakaszában (a megfelelő aláhúzendő)
 az alábbi észrevétellel, javaslattal (véleménnyel) kívánok élni:

Az eljárás további szakaszaiban *részt kívánok venni / nem kívánok részt venni*. (a megfelelő aláhúzendő)

....., 20..... hó nap

aláírás

A kitöltött, aláírt adatlapot az alábbi címek valamelyikére kell eljuttatni:

Postacím: 4150 Püspökladány Bocskai u. 2.

E-mail cím: pmhivpl@t-online.hu

Főépítési feljegyzés

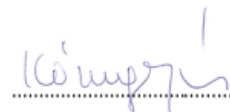
Tárgy: Püspökladány város helyi építési szabályzatának törvényességi szempontból történő módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés lezárásáról

Püspökladány Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközök módosítását határozta el a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály HB/11-TÖRV/00386-6/2018 hivatkozási számú szakmai segítségnyújtás alapján. A módosítás témája a Püspökladány helyi építési szabályzatának magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetése, jogszabályi harmonizációja, melyet egy korábbi HB/13-TÖRV/00603-1/2016 hivatkozási számú szakmai segítségnyújtás alapján már részben teljesített az önkormányzat. E korábbi szakmai segítségnyújtásra az önkormányzat képviselő-testülete véleményezési eljárás lefolytatása nélkül helyi építési szabályzat magasabb jogszabályokkal ellentétes rendelkezéseit helyezte hatályon kívül. Erre lehetősége is volt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (4) bekezdése alapján.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Kormányrendeletben valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló módosított 6/2017. (III.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint Püspökladány Város Önkormányzata a partnerségi egyeztetést lefolytatta.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt észrevétel, kifogás a módosítással kapcsolatban nem érkezett, ennek megfelelően a partnerségi egyeztetés lezárása megtörtént.

Püspökladány, 2018. szeptember 18.



Kőszeghy Éva

mb. főépítész

**Önkormányzati válaszok Püspökladány város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Építésügyi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának szakmai segítségnyújtására**

	Törvényességi észrevétel	Önkormányzati válasz (Főépítési véleményre alapozva)	A kezelés módja, a HÉSZ (SZT) konkrét előírása
1.1	<i>a HÉSZ 1, § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven, jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyet-ért, a szabályozási terven más elnevezéssel szerepel a terület, az összhang megteremtése szükséges.</i>	<i>A HÉSZ 1.§ (1) a következőképp változik: „(1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) Püspökladány város teljes közigazgatási területére kiterjed. Kivéve a szabályozási terven jelölt "Szabályozási terv készítendő - változtatási tilalom határa" vonallal körülhatárolt terület, melyre beépítés előtt szabályozási terv készítése szükséges. A HÉSZ előírásai nem terjednek ki a Vasút utca – Táncsics Mihály utca – vasút által határolt tömbre.”</i>

1.2	<i>a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell. „az övezetben előírt távolságon érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.</i>	<p><i>„cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt hátsó kert méretét kell betartani.</i></p> <p><i>cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, minimum 3 m hátsó kertet kell tartani.”</i></p>
1.3	<i>a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek-(féloldalas telek)” fogalmát.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.</i>	<p><i>A HÉSZ 3. melléklete kiegészül a következő fogalommeghatározással:</i></p> <p><i>„Átmenő telek: Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.”</i></p> <p><i>A HÉSZ 5.§ (2) a következőre változik:</i></p> <p><i>„(2) Átmenő telkek beépítése:</i></p>

			<p><i>a) Abban az esetben, ha a szomszédos telkek szintén 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.</i></p> <p><i>b) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.”</i></p>
1.4	<i>a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<i>„6. § (2a) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezési, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.”</i>

	<i>telekterület” kifejezés használata indokolt.</i>		
1.5	<i>a HÉSZ 6. § (4). bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<p><i>A HÉSZ a következő módon változik:</i></p> <p><i>„6. § (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5 – 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni.</i></p> <p><i>Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési 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.”</i></p>

1.6	<i>a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<p><i>A HÉSZ a következő módon változik:</i></p> <p><i>„6. § (8) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:</i></p> <p><i>a)</i></p> <p><i>b) A terepszint alatti építmények közül földalatti parkoló, garázs és nyilvános illemhely építhető. Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.</i></p> <p><i>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></p>
1.7	<i>a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl”</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a fölösleges „túl” szót törölni szükséges.</i>	<p><i>A HÉSZ a következő módon változik:</i></p> <p><i>„8. § (7) Úszótelken az épületek csak felvonóval, az épület főbejáratát érintő felépítménnyel (előlépcsővel, előtetővel),</i></p>

	<i>fordulatot pontosítani szükséges.</i>		<i>épület elé épített loggiával bővíthetők, az úszótelek a szükséges telek növekménnyel kiegészíthetők.”</i>
1.8	<i>a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosán zárt sorú beépítési mód az: országos település rendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.</i>	<i>A HÉSZ a következő módon változik: „17. § (3) Előkert nélküli beépítés esetén, az utcafronti épületrész tetőgerincét az utcavonallal párhuzamosan kell kialakítani.”</i>

1.9	<p><i>a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyag-töltő, állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.</i></p>	<p><i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a (8) bekezdésből az „üzemanyag-töltő” törlendő.</i></p>	<p><i>A HÉSZ a következő módon változik:</i></p> <p><i>„13. § (8) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,</i> <i>- sportlétesítmény,</i> <i>- szálláshely szolgáltató épület legfeljebb hat vendégszobaszámmal,</i> <i>- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású legfeljebb 600 m² hasznos alapterületű kisüzemi-, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.”</i>
-----	---	--	---

1.10	<i>a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<i>HÉSZ 18.§ (8) bekezdése hatályon kívül helyezendő.</i>
1.11	<i>a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a (2) bekezdés b) pontjában az „irodai” törlendő.</i>	<i>A HÉSZ a következő módon változik: „20/A. § (2) b) Az övezetben még kivételesen sem helyezhető el az ipari tevékenység miatt sport, egyházi, oktatási intézmény továbbá szociális és egyéb közösségi szórakoztató épület intézmény.”</i>
1.12	<i>a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert nem</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.</i>	<i>A HÉSZ a következő módon változik: „21. § (3) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos,</i>

	<i>értelmezhető egyértelműen.</i>		<i>a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.”</i>
1.13	<i>a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<p><i>A HÉSZ a következő módon változik:</i></p> <p><i>„40. § (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.”</i></p>
1.14	<i>a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<p><i>A HÉSZ a következő módon változik:</i></p> <p><i>„40. § (4) Gazdasági épületeket a legalább 9000 m² nagyságot, gazdasági és lakóépületet a legalább 3 ha nagyságot elérő szántó</i></p>

	<i>beépítésre kijelölt terület meghatározása.</i>		<i>területen lehet elhelyezni. 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.”</i>
<i>1.15</i>	<i>A HÉSZ 48. §-át felülvizsgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „további tervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl:</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<i>HÉSZ 48.§-a hatályon kívül helyezendő.</i>
<i>2</i>	<i>A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<i>HÉSZ 3.§ (3) bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezendő.</i>

	<i>csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.</i>		
3	<i>A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely áthárítja a telekalakításban érdekeit tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII</i>	<i>Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.</i>	<i>HÉSZ 3.§ (6) bekezdése hatályon kívül helyezendő.</i>

	törvény 28. § (1) és (2) bekezdésének.		
4	A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a HÉSZ 4. § (6) hatályon kívül helyezendő.	HÉSZ 4.§ (6) bekezdése hatályon kívül helyezendő.

	<i>határozzák meg, azonban se a szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.</i>		
5	<i>A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a hézagos- zártsorú: beépítés az oldal határon álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival továbbá a HÉSZ 3. számú</i>	<i>A javaslat megegyezik az 1.8-ban megfogalmazottal.</i>	

	<i>mellékletének fogalom- meghatározásával.</i>		
--	---	--	--

HÉSz rendelet tervezet

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (.....) önkormányzati rendelete

a Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdésében feladatkörében eljáró állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképp védelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és a Püspökladány Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (IV. 4.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 7/2005. (V.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban HÉSZ) 17.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Előkert nélküli beépítés esetén az utcafronti épületrész tetőgerincét az utcavonallal párhuzamosan kell kialakítani.”

2.§

A 21.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.”

3.§

A HÉSZ 40.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Gazdasági épületeket a legalább 9000 m² nagyságot, gazdasági és lakóépületet a legalább 3 ha nagyságot elérő szántó területen lehet elhelyezni. 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.”

4.§

A HÉSZ 3. melléklete kiegészül a következő fogalommeghatározással:

„Átmenő telek:

Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.”

5.§

A HÉSZ

- a) 1.§ (1) bekezdésében a „jelölt változtatási tilalommal érintett területek, melyekre beépítés” szövegrész helyébe a „jelölt „Szabályozási terv készítendő – változtatási tilalom határa” vonallal körülhatárolt terület, melyre beépítés” szöveg,
- b) 5.§ (1) c) cb) alpontjában az „előírt távolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.” szövegrész helyébe az „előírt hátsó kert méretét kell betartani.” szöveg,
- c) 5.§ (1) c) cc) alpontjában a „3 m távolságot kell” szövegrész helyébe a „3 m hátsókertet kell” szöveg,
- d) 5.§ (2) bekezdésben a „Közterületre telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés: A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.” szövegrész helyébe az „Átmenő telkek beépítése:” szöveg,
- e) 5.§ (2) a) pontjában a „szomszédos, telkek szintén két utcával határos, úgynevezett „átmenő” telkek” szövegrész helyébe a „szomszédos telkek szintén átmenő telkek” szöveg,
- f) 6.§ (2a) bekezdésében a „kialakítható legkevesebb telekterületet” szövegrész helyébe a „kialakítható legkisebb telekterületet” szöveg,
- g) 6.§ (4) bekezdésében a „legkisebb távolság” szövegrész helyébe a „legkisebb telepítési távolság” szöveg,
- h) 6.§ (8) b) pontjában a „közül önálló pince, a földalatti parkoló, vagy garázs és nyilvános illemhely kivételével nem építhető. Pince csak” szövegrész helyébe a „közül földalatti parkoló, garázs és nyilvános illemhely építhető. Terepszint alatti építmény csak” szöveg

lép.

6.§

Hatályát veszti a HÉSZ:

- a) 3.§ (3) b) pontja,
- b) 3.§ (6) bekezdése,
- c) 4.§ (6) bekezdése,
- d) 6.§ (8) a) pontja,
- e) 8.§ (7) bekezdésében a „túl” szövegrész,
- f) 13.§ (8) bekezdésében az „üzemanyagfeltöltő” szövegrész,
- g) 18.§ (8) bekezdése,
- h) 20/A.§ (2) b) pontjában az „irodai” szövegrész,
- i) 48.§-a.

7.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Püspökladány, 2018.

Dombi Imréné
polgármester

Keserű László
jegyző

Témával kapcsolatos vélemények, terviratok



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/13-TÖRV/00603-1/2016
Ügyintéző: dr. Ötvös Gábor/ Szotákné Tatár Csilla
Telefon: +36-52-504-146
Telefon: +36-52-532-069

Tárgy: szakmai segítségnyújtás helyi
építési szabályzattal kapcsolatban
Melléklet: 1 db
Határidő válaszadásra: 2016. június 30.

**Keserő László úrnak
jegyző**

Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal

Püspökladány
Bocskai u. 2.
4150

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Püspökladány Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló, többször módosított 7/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a Miniszterelnökség által meghatározott munkatervi feladatnak megfelelően a törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta és a következőket állapította meg:

1. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében előírt jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében

- a HÉSZ 1. § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.
- a HÉSZ 1. § (5) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert hivatkozik a (4) bekezdésre, amely már nincs hatályban.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés b) pontját pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a kismélységű telek fogalma, a kismélységű telek beépíthetőségét az építési oldalhoz köti, amely csak az oldalhatáron álló beépítési mód esetén értelmezhető, miközben a településen több övezetben további beépítési módot ír elő a HÉSZ.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés b) pont utolsó mondatát hatályon kívül helyezni szükséges, mert a kismélységű telkekre vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni azon telekre, amelyeket a szabályozási terv ebbe az „osztályba” sorol, azonban a szabályozási terv nem jelöl ilyen „osztályba” sorolást.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell „az övezetben előírt távolság”-on érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.
- a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek (féloldalas telek)” fogalmát.
- a HÉSZ 6. § (2) bekezdés b) pontját szükséges kiegészíteni a hiányzó „tető alakítható ki” szövegrésszel.
- a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb telekterület” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (4) bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem.

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
4024 Debrecen, Piac u. 54. Telefon: (36 52) 504-100 Fax: (36 52) 504-105 E-mail: hatosag@hbmkh.hu

- a HÉSZ 6. § (9) bekezdése alapján a belvízzel érintett területeken talajmechanikai szakvélemény készítendő, azonban a szabályozási terv nem jelöli a belvízzel érintett területeket.
 - a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl” fordulatot pontosítani szükséges.
 - a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosan zárt sorú beépítési mód az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.
 - a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyag-töltő állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.
 - a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.
 - a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.
 - a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizgálni szükséges, mert nem értelmezhető egyértelműen.
 - a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.
 - a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a beépítésre kijelölt terület meghatározása.
 - A HÉSZ 48. §-át felülvizgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „továbbtervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl.
2. A HÉSZ 1. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezni szükséges, mert csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a HÉSZ szabályait rendeli alkalmazni az építési engedélyezés során. Az építési engedélyezés szabályait magasabb szintű jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) – rendezik, az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás nem terjed ki arra, hogy az engedélyezési, bejelentéshez kötött eljárás során figyelembe vehető jogszabályokat meghatározza.
3. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.
4. A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely áthárítja a telekalakításban érdekelt tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az Étv. 28. § (1) és (2) bekezdésének.
5. A HÉSZ 4. § (1) bekezdés d) pontját, amely meghatározza a telek beépíthetőségét, hatályon kívül helyezni szükséges, mert elvonja az építési hatóság hatáskörét, ellentétes a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet2.) 11. §-ával.
6. A HÉSZ 4. § (9) bekezdése alapján előkertben épület, pavilon nem helyezhető el. A rendelkezés hatályon kívül helyezése indokolt, mert nem felel meg az OTÉK 35. §-ának, amely az elhelyezhető építmények körét szabályozza.
7. A HÉSZ 6. § (1) bekezdésének felülvizsgálata szükséges, mert kizárólag a zárt sorú beépítésnél lehet indokolt előírni az építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítésének biztosítását, egyéb beépítésnél nem.
8. A HÉSZ 6. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezni szükséges, mert túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, nem rendeletalkotási tárgykör annak előírása, hogy „szabálytalanul nem helyezhető el épület az ingatlanokon”.

9. A HÉSZ 6. § (6) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert a szabálytalan alakú ingatlanok esetében lehetőséget ad az egyébként kötelező előkert biztosításától való eltérésre, így az ellentétes a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával, amely szerint az előkerthi építési határvonalat kötelező építési vonalnak kell tekinteni.

10. A HÉSZ 6. § (7) bekezdés a) pontját felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásainak alkalmazását lehetetleníti el. Egyszerű bejelentéssel kizárólag egy rendeltetési egység megépítése válik lehetővé, és az esetlegesen elhelyezhető további rendeltetési egységgel együtt azok hasznos alapterülete már meghaladná a Korm. rendeletben meghatározott 300 m² összes hasznos alapterületet.

11. A HÉSZ 6. § (9) bekezdését, 19. § (2) bekezdés hb) pontját, 39. § (10) bekezdés a) pontját hatályon kívül helyezni szükséges, mert a belvízzel érintett területeken talajmechanikai szakvéleményt, a beültetési kötelezettség esetén kertépítészeti munkatervet, környezetvédelmi hozzájárulást írnak elő. Épület elhelyezés esetén a rendelkezés olyan dokumentum meglétét írja elő, amelyet az Étv. és a Korm. rendelet nem szabályoz.

Az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás nem terjed ki arra, hogy a HÉSZ az engedélyezési, bejelentéshez kötött eljárás során további dokumentumok bemutatását, szakvéleményt, kertépítészeti munkatervet, környezetvédelmi hozzájárulást írjon elő.

12. A HÉSZ 8. § (4) és (7) bekezdéseit szükséges felülvizsgálni és összhangba hozni. A (4) bekezdés szerint a kialakult lakótelepi övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a (7) bekezdés szerint az úszótelek telke kiegészíthető a szükséges növekménnyel.

13. A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások határozzák meg, azonban se a szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.

14. A HÉSZ 13. § (7) bekezdés e) pontja és a 14. § (7) bekezdés e) pontja alapján a kerítés megépítése engedélyköteles. A rendelkezések hatályon kívül helyezése szükséges, mert ellentétesek a Korm. rendelet 1. melléklet 21. pontjával.

15. A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a házagoszártosorú beépítés az oldalhatáron álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával.

16. A HÉSZ 18. § (11) bekezdés hatályon kívül helyezése szükséges, mert túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, a rendelkezés nem rendeletalkotási tárgykör, a HÉSZ-ben nem lehet előírni a régészeti szakfelügyeletet.

17. A HÉSZ 19. § (2) bekezdés h) pontja, 39. § (8) bekezdése beültetési kötelezettséget ír elő. A rendelkezések túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, elvonják a polgármester Étv. 29. § (4) bekezdésében szabályozott növényzet telepítésére irányuló kötelezettséget előíró hatáskörét.

18. A HÉSZ 23. § (2) bekezdése alapján az építési engedélyezési terveket önkormányzati szakmai bizottságnak kell benyújtani még a kérelem benyújtását megelőzően, amennyiben az önkormányzat működött ilyen bizottságot. A rendelkezés túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, külön rendeletben lehet szabályozni, hogy az engedélyezéshez szükséges-e főépítési vagy tervtanácsi vélemény, az építési tevékenységhez szükséges-e a polgármester településképi véleménye.

19. A HÉSZ 25. § (3) bekezdés, 26. § (5) bekezdés, 27. § (5) bekezdés, 27/A. § (6) bekezdés, 27/B § (5) bekezdés, 28. § (4) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert a rendelkezések alapján a terep szint alatti építmények közül a pinceszint építmény nélkül önállóan nem építhető. A

rendelkezések ellentétesek az Étv. előírásával, mert a pincszint az épület egy szintje, épületnek minősül és így beleszámít a beépítettség mértékébe.

20. A HÉSZ 39. § (3) bekezdésében „a területre vonatkozó természetvédelmi előírások” kifejezés hatályon kívül helyezése szükséges, mert túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, az építési engedélyezés rendjét magasabb szintű jogszabályok határozzák meg.

21. A HÉSZ 39. § (7) bekezdés, 40. § (3) bekezdés, 41. § (3) bekezdés, 43. § (5) bekezdés a mezőgazdasági területeken a beépítés módját határozzák meg. Szükséges a rendelkezések módosítása, mert az OTÉK 1. sz. melléklet 23. pontja alapján építési hely csak építési telken, beépítésre szánt területen értelmezhető.

22. A HÉSZ 49. §-át, amely az elővásárlási joggal érintett területeket határozza meg, kiegészíteni szükséges. A HÉSZ rendelkezése nem felel meg az Étv. 25. §-nak, mert nem határozza meg pontosan a településrendezési célt, és az ahhoz szükséges ingatlanok teljes körét.

A megállapítások alapján kérem Jegyző Urat, hogy az 1.-2. pontokban foglaltak szerint tegyen intézkedést:

1. amennyiben a HÉSZ rendelkezése úgy ütközik magasabb szintű jogszabályba, hogy a Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése alapján a rendelkezés hatályon kívül helyezésével megszüntethető a jogsértő helyzet, **2016. december 31. napjáig** gondoskodjon a hatályon kívül helyezésről,
2. amennyiben a jogsértés csak a HÉSZ módosításával, illetve új HÉSZ elfogadásával reparálható, akkor a Korm. rendelet 45. §-ának átmeneti rendelkezéseiben foglalt határidők és eljárásrend figyelembe vételével a képviselő-testület hozzon döntést a HÉSZ felülvizsgálatának ütemezéséről.

Kérem Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás 1-2. pontjaiban foglalt intézkedések ütemezéséről a mellékletben foglalt ütemterv egyidejű megküldésével a kormányhivatalt **2016. június 30. napjáig** a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2016. május 30. "

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
osztályvezető



Szervezeti
aláíró
tanúsítvány

Digitálisan aláírta: Szervezeti
aláíró tanúsítvány
DN: cn=HÜ, l=Debrecen,
o=Hajdú-Bihar Megyei
Kormányhivatal,
serialNumber=DO20150109-1D
03, cn=Szervezeti aláíró
tanúsítvány, postalCode=4024,
street=Piac u. 54,
Datum: 2016.05.27 13:35:57
+0200



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-TÖRV/00386-6/2018.
Ügyintéző: dr. Zahorán Anita
Telefon: +36-52-504-142

Tárgy: szakmai segítségnyújtás
Határidő: 2018. augusztus 31.

Keserő László úrnak
jegyző

Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal

Püspökladány
Bocskai u. 2.
4150

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Püspökladány Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló, többször módosított 7/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (2) és (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta és a következőket állapította meg:

1. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében előírt jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében

- a HÉSZ 1. § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell „az övezetben előírt távolság”-on érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.
- a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek (féloldalas telek)” fogalmát.
- a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb telekterület” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (4) bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem.
- a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl” fordulatot pontosítani szükséges.
- a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosan zárt sorú beépítési mód az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.
- a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyagtöltő állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.
- a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.
- a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.
- a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert nem értelmezhető egyértelműen.
- a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.
- a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a beépítésre kijelölt terület meghatározása.

Hatósági Főosztály

4024 Debrecen, Piac u. 54. Telefon: (36 52) 504-100 Fax: (36 52) 504-105 E-mail: hatosag@hajdu.gov.hu

- A HÉSZ 48. §-át felülvizsgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „továbbtervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl.

2. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.

3. A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely áthárítja a telekalakításban érdekelt tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) és (2) bekezdésének.

4. A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások határozzák meg, azonban se a szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.

5. A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a házagszártosorú beépítés az oldalhatáron álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával.

A kormányhivatal kéri Tisztelt Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás tartalmát vizsgálja meg, megtett intézkedéséről a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül a megadott határidőn belül tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2018. június 21.

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
főosztályvezető-helyettes





HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/01-ÁF/00208-6/2018.

Ügyintéző: Jambrik Imre

Telefon: (52) 238-192

Tárgy: Állásfoglalás

Hiv. szám: I.4/22-36/2018.

Főépítész: Bálint Béla

KESERŐ LÁSZLÓ

jegyző

POLGÁRMESTERI HIVATAL

PÜSPÖKLADÁNY

Bocskai u. 2.

4150

Tisztelt Jegyző Úr!

A jelenleg érvényes helyi építési szabályzatukat a 344/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16 § (1) előírása értelmében a 4 évente át kell tekinteni és dönteni arról, hogy szükséges e annak módosítása. Ezt többek között a HÉSZ érvényességi ideje alatt jogszabály változások átvezetése is indokolja.

Ennek elősegítésére foglalta össze a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya azokat a törvényességi szempontokat, melyeket a felülvizsgálathoz mindenképpen indokolt áttekinteni és szakmai értékelés után HÉSZ módosítással biztosítani annak naprakész jogszerűségét.

Ezért a HÉSZ módosítását a jelzett törvényességi szempontok alapján akkor is el kell végezni, ha az új településrendezési eszközeik készítése már folyamatban van. Mivel ez a módosítás jogharmonizációnak minősül, ezért elegendő a Korm. rendelet 32 § a., pontjának megfelelő állami főépítési eljárás szerinti egyeztetési eljárás lefolytatása.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kiadmányozási Szabályzatáról szóló 15/2018. (IV.6.) HBMKH Kormány megbízotti utasítás alapján a Kormány megbízotti Kabinet állami főépítésze jogosult.

Debrecen, 2018. augusztus 21.



Tisztelettel:

Jambrik Imre
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

4026 Debrecen, Darabos utca 9-11. Telefon: (36 52) 238-193 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu