

NYÍREGYHÁZA MJ. VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TERVEZETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárás

2024. 12. hó 22.

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK
..../2025. (....)
Önkormányzati rendelete**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése
a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

Állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatala,
Erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatala,
Közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság,
Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
véleményének kikérésével

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésének záró szakmai véleménye,
valamint a partnerségi egyeztetés országos szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével,
továbbá a Nyíregyháza Megyei jogú Város Önkormányzata Közgyűlése és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 26/2019.(XII.20.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága véleményének figyelembevételével
a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ, mint rendelet) területi hatálya kiterjed Nyíregyháza Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére.
- (2) E rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. A rendelet alkalmazása

2.§

- (1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzatának egyes helyi jelentőségű természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 8/1998. II.15.) és a településkép védelméről szóló 31/2017. X.27.) önkormányzati rendeletek előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.
- (2) E rendelet mellékletei
 - a) 1. melléklet: Igazgatási terület szabályozási terv
 - aa) 1.1. melléklet: Sz-1/1 Igazgatási terület szabályozási terv **övezeti és építési övezeti tervlapjai** 69 szelvénye és jelkulcsa,
 - ab) 1.2. melléklet: Sz-1/2 Igazgatási terület szabályozási terv **védelmi és korlátozási tervlapjai** 69 szelvénye és jelkulcsa,
 - b) 2. melléklet: **Építési övezetek** telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
 - c) 3. melléklet: **Övezetek** telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
 - d) 4. melléklet: **Építési övezetekben** elhelyezhető és tiltott rendeltetések táblázata,
 - e) 5. melléklet: **Övezetekben** elhelyezhető és tiltott rendeltetések táblázata,
 - f) 6. melléklet: **A biológiai aktivitásérték** fenntartásához igénybe vett területek,
 - g) 7.sz melléklet: Az alkalmazott **sajátos jogintézmények** táblázata.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással szemközti elhelyezkedésű – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos. Nem minősül átmenő teleknek az a telek, mely nem szemközti, hanem egymással szöget bezáró két utcával határos.
2. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
3. *Egyedi rendeltetés*: a különleges beépítésre szánt és nem szánt területeken a településrendezési adottság, a fejlesztési cél, vagy a terület helyi sajátosságai figyelembevételével elhelyezhető, a 4. és 5.sz. mellékletekben tételesen nem szerepelő mindazon rendeltetések összessége, mely és az építési övezet, övezet szerinti fejlesztési cél eléréséhez, megvalósításához és működéséhez szükséges.

Különösen, de nem kizárólagosan a rendelet vonatkozó előírásai szerint felsoroltak, valamint ezen fő rendeltetések működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények.

4. *Haszonállat*: e rendelet szempontjából: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
5. *Hulladéktartály- tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény, mely legfeljebb a kerítés magasságával azonos magasságú.
6. *Kerti tető*: legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést és tárolást szolgáló kerti építmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.
7. *Kézműipari épület*: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű épület, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
8. *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 10,0 méter.
9. *Közforgalmú áthajtó*: két közúti fő vagy mellékúthálózati útterület vagy közforgalom számára megnyitott magánút összekötésére, vagy építési telek belső részének megközelítésére szolgáló, terepszinten a közlekedés rendszeres forgalma számára kiépített szilárd burkolattal és a közterületre vonatkozó közlekedési szabályokkal rendelkező terület.
10. *KÉ (kialakult érték)*: konkrét szabályozási határértékkel meg nem határozott építési övezeti szabályozás, ahol a külön jogszabály szerinti településrendezési illeszkedés követelménye alkalmazandó.
11. *Legkisebb és legnagyobb telekmélység*: a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legközelebbi és legtávolabbi telekpont, mely merőlegetől eltérő oldalhatárok esetén nem minden esetben a hátsó telekhatármetsző pontnak felel meg.
12. *Telepszerű beépítés*: olyan épület elhelyezés összessége, ahol egy tömbtelken belüli úszótelteken jellemzően lakóépületek állnak.
13. *Telekcsoport újra osztás jogintézménye*: az Méptv. 89. §. (1) a) pontban rögzítettek szerinti, egyben a telek beépíthetőségi feltétele, ahol a HÉSZ előírja, vagy a szabályozási terv jelöli.
14. *Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal (Mev)*: az építési övezetek esetén alkalmazott olyan szabályozási elem, amely meghatározza, hogy az épület homlokzatának milyen arányban kell ezen a vonalon állnia.
15. *Megújuló energiaforrás műtárgya*: olyan helyhez kötött berendezés, amely megújuló energia termelését szolgálja.
16. *Melléképület*: a főépület rendeltetészerű használatát elősegítő kerti- és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület.
17. *Munkásszálló/Munkásszállás*: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely

a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.

18. *Műterem*: a lakáshoz kapcsolódó magas, legalább 25 m² alapterületű, legalább 5 m² ablakfelülettel oldalról, vagy felülről megvilágított helyiség, amelyben valamely alkotó művészeti tevékenységet folytatnak.
19. *Oldalhatáron álló épület elhelyezés*: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, amely kötelező oldalkerti építési vonal hiányában a főépítmény utca felé eső legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól 3,0 méteren belül kerül elhelyezésre.
20. *Önálló parkolóház*: a földszint kivételével teljes egészében gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, mely egy vagy többszintes kialakítású is lehet.
21. *Szabadon álló épület elhelyezés (oldalhatáron álló beépítési mód esetén)*: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) a szabályozott épületmagasság fele távolságra, de legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az érintett oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési övezet oldalkerti méretével. Az ilyen épület elhelyezés legalább 20 métert elérő telekszélesség esetén alkalmazható.
22. *Rendeltetésszerű használatnak megfelelő építmény*: olyan építmény, mely a szabályzat 4. és 5. mellékletekben tételesen nem szerepel és az adott építési övezet, övezet főépítményének építési használatához igazodva annak működését biztosítja, vagy elősegíti.
23. *Rendeltetésszerű használatnak megfelelő melléképítmény*: olyan egyedi mellék építménynek minősülő műtárgy, mely a szabályzat 4. és 5. mellékletekben tételesen nem szerepel és az adott építési övezet, övezet építési használatához igazodva annak működését biztosítja, vagy elősegíti.
24. *Várostartó fa, fasor*: a káros környezeti hatásoknak (különösen levegőszennyezés, talaj, talajvíz szennyezettség, sózás) ellenálló, nem allergizáló őshonos fafajta, fasor.

4. Szabályozási elemek és azok pontosítása

4. §

- (1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az Sz-1/1. és Sz-1/2. melléklet szerinti Szabályozási Terv tervlapjai tartalmazzák.
- (2) A szabályozási terv kötelező, egyéb jogszabály által meghatározott, javasolt és tájékoztató szabályozási elemeket, valamint sajátos jogintézményeket tartalmaz.
- (3) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok is előírásait is alkalmazni kell.
- (4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális mérésrel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

5. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

5. §

- (1) A környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott épített környezet elemei:
 - a) közterületek,
 - b) építési telkek, területek,
 - c) építmények, építményrészek, építmény együttesek,

- d) burkolt és zöldfelületek.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti közterületi elemek, építési telkek, építmények, burkolt és zöldfelületek szabályozási követelményeit a rendelet vonatkozó fejezetei és mellékletei tartalmazzák.
- (3) Az épített környezetet alakító, az egyes övezetekben, építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket tartalmazó építmények körét és az elhelyezés feltételeit a szabályzat 2-, 3-, 4 és 5. mellékletei, elhelyezésük és kialakításuk követelményeit a vonatkozó fejezetek szerinti övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg.

II. Fejezet

A TELEKALKITÁS SZABÁLYAI

6. Általános előírások

6. §

- (1) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. és 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Beépítésre szánt területeken nem alakítható 30 méternél kisebb átlagos telekmélységű telek.
- (3) Ikres beépítésű mód szerint beépült ingatlan esetében csak a főépítménnyel telekhatáron csatlakozó szomszédos ingatlanok telkei vonhatók össze.
- (4) Telekcsoport újra osztással érintett területek esetén a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha e kötelemmel érintett telekcsoport újraosztás ezzel egy időben nem valósul meg. Ez esetben azonban a közterületi határrendezés nem jelenti egyben az építési telek kialakulását.
- (5) Falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető közösségi rendeltetésű és kereskedelmi-szolgáltató épületeket - ritmusának biztosítása érdekében – amennyiben arról a 2.sz melléklet nem rendelkezik - a kialakításra kerülő telkek az utcavonal szerinti homlokvonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek, és az újonnan kialakított telekterület mérete nem haladhatja meg a 2500 m²-t. Ettől kivétel amennyiben a 2. melléklet nagyobb méretben állapítja meg a kialakítható legkisebb telekterület méretet.
- (6) Kertvárosias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető közösségi rendeltetésű és kereskedelmi-szolgáltató épületeket - ritmusának biztosítása érdekében – amennyiben arról a 2.sz melléklet nem rendelkezik - a kialakításra kerülő telkek az utcavonal szerinti homlokvonalon legfeljebb 30,0 méter szélességűek lehetnek, és legfeljebb két telek vonható össze. Az újonnan kialakított telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2000 m²-t. Ettől kivétel amennyiben a 2. melléklet nagyobb méretben állapítja meg a kialakítható legkisebb telekterület méretet.
- (7) Kisvárosias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető közösségi rendeltetésű és kereskedelmi-szolgáltató épületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonal szerinti homlokvonalon legfeljebb 35,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakított legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 3000 m²-t. Ettől kivétel amennyiben a 2. melléklet nagyobb méretben állapítja meg a kialakítható legkisebb telekterület méretet.

- (8) Az előírt legkisebb telekszélességnek az építési hely hátsókert irányú határvonalán még teljesülnie kell. A legkisebb telekszélesség megállapításának hiányában az építési hely hátsókert irányú határán az építési hely szélességének legalább 6 méternek kell lennie.
- (9) Saroktelek esetén a telekmélység mindig attól a homlokvonalától értendő, ahonnan a közbenső telkeknél is. A másik homlokvonalától telekszélesség alkalmazandó.

7. Magánutak kialakításának szabályai

7.§

- (1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepkört tölthet be.
- (2) A beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége
 - a) kiszolgáló út esetén
 - aa) 50 méter hosszúságig legalább 10 méter és legfeljebb 2 telket tárhat fel,
 - ab) 50-100 méter hosszúság között legalább 12 méter, míg
 - ac) 100 méter hosszúság felett legalább 14,0 m,
 - b) A gazdasági területet kiszolgáló út esetében az a) ponttól eltérően hosszúságtól függetlenül legalább 16 méter, kivéve, ha csak egy telket tár fel és a hossza nem több mint 50 méter. Ebben az esetben szélessége 10 méterig csökkenthető.
- (3) A (2) bekezdés szerinti közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, amennyiben:
 - a) annak közúti közlekedési területhez történő kicsatlakozására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
 - b) az 50 méternél hosszabb útszakasz végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófa védelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kialakítanak ki,
 - c) az útszakasz legnagyobb egybefüggő hossza legfeljebb 200 méter.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége legalább 6,0 méter.
- (5) Beépítésre szánt építési övezetek területén 50 méter hosszat meghaladó magánút esetén:
 - a) falusias lakóterületen legfeljebb 1 ha terület tárható fel magánúttal és legfeljebb 8 telek alakítható ki ezen területen belül,
 - b) kertvárosias lakóterületen legfeljebb 0,5 ha terület tárható fel magánúttal és legfeljebb 4 telek alakítható ki ezen területen belül,
 - c) kisvárosias lakó és településközpont vegyes területen legfeljebb 0,50 ha terület tárható fel magánúttal és legfeljebb 6 telek alakítható ki ezen területen belül.
- (6) Az újonnan kialakuló telkek egy telekhatára mentén lehet magánúttal határos. Magánút esetén saroktelek csak a közterületi út és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
- (7) Magánúttal feltárt telkek nem lehetnek a telektömb, vagy a szomszédos telkek kialakult telekszerkezetétől – különösen a telekterület, szélesség és mélység, valamint az építési hely tekintetében - eltérő településrendezési helyzetűek.
- (8) A 10 méter szélességet meghaladó magánút esetén legalább egyoldali fasor elhelyezése biztosítandó a magánút területén.
- (9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált telek a vonatkozó építési követelményeknek annak megszüntetése után is maradéktalanul megfelelnek.

8. A nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

8. §

- (1) Nyúlványos telek a (2) bekezdés szerinti eset kivételével nem alakítható.
- (2) A közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek (zárványtelek) esetén valamennyi építési övezetben kialakítható nyúlványos telek egy másik, utcával határos telekből felhasznált teleknyúlvány kialakításával abban az esetben, ha lakóterületen csak egy telket tár fel és a teleknyúlvány szélessége legalább 6,0 méter, egyéb beépítésre szánt területen a teleknyúlvány legalább 10 méter.
- (3) Az utcai telek hátsó telekhatára és nyúlványos teleken elhelyezhető főépítmény homlokzati síkja közötti legkisebb mélységi méret előkertnek minősül, mely egyben építési határvonal is.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

9. Elő, -oldal és hátsókert előírásai

9.§

- (1) Az építési övezetekben az elő, - oldal és hátsókert előírt legkisebb méretén belül elhelyezhető, az a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmények és melléképületek körét a 4. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) Az elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül elhelyezhetők – a OTÉK szerint és a 4. sz. melléklet figyelembe vételével egyaránt megengedett - a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmények a szükséges védőtávolságok megtartásával.
- (3) Az oldalkert legkisebb méretén belül a megújuló energia műtárgyai és épületgépészeti berendezések közterületről nem látható kialakítással és a szomszédos telkek rendeltetés szerű használatát nem zavaró módon helyezhetők el.
- (4) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül a szükséges védőtávolságok megtartásával - az OTÉK szerint és a 4. sz. melléklet figyelembe vételével egyaránt megengedett - a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény, és melléképület elhelyezhető. Melléképület a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra nyílás nélküli határfal kialakítással, legfeljebb 3,0 m. épületmagassággal helyezhető el. A 4. sz. melléklet szerint nem elhelyezhető, meglévő melléképületek megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, azonban rendeltetésük nem változtatható meg.
- (5) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül a megújuló energia műtárgyai és épületgépészeti berendezések a szomszédos telkek rendeltetés szerű használatát nem zavaró módon helyezhetők el.
- (6) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 16,0 méter szélességet nem éri el a hosszabbik telekhatár felől az előkert legkisebb mélysége 2 méter.
- (7) Előkertek legkisebb mélységének mérete:
 - a) beépítésre szánt és beépített terület szerinti már beépült telektömbökben az utca felé eső legközelebbi főépítmények jogszerű telepítése szerinti két-két legközelebbi (általában szomszédos) épület építési vonala átlagának megfelelő,
 - b) új és jelentősen átépülő területek esetén a szabályzat eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában 6 méter, és
 - c) amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott, meglévő építési telek esetén, amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20

foknál nagyobb szöget zár be, és utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor legfeljebb 10,0 méter előkert mélység is alkalmazható.

- (8) Oldalkertek legkisebb szélességi mérete:
- oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték, mely az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén legfeljebb 16 méter széles telekméretig 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,60 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás legfeljebb 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasságig alkalmazható,
 - szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve, ha az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság ennél nagyobb, akkor tényleges homlokzatmagasság fele, de legalább 3,00 m.
- (9) Hátsóterek mélységének legkisebb mérete
- nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél,
 - a kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerteri méret előírása a 14.§- szerinti eltérésekkel alkalmazandó,
 - helyi emléket érintő (helyi védett épület vagy védett területen levő épületek) esetekben a telken kialakult beépítés állapotának megfelelő.

10. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

10.§

- Építési telken a főépítmény, mint önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény önállóan, főépítmény egyidejű megvalósítása nélkül csak az előkerttől mért 25 méter távolságon túl helyezhető el.
- A terepszint alatti beépítés helye és mértéke - a szabályzat eltérő előírása hiányában - megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel, azonban zárt sorú beépítési mód esetén a terepszint alatti beépítés az előkert irányában 20 %-kal, míg a hátsókert irányában 25 %-kal növelhető.
- A terepszint alatti építmény
 - megközelítését szolgáló rámpa csak a terepszint alatti beépítés helyén belül építhető,
 - terezsint alatt legfeljebb 3 szinten, legfeljebb 12 m-es mélységig helyezhető el.
- Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, akkor a rendeltetési egységhez tartozó mellék, és egyéb gazdasági épület a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon álló épület elhelyezéssel) is elhelyezhetők.
- Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű meglévő telek is beépíthető az építési övezeti paraméterek és telepítési, valamint a védőtávolságok megtartásával.
- Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület (különösen iparvágány) található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek tekintendő.

- (7) Ikres beépítési módban beépült telkek esetén az ikres beépítésű telek összevonható és azon a 2. melléklettől eltérően szabadon álló beépítési mód alkalmazandó.
- (8) Zárt sorú beépítési mód esetén lakóterületen, vagy településközpont vegyes területen az hátsó kert irányú épületszárny traktusmélysége nem haladhatja meg az utcával párhuzamos épületrész traktusmélységét, és nem lehet hosszabb a telekmélység 2/3 hosszánál.
- (9) Az utcavonalon a kerítés telepítésének helye
 - a) telken belül, közterületi határon elhelyezve, kivéve amikor a szabályozási terv jelöli ki a kerítés helyét,
 - b) tervezett közterülettel, vagy közterület bővítéssel érintett telek esetében, a tervezett szabályozási vonalon.

11. A zárt sorú beépítési módú építési telkek beépítésének kiegészítő szabályai

11.§

- (1) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.
- (2) A telekhatártól telekhatárig kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcavonalon történő végig építés nem kötelező.
- (3) Ha telek utcavonala nem kerül telekhatártól telekhatárig végig beépítésre, akkor a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.
- (4) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes telepítésű épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól legfeljebb 5,0 méterre. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, annak mértékig lehetséges.
- (5) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épületköz esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.
- (6) Saroktelek esetén az épületnek a saroktól kiindulva mindkét homlokvonalon legalább 1/3 részben az építési vonalon kell állnia. Negatív, visszahúzott épületsarok nem képezhető.

12. Az építési telkek egyes építési övezeti mutatóktól és rendeltetéstől eltérő, kialakult állapotához igazodó beépítési szabályok

12.§

- (1) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de az épületmagassága nagyobb, mint az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (2) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és a beépítettség mértéke, sem az épületmagasság nem növelhető, azonban a tetőtér beépíthető.

- (3) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.
- (4) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épület rendeltetése nem felel meg az építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseknek akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése az építési övezet szerinti rendeltetésekre megváltoztatható, de bővítése az eredeti rendeltetés megtartása mellett nem lehetséges.
- (5) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésváltoztatásnál az előkertes beépítés szerinti meglévő földszinti padlóvonal magassága akkor is megfelelő, ha a földszinti padlóvonal nem éri el a szabályzat vonatkozó előírása szerinti minimum 75 cm. magasságot.

13. A tervezett építmény fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához igazodó KÉ jelű építési övezeti paraméterének illeszkedési szabálya

13.§

- (1) Az illeszkedési szabállyal megállapított építési övezeti paraméter területi hatálya mindig a 2. mellékletben feltüntetett, KÉ jelű, konkrét, számszerű határértékkel meg nem állapított, azt tartalmazó, adott építési övezet területére terjed ki.
- (2) A telektömb kialakult állapotához történő illeszkedés KÉ jelű, számszerű határértékkel meg nem állapított építési övezeti paraméterek értékének megállapítására a településrendezési illeszkedés külön jogszabály szerinti követelményei érvényesítendőek.

14. Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

14.§

- (1) Átmenő telek lakóterületen utólag nem alakítható.
- (2) Két, mindkét utca felől főépülettel beépített, beépítendő és legalább 12 méter széles utcák közötti átmenő telek esetén a telket egyenlő arányban felező elvi telekhatárt figyelembe vevő építési helyen belül az építési vonal követelménye szerint helyezhető el épület a telek egyik és másik közterületi vagy magánút határa irányú telekrészén. Az így kialakuló elvi oldal és hátsókertben a rendelet 9. §- a szerinti előírások érvényesek. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a telekalakítási előírások szerint az átmenő telek megosztható. Ez esetben az elvi telekhatár a kialakítható legkisebb telekterület méret figyelembe vételével is meghatározható és állapítható meg mindkét utca irányú építési hely.
- (3) Olyan átmenő telek esetén, ahol a meglévő, két utcára nyíló, de jellemzően csak egy utcára történő beépítés jellemző a főépülettel nem érintett közterület építési területének legalább 12 méterre történő növelése szabályozása hiányában a (2) bekezdés szerinti szabályt nem kell alkalmazni. Ez esetben elég részben áttört oszlopos lábazatos kerítéssel lezárni a főépület elhelyezéssel nem érintett utcai telekhatárt, mely irányában hátsókertre vonatkozó előírások érvényesek.
- (4) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára nem a szomszédos telek építési helyét meghatározó oldalhatárhoz, vagy egy másik kismélységű telek hátsó telekhatárához csatlakozik, hátsó kert nulla méter, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet nyílás nélküli határfallal a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, amennyiben a

telepítési távolság követelménye biztosítható. Ennek hiányában az építési övezetre előírt hátsókert méretet kell tartani.

- (5) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára a szomszédos telek építési helyét meghatározó oldalhatárhoz csatlakozik, a hátsó kert méretét az előírt legnagyobb épületmagasság értéke határozza meg.

15. Építési vonal alkalmazásának szabályai.

15.§

- (1) Az építési vonalat a rendelet részletes előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- (2) Kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületeken és településközpont vegyes területeken a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában az előkerti építési határvonal egyben kötelező építési vonal.
- (3) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:
 - a) zárt sorú beépítés esetén a 11. § előírásai alkalmazandók,
 - b) oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési móddal szabályozott és ez esetekben előkertes építési helyen történő épületelhelyezés során épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati falának legalább 1/2 hosszban az előkerti építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöveget zár be, akkor elegendő, hogy az épület egy ponton érintkezzen az építési vonallal,
 - c) oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési móddal szabályozott és ez esetekben előkert nélküli építési helyen történő épületelhelyezés során az épület utcai homlokzati falának legalább 2/3 hosszban az utcai telekhatárra, mint kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - d) nyúlványos telek esetében az épület az építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával helyezhető el.
- (4) A kötelező építési vonalon az utcaképbe illeszkedő önálló kapuzat, vagy egyéb, a rendeltetés szerű használatot biztosító építmény megjelenhet.

16. Haszonállat tartó építmények elhelyezése

16.§

- (1) Haszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) -a rendelet eltérő előírása hiányában - csak mezőgazdasági, erdőgazdasági övezetekben és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, és falusias lakóterület építési övezetekben helyezhető el.
- (2) A falusias lakóterület építési övezetek területén haszonállat tartó építmény csak a fő rendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el, területe nem haladhatja meg falusias lakóterületen a beépítettség legnagyobb mértékének felét.
- (3) Állattartó építményeket, karámot, állatkifutót csak akkor lehet elhelyezni, ha az állattartással járó zaj és bűz a szomszédos ingatlanok huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségeinek használatát nem zavarja vagy korlátozza.
- (4) A (3) bekezdés előírásait is betartva haszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága:
 - a) lakóépülettől 12 méter,
 - b) ásott kúttól 20 méter,
 - c) fúrt kúttól 10 méter,
 - d) közterülettől 15 méter,
 - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,

- f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátsszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (5) Haszonállat tartásához szükséges trágyalé tároló csak szivárgás mentes zárt műtárgyként építhető a (4) bekezdés szerinti védőtávolságok betartásával. A keletkező trágya és csurdalék vizek tárolása a talajvíz szennyeződését nem veszélyeztető műszaki megoldással, vízzáró aljzat kialakításával biztosítandó.

IV. Fejezet

AZ ÉPÍTÉS KÜLÖNÖS SZABÁLYAI

17. Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásokat

17.§

- (1) Az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető ill. tiltott rendeltetéseket a rendelet 4. és 5. melléklete szerinti táblázat tartalmazza.
- (2) A feltétellel elhelyezhető rendeltetések elhelyezéséhez megállapított feltételeket a rendelet vonatkozó fejezetei szerinti építési övezet, övezet előírásai tartalmazzák.
- (3) Nem zavaró hatású rendeltetésnek minősül az OTÉK meghatározás alkalmazása szerinti olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel. Ennek megállapítása az illetékes környezetvédelmi hatóság (zaj esetében az önkormányzat jegyzője) előzetes állásfoglalása alapján kerülhet megállapításra feltétel nélkül, vagy az abban foglalt feltételek betartásával.
- (4) Műterem kizárólag lakás részeként alakítható ki, önálló rendeltetesként nem.
- (5) A város közigazgatási területén - a rendelet eltérő rendelkezése hiányában - munkásszálló és munkásszállás funkciójú épület elhelyezése és meglévő épület erre a célra történő átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető. Ahol a rendelet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott legfeljebb egy lakásegység létesíthető.
- (6) Üzemanyagtöltő állomás kizárólag a szabályozási terven jelölt építési övezet szerinti helyeken létesíthető.

18. Közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírások

18.§

- (1) Az egyes építési övezetek telkeire vonatkozó közművesítettségi követelményeket a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (2) Ahol a 2. melléklet szerinti teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban akkor is megengedett, ha a 4. melléklet ettől eltérően szabályoz.
- (3) Ahol a 2. melléklet szerinti részleges közművesítettség kötelező, ott a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott

- oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíz tárolóban akkor is megengedett, ha a 4. melléklet ettől eltérően szabályoz.
- (4) Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező. A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
 - (5) Építési övezetek telkeinek közművesítését – ha műszakilag megoldható – kizárólag közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell biztosítani az alábbiak szerint:
 - a) közmű gerincvezetékek elhelyezése, megszüntetett közművek kiváltása elsősorban szabályozási tervlapon jelölt közterületen történjen, illetve,
 - b) a szabályzat magánutakra vonatkozó előírásainak is megfelelően kialakított, közforgalom előtt nem lezárható magánút területére helyezhető el.
 - (6) Amennyiben az (5) bekezdés szerintieknek megfelelően a közművesítés biztosítása nem lehetséges, akkor a gerincvezetékek elhelyezése, megszüntetett közművek kiváltása egyéb területen is történhet, de csak abban az esetben, ha a beruházás közérdekből történik, érintett ingatlanok használatát nem korlátozza, tulajdonos az elhelyezéséhez hozzájárul és városrendezési érdekeket nem sért.
 - (7) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

19. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

19. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezést az építési övezetek előírásai szerinti módon, az OTÉK előírásai szerinti mennyiségben, a (2) bekezdés szerint előírások figyelembevételével telken belül kell biztosítani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti biztosítása kétlakásos épületben kizárólag épületben, többlakásos lakóépületek esetén legalább 50 % mértékben épületben kell biztosítani. Ez a követelmény a főépület élé, utca irányában önálló telepített, abból légteret el nem foglaló elhelyezéssel nem biztosítható. A gépkocsi tárolónak legalább 2/3 nettó alapterületi mérettel a főépületben kell helyet biztosítani.
- (3) Az egy személygépkocsi tárolására szolgáló helyiség, vagy önálló épület belső méretének legalább 3,6x5,5 vagy 3,0x6,0 méter nagyságúnak kell lennie, kivéve, ha a lakás(ok)hoz, vagy lakóépület egység(ek)hez tartozóan legalább 4 m² alapterületű tároló létesül.
- (4) Személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik:
 - a) gyalogos aluljáróban lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésnél,
 - b) önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésnél,
 - c) közforgalmú személyközlekedés végállomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítményénél,
 - d) vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.
- (5) Rendeltetésszerű használatot biztosító gépjárműtároló rendeltetése nem módosítható.
- (6) Az egymással szomszédos sport, strand, kulturális, szórakoztató, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű személygépjármű elhelyezési kötelezettségének biztosításához meglévő létesítmény személygépjármű várakozóhely kapacitásának és meglévő szomszédos P+R parkoló kapacitásának 50 %-a beszámítható.

- (7) A csapadékvíz helyben tartása és hasznosítása a szabályozási terven jelölt önálló parkoló terület esetén a parkoló lemezek alatti gyűjtő tározó műtárgyak létesítésével biztosítandó.

20. Autóbusz várakozó helyek létesítése

20. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához a szükséges autóbusz tároló helyeket – 15 méter hosszúságú járművek részére – kell biztosítani:
- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén 200 férőhelyenként,
 - b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén 300 férőhelyenként, és
 - c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén 500 férőhelyenként.
- (2) Autóbusz várakozóhely létesítési kötelezettség - eltérő jogszabályi rendelkezés, ill. hatósági előírás hiányában - az ingatlannal határos közútszakaszon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:
- a) az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
 - b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozóhely számára közúti csatlakozás nem biztosítható, és
 - c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.
- (3) Az egymással szomszédos sport, strand, kulturális, szórakoztató és jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális létesítmények rendeltetésszerű autóbusz elhelyezési kötelezettségének biztosításához a megvalósult létesítmény autóbusz parkoló kapacitásának 50 %-a beszámítható.

21. Áru-rakodó helyek elhelyezése

21. §

Zártsorú beépítési mód esetén a rendszeres áruszállítást igénylő, 300 m² bruttó szintterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmények ellátása közterületen lévő olyan koncentrált rakodóhelyről is biztosítható, amely, ahol a rakodás a közterület forgalmát és az épület rendeltetésszerű használatát nem akadályozza és amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

- a) az építési telek számára a tehergépjármű ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
- b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő tehergépjármű várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,
- c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő tehergépjármű várakozóhely nem helyezhető el, és
- d) főútvonalról kiszolgált építési telek esetében telken belül a tehergépjármű megfordulása nem biztosítható.

22. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

22. §

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

23. Környezetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

23. §

- (1) A település igazgatási területén a beépítésre szánt és nem szánt területeken az építmények rendeltetésszerű használata úgy folytatható, ha a használat
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást, és
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Az egyes rendeltetések megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeiket (környezetterhelési határértékeket) külön jogszabály állapítja meg.
- (3) Érvényes környezethasználati engedéllyel rendelkező gazdasági létesítmények telekhatárától mért 300 méteren belül új lakó és üdülő épület nem helyezhető el.
- (4) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen új építményt csak a környezeti hatást elhárító, védő műszaki kialakítással együtt kell megvalósítani. Zajárnyékoló funkciójú kerítés a zajforrás felől mozaikosan tördelt felülettel kell megvalósítani, melynek
 - a) minimális magassága: 2,40 m,
 - b) minimális léghang-gátlása: 20 dB,
 - c) minimális léghang elnyelése: 4 dB.Ezen követelményektől zajvédelmi méretezés eredményeként lehet eltérni.
- (5) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
 - a) csendes zóna: a temető és a kegyeleti parkok, a közkertek, és a burkolt köztér,
 - b) átlagos érzékenységgű zóna: minden egyéb az a) ponttól eltérő települési terület,
 - c) nem érzékeny zóna: az igazgatási terület települési területen kívüli része.
- (6) Külterületen védőterület kijelölésével érintett, tervezett telep, létesítmény telekhatártól mért védőtávolsága lakó, üdülő és beépítésre szánt különleges építési övezet nem érintheti.
- (7) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak felszín feletti, fedett, vízzáró, szivárgásmentes szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt műtárgyban szabad tárolni.

24. Tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

24. §

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a Szabályozási terv ábrázolja. Az érintett övezetben, építési övezetben a 4 és 5. mellékletek szerint elhelyezhető építmények közül csak természetvédelmi (kezelési) céllal összhangban lévő, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési, ökoturisztikai rendeltetési célú építmények helyezhetők el, amennyiben azt az érintett övezet, építési övezet előírásai is lehetővé teszik.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a Szabályozási terv ábrázolja. Az érintett övezetben az 5. sz. melléklet szerint elhelyezhető építmények közül csak természetvédelmi (kezelési) céllal összhangban lévő, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési, ökoturisztikai célú, illetve mezőgazdasági célokra szolgáló építmények helyezhetők el, amennyiben az érintett övezet előírásai azt lehetővé teszik.
- (3) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai hálózat magterület övezetében az érintett övezetben, építési övezetben a 4. és 5. mellékletek szerint elhelyezhető építmények közül csak természetvédelmi (kezelési) céllal összhangban lévő, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el, amennyiben az érintett övezet, építési övezet előírásai azt lehetővé teszik.
- (4) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai folyosó és ökológiai magterület jelkulccsal lehatárolt területein új külszíni művelésű bányák nem nyithatók, meglévő külszíni művelésű bányák nem bővíthetők, hírközlési, energetikai célú magasépítmény, környezetszennyező építmények (különösen: szennyvíziszap tároló-, hígtrágyatároló stb.) nem helyezhetők el az övezetek védelme érdekében. Bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kijelölt helyekre (bányatelek) vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (5) A Szabályozási tervlapon jelölt tájképvédelmi terület jelkulccsal lehatárolt térségi övezetének területein csak a tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető, a településkép védelmi rendelet tájba illesztési követelményeit is érvényesítő építészeti-műszaki megoldások alkalmazhatók.

25. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

25. §

- (1) A közterületi szabad tér egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, - szükség esetén - közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló közterület-alakítási tervet készíthet, mely együtt alkalmazandó a rendelet vonatkozó előírásaival.
- (2) Közterület-alakítási terv hiányában:
 - a) közterületen kizárólag rendezvények idejére és csak Kioszk funkcióval rendelkező, nem mozgó, más üzletektől elkülönült pavilonok, (turisztikai információs pavilon, sajtótermék, virág, ajándék árusító, hideg-meleg étel és ital árusításra szolgáló pavilon) a közlekedést nem gátolva helyezhetők el, épület és egyéb funkciójú pavilon nem.
 - b) a közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - ba) zöldfelületek, közkertek alakíthatók,
 - bb) köztárgyak elhelyezhetők,
 - bc) a közmű műtárgyak, csak akkor helyezhetők el, ha azok terepszint alatt valósíthatók meg, és védőtávolságot nem igényelnek,

- c) új közút kialakításakor, vagy a meglévő közterületek közműveket is érintő átépítésekor - közterület-alakítási tervvel érintett területek kivételével - a legalább 16 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 16 méternél kisebb, de legalább 12 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, és
- d) fasor telepítésénél őshonos, nem allergizáló várostűrő fából álló fasort kell ültetni. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

26. Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények

26. §

- (1) A telek zöldterülete kialakítása során:
- az épületek környezetében telepíthető kell legyen a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet,
 - növénnyel nem borított talajfelszínt természetes takarással kell ellátni és védeni, és
 - a csapadékvíz - közvetlenül vagy tárolást követően - a gyalogos felületeket, díszburkolatok esetén a közterületi zöldfelületre, telken belül a zöldfelület felszínére kell rávezetni, ott elszivárogtatni és hasznosítani.
- (2) A szabályozási terven jelölt, elsősorban gazdasági (Gksz Gip, Gipe, Ga) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) építési övezetekben környezetvédelmi célokat (elsősorban a gazdasági övezetekhez csatlakozó vagy közvetlen közelében lévő lakóterületek védelme érdekében) is szolgáló, telken belüli kötelező védő zöldterület legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget kell létesíteni, mely a telek kötelező zöldterületbe beszámítandó. A zöldfelület nem teljesíthető invazív fajú fás szárú növényekkel. Törekedni kell az őshonos, várostűrő fás szárú növények telepítésére. A kötelező zöldterület:
- háromszintes növényzetnek minősül, ahol a felületi minőség legalább a nem burkolt felületeken gyep vagy talajtakaró és 40 db cserje/150 m², továbbá 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m²,
 - kétszintes növényállománynak minősül a telek előírt zöldfelületének növényállománya minden 150 m²- ére számítva kétszintesnek minősül, ahol a felületi minőség legalább 1 db. nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa vagy legalább 40 db. örökzöld vagy lombhullató cserje és a többi nem burkolt felületen gyep, vagy talajtakaró cserje, és
 - két vagy három szintes növényállománnyal megvalósítandó zöldfelületen építmény a portaépület a fedett kapuépítmény és kerékpártároló kivételével nem helyezhető el, ill. telekbejárat céljára megszakítható.
- (3) Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásban az építési övezetekhez, övezetekhez - egyedi esetekben telekhez - tartozó biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területeket a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

27. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei, a hatásokkal szembeni használati korlátozások

27. §

- (1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a fő veszélyeztettségek: árvíz, rendkívüli időjárás (szélvihar, jég-eső), földtani veszély források (beszakadás, partfalomlás), ipari szerencsétlenség (veszélyes áruk szállítása, jelentős forgalom), fel-színi és felszín alatti vizek sérülékenysége, humán járvány vagy járvány veszély, valamint állat járvány.

- (2) A fő veszélyeztetettségből következő elégséges védelmi szinthez szükséges építési követelmények a lakosság riasztásához, veszélyhelyzeti tájékoztatásához szükséges építmények, és egyéb berendezések területi elhelyezésére és a vízbázis védelmét biztosító építési szabályokra terjed ki.
- (3) Az (2) bekezdés szerinti elégséges védelmi szint biztosításához szükséges építmények, berendezések valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.
- (4) A (2) bekezdés követelményének megfelelő vízbázisok védelmi követelményeket a 89. § tartalmazza.

28. Országos és helyi építészeti örökségvédelem

28.§

- (1) Az országos építészeti örökség elemeit, mint egyéb jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az épített örökség helyi védelmét az Önkormányzata településképp védelméről szóló külön rendeletben szabályozza.

29. Régészet

29.§

- (1) Régészeti területeket a szabályozási tervlapokon jelkulccsal lehatárolva ábrázoltak. A régészeti területeket - adatszolgáltatás alapján - minden módosítás alkalmával felülvizsgálni, aktualizálni kell.
- (2) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.

V. Fejezet

30. Településképi követelmények

30. §

A településképi követelményeket az Önkormányzat a településképp védelméről szóló külön rendeletben szabályozza.

VI. Fejezet

31. A város területének felhasználása

31. §

- (1) A település közigazgatási területe összevont általános építési használat szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) A beépítésre szánt területek szerinti építési övezetek:
 - a) lakóterület, ezen belül
 - aa) nagyvárosias lakóterület **Ln**
 - ab) kisvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) kertvárosias lakóterület **Lk**
 - ad) falusias lakóterület **Lf**
 - b) vegyes terület, ezen belül
 - ba) településközponti vegyes terület **Vt**

- bb) intézményi vegyes terület **Vi**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - cb) ipari gazdasági terület **Gip**
 - cc) egyéb ipari gazdasági terület **Gipe**
 - cd) általános gazdasági terület **Gá**
- d) üdülő terület ezen belül
 - da) üdülőházas üdülő terület **Üü**
 - db) hétvégi házas üdülő terület **Üh**
- e) különleges beépítésre szánt terület ezen belül
 - ea) nagy kiterjedésű sportolási célú különleges területe **K-Sp**
 - eb) szabadidős és lovascentrum hasznosítási célú különleges területe **K-Szlo**
 - ec) rekreációs és idegenforgalmi hasznosítási célú különleges terület **K-Rek**
 - ed) nagy kiterjedésű kereskedelmi célú különleges terület **K-Ker**
 - ee) mezőgazdasági üzemi különleges terület **K-Mü**
 - ef) egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges terület **K-Eü**
 - eg) állat és növénykert területe különleges terület **K-Ánk**
 - eh) állatmenhely területe különleges terület **K-Ám**
 - ei) strandfürdő rekreációs célú különleges terület **K-Srek**
 - ej) múzeumfalu különleges terület **K-Mf**
 - ek) piackereskedelmi célú különleges terület **K-Piac**
 - el) szociális ellátási célú különleges terület **K-Szoc**
 - em) garázssor különleges terület **K-Ga**
 - en) honvédelmi, katonai belbiztonsági és nemzetbiztonsági különleges terület **K-Hon**
 - eo) szilárd hulladékkezelő - lerakó területe különleges terület **K-Szhull**
 - ep) folyékony hulladékkezelő - lerakó területe különleges terület **K-Fhull**
 - er) hőerőmű különleges terület **K-Hőe**
 - es) közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló különleges terület **K-Közl**
 - et) kertészeti tevékenységi célú különleges terület **K-Kert**
- (3) beépítésre nem szánt területek szerinti övezetek:
 - a) közlekedési és közmű területek ezen belül
 - aa) közúti közlekedési terület **KÖu**
 - ab) egyéb (vasúti) közlekedési terület **KÖe**
 - ac) légi közlekedési terület **KÖl**
 - ad) közműelhelyezési terület **Közm**
 - ae) hírközlési terület **Hk**
 - b) zöldterületek, ezen belül
 - ba) közpark **Zkp**
 - bb) közkert **Zkk**
 - c) erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
 - cb) rekreációs erdőterület **Er**
 - cc) egyéb erdőterület **Ee**
 - d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - db) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - dc) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület **Mt**
 - e) vízgazdálkodási terület **V**

- f) természetközeli terület **Tk**
- h) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - ha) nagy kiterjedésű, sportolási célú különleges terület **Kb-Sp**
 - hb) lőtér különleges területek **Kb-Lő**
 - hc) megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló különleges terület **Kb-En**
 - hd) temető különleges terület **Kb-T**
 - he) kegyeleti park különleges terület **Kb-Kegy**
 - hf) honvédelmi, katonai belbiztonsági, nemzetbiztonsági különleges terület **Kb-Hon**
 - hg) rekreációs célú különleges terület **Kb-Re**
 - hh) horgásztó különleges terület **Kb-Hor**
 - hi) arborétum területe különleges terület **Kb-Arb**
 - hj) burkolt- köztér **Kb-Bt**
 - hk) szabadidős és lovascentrum hasznosítási célú különleges területe **Kb-Szlo**
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az 1.1 és 1.2 mellékletek szerinti Szabályozási Tervek határozzák meg és határolják le.
- (5) Az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. és 5. melléklet tartalmazza.

VII. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési telkek egyes építési övezeti mutatóinak közös szabályai

32. A megengedett legnagyobb beépítettség

32. §

- (1) Zártorú beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége a 2. mellékletben foglaltaktól eltérően további 10 százalékponttal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség 5 százalékponttal történő csökkentése mellett. Az így megnövelt beépítettség, illetve zöldfelület csökkentés értéke azonban nem haladhatja meg az adott építési övezet OTÉK 2. melléklet szerinti általános használat szerint megengedett felső határértéket.
- (2) Zártorú beépítési mód esetén a terepszint alatti legnagyobb beépíthetőség - a szabályzat eltérő rendelkezése kivételével - megegyezik a terepszint felettil.

33. A megengedett legnagyobb beépítési magasság

33. §

- (1) Az utcai párkánymagasság a szabályozási terv eltérő jelölése kivételével nem haladhatja meg az adott építési övezetre előírt épületmagasságot.
- (2) Az **Lf** építési övezet területén főépítmény épületmagasságától eltérően a kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, míg az erdő és mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m.
- (3) A **K-Mü** építési övezet esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezet épületeire vonatkozik. A technológiai építmények, műtárgyak esetén (különösen: silók és kapcsolódó építményei) azok legmagasabb pontja legfeljebb 30 méter lehet.

34. A legkisebb zöldfelületi mérték

34. §

- (1) A szabályozási terven jelölt, építési telken, telken kötelezően zöldfelületi célra használandó a zöldterület kialakításának szabályait a 26. § (2) bekezdése tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven nem jelölt, az építési övezeti előírás szerinti mértékbe beszámíthatóan
 - a) annak 1/2 részét háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani ipari gazdasági területek,
 - b) legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú faszor vagy cserjesor telepítésével kell kialakítani kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén.
- (3) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (4) Zártsorú beépítési mód saroktelkeire a 32. § (1) előírása alkalmazandó.

Építési övezeti előírások és feltételek

LAKÓTERÜLETEK

35. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

35. §

- (1) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető, lakás célú önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.1. sora, míg az iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) Nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető szállás jellegű, igazgatási, önálló parkolóház és az ahhoz kapcsolódó, épületen belüli üzemanyagtöltő rendeltetések csak akkor helyezhetők el, ha elhelyezésével egy időben a szomszédos ingatlanok irányába, a közös telekhatár felőli 10 méteres sáv a telek zöldfelületének részeként háromszintes növény állomány alakítása biztosítható.
- (3) A szállás jellegű rendeltetés csak a területen elhelyezett és elhelyezhető lakóépületek és az azokban lévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró lehet.
- (4) Meglévő épületre további épületszintet építeni nem lehet
- (5) Alapterületet növelő épületbővítés – úszótelek növeléssel együtt – csak felvonó és lépcsőház létesítésének esetét lehetséges.
- (6) Gépjárműtároló csak a főépületben létesülhet, kivéve terepszint alatti, földdel fedett gépjárműtároló létesítése, mely önállóan is építhető saját telken belüli lehajtó kialakításával, amennyiben az építési övezetre előírt minimális zöldfelületi mutató biztosítható.
- (7) A meglévő sorgarázs újonnan nem létesíthető, a meglévő felújítható.

36. Kisvárosias lakóterület (Lk)

36. §

- (1) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető, lakás célú önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.1. sora, míg az iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg. Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát azonban korlátozza a telekhányadhoz kötött rendeltetések száma:
 - a) zártsorú beépítési módú építési övezetben 100 m² telekhányad/rendeltetés,
 - b) oldalhatáron és szabadon álló beépítési módú építési övezetben 150 m² telekhányad/rendeltetés a követelmény.

- (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezett szállás jellegű, igazgatási rendeltetések esetén olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett a közös telekhatár felőli 6 méteres sáv a telek zöldfelületének részeként háromszintes növény állomány alakítandó ki.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a területen elhelyezett és elhelyezhető lakóépületek és az azokban lévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású lehet.
- (4) Az elő-oldal és hátsókertben elhelyezhető melléképületek és melléképítmények elhelyezési feltételeit a 9.§ határozza meg azzal, hogy az adott építési övezetre előírt legkisebb telekterületet el nem érő telkeken a melléképítmények közül a hátsókertben kizárólag a kerti építmények helyezhetők el.
- (5) Eltérő előírás hiányában szállás jellegű rendeltetés esetén az önálló rendeltetésű szállásegységek száma nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett rendeltetési egység számot
- (6) A gépjárművek elhelyezéséről új beépítés és a kialakult telek meglévő beépítése mellett – ez utóbbi esetben szabadon álló, zárt sorú beépítés, vagy gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
- (7) Az épület földszintjén elhelyezett garázsos csak az udvar felől nyílhat.

37. §

- (1) Egy telken kizárólag egy épület helyezhető el. Gépkocsi tároló és egyéb, a lakó rendeltetést kiszolgáló funkció külön épületben nem helyezhető el, csak kizárólag a lakóépülettel együtt, egy épületként létesíthető.
- (2) A lakóépülettel beépíthető telekmélység legnagyobb mértéke:
 - a) 30 méter telekmélységig 15 méter,
 - b) 40 méter telekmélységig 20 méter, és
 - c) 50 méter telekmélység és felett 25 méter.
- (3) A földszinten az utca felé lakás elhelyezése legalább a járdához viszonyított +75 cm padlóvonal magassággal lehetséges. Ezen előírás a visszahúzott homlokzatra néző helyiségek esetén is érvényes. A belső, udvarra néző lakás esetén ezen előírást nem kell tartani.
- (4) Előkert nélküli új épület-elhelyezésnél huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség közterület felőli padlóvonala nem kerülhet a közterületi járdaszintnél, terepszintnél mélyebbre. A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakóhelyiségeinek padlóvonala a járdavonal felett 75 cm-nél alacsonyabbra nem kerülhet. A belső udvarra néző lakás esetén ezen előírást nem kell tartani.
- (5) Utcára nyíló garázs és áthajtó legfeljebb az épület utcai homlokzatának 1/3 hosszán létesülhet.
- (6) A hátsókertben újonnan épület elhelyezése nem megengedett.
- (7) Lakás célú rendeltetés változtatás utcai épületrészben csak abban az esetben valósítható meg, ha a padlóvonal a járdához viszonyított +75 cm magasság felett van.

37. Kertvárosias lakóterület (Lke)

38. §

- (1) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető lakás célú önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.1. sora, míg az iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg. Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát azonban korlátozza a telekhányadhoz kötött rendeltetések száma:

- a) zárt sorú beépítési módú építési övezetben 350 m² telekhányad/rendeltetés a követelmény. A 700 m² telekterülettől kisebb, de legalább 450 m²-t elérő telken lakással egybe építve további, nem lakás rendeltetésű legfeljebb nettó 45 m²-es, az építési övezetben elhelyezhető rendeltetésű önálló rendeltetési egység is kialakítható.
- b) oldalhatáron és szabadon álló beépítési módú építési övezetben 450 m² telekhányad/rendeltetés a követelmény. A 900 m² telekterülettől kisebb, de legalább 450 m²-t elérő telken további, legfeljebb nettó 60 m²-es, az építési övezetben elhelyezhető nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység is kialakítható.
- (2) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető szállás jellegű, sport rendeltetések esetén olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett a közös telekhatár felőli 5 méteres sáv a telek zöldfelületének részeként kétszintes növény állomány alakítandó ki.
- (3) A szálláshely jellegű épület - ha a szabályzat másként nem rendelkezik - legfeljebb 4 vendégszoba számmal alakítható ki.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a területen elhelyezett és elhelyezhető lakóépületek és az azokban lévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású lehet.
- (5) Az elő-oldal és hátsókertben elhelyezhető melléképületek és melléképítmények elhelyezési feltételeit a 9.§ határozza meg azzal, hogy az adott építési övezetre előírt legkisebb telekterületet el nem érő telkeken melléképítmények közül a hátsókertben kizárólag kerti építmények helyezhetők el.

39. §

Lke-2 építési övezet – a Sóstói úti villasor - területén

- a) egy telken egy épület helyezhető el legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel. A meglévő tásasházak önálló rendeltetési egységeinek száma nem növelhető.
- b) az előkert legkisebb mélységi mérete 20 méter, mely területen gépkocsi parkolófelület nem helyezhető el.
- c) gépkocsi tároló a főépület mögött, vagy az épület pinceszintjén helyezhető el.

38. Falusias lakóterület (Lf)

40. §

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.1. sora határozza meg. Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek telekhányadhoz kötött száma 450 m² telekhányad/rendeltetés. A 900 m²-t el nem érő, de legalább 450 m²-t elérő telken további, legfeljebb nettó 60 m²-es, az építési övezetben elhelyezhető nem lakás célú rendeltetésű önálló rendeltetési egység is kialakítható.
- (2) Az elő-oldal és hátsókertben elhelyezhető melléképületek és melléképítmények elhelyezési feltételeit a 9.§ határozza meg. A hátsókertben - amennyiben a telek mérete nem eléri az építési övezetre megállapított legkisebb mértékét - nyári konyha, gépkocsi tároló épület nem helyezhető el.
- (3) A szálláshely jellegű épület - ha a rendelet másként nem rendelkezik - legfeljebb 6 vendégszoba számmal alakítható ki.
- (4) Falusias lakóterületen elhelyezhető szállás jellegű, sport rendeltetések esetén olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett a közös telekhatár felőli 5 méteres sáv a telek zöldfelületének részeként kétszintes növény állomány alakítandó ki.
- (5) Lf építési övezetek területén előkertben hulladékanyag-tároló a kerítés részeként létesíthető, legfeljebb 4,0 m² nettó alapterülettel.

- (6) Lf-1 építési övezetben állattartó és mezőgazdasági épületek csak a szabályozási vonaltól 30 m-en túl helyezhetők el.

VEGYES TERÜLETEK

39. Településközponti vegyes terület (Vt)

41. §

- (1) A területen elhelyezhető, lakás célú önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.1. sora, míg az iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) Két utcára nyíló, átmenő telkek esetén mindkét utca irányába egy-egy külön álló épület elhelyezhető az átmenő telkek különös előírásai és az építési övezeti előírások megtartása mellett.
- (3) A **Vt** építési övezetek területén a 4. melléklet 1.1. sora szerint legfeljebb 10 lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületben további két nem lakó rendeltetés, míg az e feletti, de legfeljebb 20 lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületben további négy nem lakó rendeltetés helyezhető el.
- (4) A szállás jellegű épület legfeljebb 50 vendégszobát tartalmazhat. Kivételt képez a szálloda, mely 101 vendégszobát tartalmazhat.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méterrel belül kell elhelyezni.
- (6) A területen elhelyezhető szállásjellegű, sport és közösségi szórakoztató rendeltetések csak a területen elhelyezett és elhelyezhető lakóépületek és az azokban lévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatásúak lehetnek.

42. §

A **Vt – 20** építési övezet területén a közterületi kapcsolat biztosítása szempontjából egy utcával határos telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75 méter méretet, a hátsókert legkisebb mélységi mérete 20 méter.

40. Intézményi vegyes terület (Vi)

43. §

- (1) A területen elhelyezhető, lakás célú önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.1. sora, míg az iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) Lakás kizárólag a kereskedelmi, szolgáltató és hitéleti rendeltetést tartalmazó épületben a (3) bekezdés szerinti feltételekkel helyezhető el.
- (3) Utcára is tájolt lakás csak a földszint feletti szinteken helyezhető el és a lakások által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épület összes szintterületének a felét.
- (4) A területen elhelyezhető épületeken belül vagy külön álló épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható legfeljebb 200 m² nettó alapterülettel.

44. §

A **Vi-4, Vi-5** építési övezetek területén

- a) a HÉSZ szerinti megengedett beépítések során a Sóstói úti védett fasor méltó településképi megjelenése nem sérülhet,
- b) az építési övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a csatlakozó közterület közlekedésre alkalmas területén belül is biztosítható.

- c) Az övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

41. Kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz)

45. §

- (1) A területen elhelyezhető iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) A telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő rendeltetések -különösen: oktatási, sportolási- használatuk során a kereskedelmi-szolgáltató terület sajátos használatát nem korlátozhatják.
- (3) Az építési övezet területén:
 - a) az előkert 0 méter,
 - b) a közterületi telekhatártól mért 10 méteres sávban kizárólag őrző-védő épület, porta és fedett motor és kerékpártároló és technológiai építmények helyezhetők el,
 - c) támfal és a telkek határán kerítéssel egybeépített támfal létesíthető.
 - d) Az előkert közterület irányú 3 méter széles sávjában kétszintes növényállomány telepítendő, ami csak a b) pont szerinti építményekkel és gyalogos és gépjárműbejárattal szakítható meg.
- (4) Az építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.
- (5) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül – a szabályzat eltérő rendelkezési hiányában - kizárólag egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², a tulajdonosi legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lehet.
- (6) A működéshez szükséges b) pont szerinti őrző-védő épület legfeljebb 90 m², míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 120 m² nettó szintterületű lehet.
- (7) A közműpótló műtárgyként zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz övezet előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.
- (8) A Gksz-18 építési övezet területén kizárólag üzemanyag töltő állomás és azokat kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

46. §

A Gksz – 10 (Pazonyi út és környéke) építési övezet területén

- a) az I. rendű országos főútvonal mentén a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati lakás és tulajdonosi lakás nem létesíthető, meglévő rendeltetés szolgálati lakássá nem változtatható meg, és
- b) kapubehajtók I. rendű országos főútvonalról közvetlenül megközelítve nem alakíthatók ki, azok a szabályozási terven jelölt kiszolgáló útról nyilván megközelítve létesíthetők.

42. Ipari gazdasági terület (Gip)

47. §

- (1) A területen elhelyezhető iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) A telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő rendeltetések használatuk során az ipari gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozhatják.
- (3) Az építési övezet területén:
 - a) az előkert 0 méter,
 - b) a közterületi telekhatártól mért 10 méteres sávban kizárólag őrző-védő épület, porta és fedett motor és kerékpár tároló és technológiai építmények helyezhetők el,
 - c) támfal és a telkek határán kerítéssel egybeépített támfal létesíthető.
 - d) Az előkert közterület irányú 3 méter széles sávjában fa és cserjesorból álló kétszintes növényállomány telepítendő, ami csak a b) pont szerinti építményekkel és gyalogos és gépjármű bejárattal szakítható meg.
- (4) Az építési övezet területén az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet mentén 100 méter széles sávban csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely nem növeli a jelenlegi zajterhelési állapotot a lakóterületen.
- (5) A Gip építési övezet határától 1000 m-es távolságon belül újonnan lakó és üdülő rendeltetésű épület nem helyezhető el és állattartó telep nem létesíthető.
- (6) Kizárólag a gazdasági tevékenységi célú épületen kívül, önálló épületben a védőtávolságok megtartásával egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², nettó alapterületű lehet.
- (7) A közműpótló műtárgyként zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

43. Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)

48. §

- (1) A területen elhelyezhető iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) A telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő rendeltetések - különösen: kereskedelmi és szolgáltató - használatuk során az egyéb ipari gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozhatják.
- (3) Az építési övezet területén:
 - a) az előkert 0 méter,
 - b) a közterületi telekhatártól mért 10 méteres sávban kizárólag őrző-védő épület, porta és fedett motor és kerékpár tároló és technológiai építmények helyezhetők el,
 - c) támfal és a telkek határán kerítéssel egybeépített támfal létesíthető.
 - d) Az előkert közterület irányú 3 méter széles sávjában fa és cserjesorból álló kétszintes növényállomány telepítendő, ami csak a b) pont szerinti építményekkel és gyalogos és gépjármű bejárattal szakítható meg.
- (4) Az építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.

- (5) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², a tulajdonosi legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lehet.
- (6) A közműpótló műtárgyként zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

44. Általános gazdasági terület (Gá)

49. §

- (1) A területen elhelyezhető iroda rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.2. sora határozza meg.
- (2) A telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő rendeltetések - különösen: oktatási és nevelési - használatuk során az általános gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozhatják.
- (3) Az építési övezet területén:
 - a) az előkert 0 méter,
 - b) a közterületi telekhatártól mért 10 méteres sávban kizárólag őrző-védő épület, porta és fedett motor és kerékpár tároló és technológiai építmények helyezhetők el,
 - c) támfal és a telkek határán kerítéssel egybeépített támfal létesíthető.
 - d) Az előkert közterület irányú 3 méter széles sávjában fa és cserjesorból álló kétszintes növényállomány telepítendő, ami csak a b) pont szerinti építményekkel és gyalogos és gépjármű bejárattal szakítható meg.
- (4) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², a tulajdonosi legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lehet.
- (5) A közműpótló műtárgyként zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

ÜDÜLŐ TERÜLETEK

45. Üdülőházas üdülő terület (Üü)

50. §

- (1) Az építési övezet területén elhelyezhető üdülő rendeltetésű önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.3. sora határozza meg.
- (2) Az építési övezet területén hulladékudvar nem alakítható ki.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés csak a területen elhelyezett és elhelyezhető üdülő épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású lehet.

46. Hétfélig házas üdülő terület (Üh)

51. §

- (1) Az építési övezet területén elhelyezhető üdülő rendeltetésű önálló rendeltetési egységek számát a 4. melléklet 1.3. sora határozza meg.
- (2) Az építési övezet területén hulladékudvar nem alakítható ki.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató és sport rendeltetés csak a területen elhelyezett és elhelyezhető üdülő épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású lehet.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

47. Nagy kiterjedésű, sportolási célú különleges terület (K-Sp)

52. §

- (1) A **K-Sp** építési övezet területén a 4. melléklet szerint megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül a terület fejlesztési céljához, különösen a verseny és szabadidő sporthoz kapcsolódó tevékenységek rendeltetésszerű használatához szükséges egyedi rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül elsősorban a sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó rendeltetések egyaránt elhelyezhetők. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (3) A K-Sp építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

48. Szabadidős és lovascentrum hasznosítási célú különleges terület (K-Szlo)

53. §

- (1) A **K-Szlo** építési övezet területén a 4. melléklet szerint megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül a terület fejlesztési céljához, különösen a turizmus és az ahhoz kapcsolódó szállás jellegű, továbbá a szabadidős és lovassport és idegenforgalmi tevékenységek, rendeltetésszerű használatához szükséges egyedi rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) A **K-Szlo** építési övezetek területén elhelyezhető az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül elhelyezhetők az építési övezet szerinti tevékenységek működéséhez szükséges egyedi rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (3) Az építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl az egyedi rendeltetések keretein belül elhelyezhető különösen: idegenforgalmi, állatbemutató és lovas turizmust és sportolást szolgáló állattartó épület.
- (4) A **K-Szlo** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

49. Rekreációs és idegenforgalmi hasznosítási célú különleges terület (K-Re)

54. §

- (1) A **K-Rek** építési övezet a 4. melléklet szerinti megengedett rendeltetések, az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül és a (2) bekezdés figyelembe vételével a terület fejlesztési céljához, rendeltetésszerű használatához szükséges egyedi rendeltetésű építmények és ezeket kiszolgáló építmények egyaránt elhelyezhetők.
- (2) A **K-Rek** építési övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül különösen: szálláshely szolgáltatás, pihenés, rekreáció, hagyományőrzés összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó, sportolási és turisztikai célú építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára

lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

- (3) Az építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl az egyedi rendeltetések keretein belül elhelyezhető különösen: idegenforgalmi hasznosításhoz kapcsolódó állatbemutató, lovas turizmust és sportolást szolgáló állattartó épület.
- (4) Az építési övezetben a közüzemi vagy közcélú közüzemi szolgáltatás hiányában a közműhálózat kiépítéséig a részleges közműellátás is megengedett.
- (5) A **K-Rek** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

50. Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú különleges terület (K-Ker)

55. §

- (1) Az építési övezet területén az 5000 m² bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi rendeltetésű, és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- (2) Kioszk, kerékkal rendelkező, vontatható árusító pavilont, vagy büféautó (lakóautó) nem még kiegészítő rendeltetesként sem helyezhető el.
- (3) A **K-Ker** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

51. Mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-Mü)

56. §

- (1) A **K-Mü** építési övezet területe a 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények egyaránt elhelyezhetők.
- (2) A **K-Mü** építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 150 m² alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) A **K-Mü** építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és a használat jellegéhez igazodó raktár és legfeljebb nettó 120 m² alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *1. melléklet* határozza meg azzal a szigorítással, hogy a vízbázis védelmi „A” védőövezettel érintett üzemterületén kizárólag teljes közművesítettség lehetséges. A keletkező folyékony és egyéb hulladék kizárólag zárt, szivárgás mentes kialakítású műtárgy lehet.

52. Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges terület (K-Eü)

57. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések, az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az egészségügyi szakellátáshoz tartozó nagy területigényű, az általános alapellátásba tartozó és az általános alapellátást meghaladó közhasználatú egészségügyi rendeltetésű építmények egyaránt elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott, valamint az egyedi rendeltetések keretein belül az egészségügyi rendeltetéssel összefüggő -különösen: oktatási, kutatási - és egyéb kiszolgáló, rendeltetésű építmények egyaránt elhelyezhetők.

- (3) A **K-Eü** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

53. Állat és növénykert területe különleges terület (K-Ánk)

58. §

- (1) A 4.sz melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhető az állatok és növények elhelyezéséhez, bemutatásához szükséges valamennyi építmény, valamint ezekkel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények.
- (2) A **K-Ánk** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

54. Állatmenhely területe különleges terület (K-Ám)

59. §

- (1) A 4.sz melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhető különösen: az állatok elhelyezéséhez, gondozásához, bemutatásához szükséges valamennyi építmény, valamint ezekkel összefüggő egyéb funkciók és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények.
- (2) A **K-Ám** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

55. Strandfürdő rekreációs célú különleges terület (K-Srek)

60. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével a lakosság és az idegenforgalom számára is egyaránt elhelyezhetők különösen: a strandhasználati, a pihenés, a rekreáció és a kikapcsolódás, valamint ezzel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló közhasznú és egyéb építmények.
- (2) A **K-Srek** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

56. Múzeumfalú különleges terület (K-Mf)

61. §

- (1) A 4.sz melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhető különösen: a skanzen épületeinek és műtárgyainak elhelyezéséhez, bemutatásához szükséges valamennyi építmény, valamint ezekkel összefüggő szolgáltató funkciók és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények.
- (2) A **K-Mf** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

57. Piackereskedelmi célú különleges terület (K-Piac)

62. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhető különösen: a piaci kereskedelem

létesítéséhez, üzemeltetéséhez szükséges valamennyi építmény, valamint ezekkel összefüggő szolgáltató funkciók és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények.

- (2) A **K-Piac** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

58. Szociális ellátási célú különleges terület (K-Szoc)

63. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhető különösen: a szociális ellátás elhelyezéséhez, üzemeltetéséhez szükséges valamennyi építmény, valamint ezekkel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények.
- (2) A **K-Szoc** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

59. Garázsos különleges terület (K-Ga)

64. §

A K-Ga építési övezetek területén a meglévő sorgarázsok megtarthatók, felújíthatók és korszerűsíthetők, de újak nem építhetők.

60. Honvédelmi, katonai belbiztonsági és nemzetbiztonsági különleges terület (K-Hon)

65. §

Az építési övezet területén kizárólag a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények és az azokat kiegészítő, működésüket elősegítő létesítmények helyezhetők el.

61. Szilárd hulladékkezelő - lerakó területe különleges terület (K-Szhull)

66. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhetők különösen: a települési szilárd hulladék tárolását, kezelését, feldolgozását hasznosítását szolgáló, és ezek rendeltetés szerű használatát elősegítő egyéb építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (2) A **K-Szhull** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

62. Folyékony hulladékkezelő - lerakó területe különleges terület (K-Fhull)

67. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhetők különösen: a települési folyékony hulladék tárolását, kezelését, feldolgozását hasznosítását szolgáló, és ezek rendeltetés szerű használatát elősegítő egyéb építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

- (2) A **K-Fhull** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

63. Hőerőmű különleges terület (K-Hőe)

68. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhetők különösen: a települési energiaszolgáltatási tevékenységgel összefüggő, és ezek rendeltetés szerű használatát elősegítő egyéb építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (2) A **K-Hőe** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

64. Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló különleges terület (K-Közl)

69. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhetők különösen: a közösségi közlekedési hálózatok végállomásai és a járműpark tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtárolók és mindezek működéséhez szükséges kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények.
- (2) A területen továbbá egyéb közlekedési létesítmények és P+R parkolók is létesíthetők.
- (3) Az építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül szélkerék, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés és zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.
- (4) A **K-Közl** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

65. Kertészeti tevékenységi célú különleges terület (K-Kert)

70. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhetők különösen: a kertészeti tevékenységhez kapcsolódó, ezek tárolását, kezelését, feldolgozását hasznosítását szolgáló, és rendeltetés szerű használatát elősegítő egyéb építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (2) A **K-Kert** építési övezetek területén elhelyezhetők a főépítmények rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmények, üvegházak és fólia sátrak is.

66. Szennyvíziszap komposztálása hasznosítási célú különleges terület (K-Kom)

71. §

- (1) A 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések figyelembe vételével az építési övezet területén elhelyezhetők különösen:

a szennyvíziszap komposztálási tevékenységhez kapcsolódó, ezek tárolását, kezelését, feldolgozását hasznosítását szolgáló, és rendeltetés szerű használatát elősegítő egyéb építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

- (2) A **K-Kom** építési övezetek területén elhelyezhetők a 4. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetés szerű használatának megfelelő melléképítmények is.

VIII. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

67. Közúti főhálózat területei (Köu-F)

72.§

- (1) A **Köu-F** övezet területe a 5. melléklet szerinti fő rendeltetések figyelembe vételével az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbussz megállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Köu-F** övezet területén elhelyezhető az 5. melléklet szerinti, a közlekedést kiszolgáló létesítmények mellett az azokat kiszolgáló közművek és hírközlési létesítmények is.
- (3) A **Köu-F** övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) A **Köu-F** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.
- (5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

68. Közúti mellékúthálózat területei (Köu-M)

73.§

- (1) A **Köu-M** övezet területe 5. melléklet szerinti rendeltetések figyelembe vételével a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infra-struktúra elemek, közúti-közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Köu-M** övezet területén elhelyezhető az 5. melléklet szerinti, a közlekedést kiszolgáló építmények mellett az azokat kiszolgáló közművek és hírközlési műtárgyak is.
- (3) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az úttengelytől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

69. Kötöttpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)

74.§

- (1) A **KÖk** övezet területe 5. melléklet szerinti rendeltetések figyelembe vételével kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá

iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedés rendeltetésszerű használatát kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.
- (3) A területen elhelyezhető épületeken belül vagy külön álló épületben a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az üzemeltetéshez szükséges mértékben és módon kialakíthatók.

70. Légi közlekedési létesítmények területe (KÖI)

75.§

- (1) A **KÖI** övezet területén az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül a légi közlekedés rendeltetésszerű használatát kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.
- (2) A területen elhelyezhető épületeken belül vagy külön álló épületben a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az üzemeltetéshez szükséges mértékben és módon kialakíthatók.

71. Közműelhelyezési terület (Közm)

76.§

- (1) Közműelhelyezési terület övezetében az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül kizárólag a közműellátás építményei, különösen közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a 5. melléklet keretei között elhelyezhető épület kizárólag közműellátás céljára szolgálhat.
- (3) A közmű vezetékeket a területen – amennyiben műszakilag megoldható – a felszín alatt kell megvalósítani.
- (4) A nagykörút területén belül új transzformátorházat kizárólag a **Közm** övezet területén lehet elhelyezni.

72. Hírközlési terület (Hk)

77.§

A hírközlési területen az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül csak a hírközlés céljából szolgáló épület és műtárgy, valamint azok működését elősegítő kiegészítő rendeltetések és berendezések helyezhetők el.

ZÖLDTERÜLETEK

73. Közkert (Zkk)

78.§

- (1) A **Z-kk** övezetbe a díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.
- (3) A közkert zöldterületen az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül, kizárólag a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és egyedi rendeltetések helyezhetők el.

- (4) Az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül nem minősül rendeltetésszerű használathoz szükséges építménynek a Kioszk, mobil árusító pavilon, kerekeken vontatható árusító eszköz, vagy büfésautó (lakóautó), ezért ezek a **Z-kk** övezetben nem helyezhetők el.

74. Közpark (Zkp)

79.§

- (1) A **Z-Kp** övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.
- (3) A közpark zöldterületen az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények közül a vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület a területet nem zavaró hatású funkciókkal helyezhető el.
- (4) Az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül nem minősül rendeltetésszerű használathoz szükséges építménynek a Kioszk, mobil árusító pavilon, kerekeken vontatható árusító eszköz, vagy büfésautó (lakóautó), ezért ezek a **Z-kp** övezetben nem helyezhetők el.
- (5) A **Z-Kp** övezetének területén az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül tornapálya sportolási célú terület, - az egészségmegőrző mozgás céljára szolgáló kivételével- nem elhelyezhető el.

ERDŐTERÜLETEK

75. Védelmi célú erdőterületek (Ev)

80.§

- (1) A védelmi célú erdőterületen az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül csak erdő- és vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.
- (2) Az **Ev** övezet területén az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.
- (3) Az épületeket a telekhatártól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.

76. Egyéb erdőterületek (Ee)

81.§

- (1) Az **Ee** övezetben az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretén belül kizárólag a rendeltetésszerű használatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) Az épületeket a telekhatártól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.

77. Rekreációs erdőterületek (Er)

82.§

- (1) Az **Er** övezet területén a 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között a rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.
- (2) Az **Er** övezet területén a 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között nem épületnek minősülő építményként elhelyezhető a terület fenntartásához szolgáló építmények és közlekedési és közműépítmények.

- (3) Az épületmagasság 3. melléklet szerinti értéke (legfeljebb 6,0 m) az erdei kilátóra nem vonatkozik. Annak legmagasabb pontja 40 méter lehet.

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

78. Természetközeli területek (Tk)

83.§

- (1) A **Tk** övezet területén épületet elhelyezni nem lehet, épületnek nem minősülő építmény kivételesen, 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között csak a természetvédelmi követelmények figyelembevételével helyezhető el.
- (2) A **Tk** övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) A **Tk** övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

79. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) előírásai

84.§

- (1) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.
- (2) Az **Mk** övezet területén:
- a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú telek nem építhető be,
 - b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,
 - c) 3000 m² feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén lakóépület, legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó szintterületű kereskedelmi épület létesíthető. A lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel létesíthetők úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
 - d) 6000 m² feletti telekterületen lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak legfeljebb 300 m² nettó alapterületen, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel létesíthetők úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
 - e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter, az épület nettó alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t,
 - f) lakóépület rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 5,5 méter,
 - g) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.
- (3) Az **Mk** övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a megengedett beépítettség felét.

80. Általános mezőgazdasági terület (Má) előírásai

85.§

- (1) Az **Má** övezet területein a teljes telek művelésből kivett esetében, 1500 m²-nél nagyobb telekterületű földrészleteken 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás építményei a 3.sz. melléklet szerinti beépítési mértéktől eltérően legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel helyezhetők el.
- (2) Az **Má** övezet területén gazdasági épület
 - a) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen,
 - b) szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen helyezhető el.
- (3) Az **Má** övezet területén önálló lakóépület a rét, legelő, gyeper, nádas művelési águ telkek kivételével legfeljebb 300 m² alapterülettel helyezhető el úgy, hogy a lakóépület a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

81. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (Mt)

86.§

- (1) Az övezet ökológiai magterületével érintett területeken az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között a 24. § vonatkozó előírásai alkalmazandók.
- (2) Az övezet NATURA 2000 területével érintett területeken az 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között a 24. § vonatkozó előírásai alkalmazandók.
- (3) Az **Mt** övezeten belüli vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területeken, valamint a vízbázis külső védőterületein épület nem helyezhető el.

82. Mezőgazdasági birtokközpont és tanya kialakítás előírásai

87.§

- (1) Az **Má és Mk** övezetek területén az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó, országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével), új birtokközpont és tanya nem létesíthető.
- (2) Az **Mt** övezetek területén birtokközpont és tanya kialakítása újonnan nem megengedett.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

83. Vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

88.§

- (1) A vízgazdálkodási terület övezetein belül kijelölt övezetek:
 - a) **V-F** övezetbe a folyó víznek minősülő, az állandó vízáramlású, természetes vagy mesterséges vízfolyások (csatornák medre) és azok parti sávjai,
 - b) A **V-Á** övezetbe az állóvíznek minősülő, a belvízveszélyes területek csapadékvízmentesítését szolgáló csapadékvíztározók, szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik,
 - c) A **V-Vb** vízbázisok övezetébe az érintett építési övezetek területére ráfedő – vízvédelmi célú - védőidommal kijelölt vízbázisok tartoznak.
- (2) A **V-F és V-Á** övezet területén 5. melléklet szerinti rendeltetések keretei között kizárólag vonalas közmű- és közlekedési létesítmények, árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények, helyezhetők el.
- (3) A **V-F és V-Á** övezet területén
 - a) épület nem helyezhető el,
 - b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,

c) területén vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, ezen közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.

84. Az építési övezetek területére ráfedő vízbázisok védőterületének külön szintű (V-Vb) övezeti előírásai

89.§

- (1) A **V-Vb** övezet területén épületet elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.
- (2) Az övezettel érintett építési övezetek területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető.
- (3) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt műtárgyban szabad tárolni.
- (4) Az övezet területén kavicsbányászati tevékenység nem végezhető.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

85. Nagy kiterjedésű, sportolási célú különleges terület (Kb-Sp)

90. §

- (1) A **Kb-Sp** övezet területén a 5. melléklet szerint megengedett rendeltetések és azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül a terület fejlesztési céljához, különösen a verseny és szabadidő sporthoz kapcsolódó tevékenységek rendeltetésszerű használatához szükséges egyedi rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül elsősorban a sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó rendeltetések egyaránt elhelyezhetők. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (3) A **Kb-Sp** övezetek területén elhelyezhetők az 5. sz melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

86. Lőtér különleges területek (Kb-Lő)

91.§

- (1) A **Kb-Lő** övezetben az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül kizárólag a lövészeti tevékenység üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül elsősorban üzemi építmények, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartásához szükséges építmények és járműtároló építményei is elhelyezhetők.

87. Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló különleges terület (Kb-En)

92.§

- (1) **Kb-En** övezet területén az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül kizárólag 0,05 és 5 MW közti beépített teljesítményű megújuló energiaforrás műtárgyai helyezhetők el, valamint a működéshez szükséges egyéb és egyedi rendeltetések, építmények (trafó stb.) helyezhetők el.
- (2) Az övezetben elhelyezett napeleemes kiserőművek területe körül védőkerítés létesítése kötelező.

88. Temető különleges területek (Kb-T)

93.§

- (1) A **Kb-T** övezet területén az 5. melléklet szerinti megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
 - a) portaépület, temetőiroda, illemhely,
 - b) ravatalozó,
 - c) kegyeleti-hitéleti épület,
 - d) üzemeltetői műhely és szociális épület, munkagép-, illetve járműtároló és
 - e) hamvasztómű.
- (2) A **Kb-T** övezet területén a sírbolt, urnasírhely alapterülete a nettó 50 m² alapterületet nem haladhatja meg, az urnafalak, urnafülke, a sírjel magassága legfeljebb 3,0 méter lehet.
- (3) Az épületmagasság 3. sz. melléklet szerinti megengedett legnagyobb mértéke a harangtoronyra nem vonatkozik. annak legmagasabb pontjára sincs megkötés.

89. Kegyeleti park különleges területek (Kb-Kegy)

94.§

- (1) A **Kb-Kegy** övezetbe a kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) Az övezet területén új építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek esetében telekalakítást végezni nem lehet.

90. Honvédelmi, katonai belbiztonsági és nemzetbiztonsági különleges terület (Kb-Hon)

95.§

Az övezet területén az 5. melléklet szerinti megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül kizárólag a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények és az azokat kiegészítő, működésüket elősegítő létesítmények helyezhetők el.

91. Rekreációs célú különleges terület (Kb-Re)

96.§

- (1) A **Kb-Re** övezet az 5. melléklet szerinti megengedett rendeltetések, és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretén belül a terület fejlesztési céljához, rendeltetésszerű használatához szükséges egyedi rendeltetésű építmények és ezeket kiszolgáló építmények egyaránt elhelyezhetők.
- (2) A **Kb-Re** övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül elsősorban szálláshely szolgáltatás, pihenés, rekreáció, hagyományörzés összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó, sportolási és turisztikai célú építmények

helyezhetők el. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

- (3) Az építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl az egyedi rendeltetések keretein belül elhelyezhető az idegenforgalmi hasznosításhoz kapcsolódó állatbemutatót, lovas turizmust és sportolást szolgáló állattartó épület.
- (4) A **Kb-Re** övezetek területén elhelyezhetők az 5. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

92. Horgásztó különleges terület (Kb-Hor)

97.§

- (1) A **Kb-Hor** övezetben az 5. melléklet szerinti megengedett rendeltetések és az azokat kiegészítő egyedi rendeltetések keretein belül elsősorban a horgászati tevékenység üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon túl az egyedi rendeltetések keretein belül üzemi építmények, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartáshoz szükséges építmények és járműtároló építményei is elhelyezhetők.

93. Arborétum területe különleges terület (Kb-Arb)

98. §

- (1) A 5. melléklet szerinti elhelyezhető rendeltetések és egyedi rendeltetések figyelembe vételével az övezet területén elhelyezhető a növények elhelyezéséhez, bemutatásához szükséges valamennyi építmény, valamint ezekkel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és a fő rendeltetéseket kiszolgáló egyéb építmények.
- (2) A **Kb-Arb** övezetek területén elhelyezhetők az 5. melléklet szerint felsoroltak mellett a főépítmények rendeltetésszerű használatának megfelelő melléképítmények is.

94. Különleges burkolt köztér (Kb-Bk)

99.§

- (1) A **Kb-Bk** övezet területén az 5. melléklet szerinti megengedett rendeltetések és egyedi rendeltetések keretein belül elhelyezhetők a köztér rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, és egyedi rendeltetések különösen
 - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, emlékművek,
 - c) szökőkutak és egyéb látványelemek és a
 - d) parkolás építményeihelyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti építmények elhelyezésére a 25. § előírásai vonatkoznak.

95. Szabadidős és lovascentrum hasznosítási célú különleges terület (Kb-Szlo)

100. §

- (1) A **Kb-Szlo** építési övezet területén az 5. melléklet szerinti megengedett rendeltetések és egyedi rendeltetések keretein belül a terület fejlesztési céljához, különösen a turizmus és az ahhoz kapcsolódó szállás jellegű, továbbá a szabadidős és lovassport és idegenforgalmi tevékenységek, rendeltetésszerű használatához szükséges egyedi rendeltetésű építmények helyezhetők el.

- (2) A **K-Szlo** övezet területén elhelyezhető az (1) bekezdés szerinti egyedi rendeltetések keretén belül elhelyezhető az építési övezet szerinti tevékenységek működéséhez szükséges egyedi rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (3) Az övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl az egyedi rendeltetések keretein belül elhelyezhető különösen: idegenforgalmi, állatbemutató és lovas turizmust és sportolást szolgáló állattartó épület is.

IX. Fejezet

96. Vegyes és Záró rendelkezések

101.§

- (1) Ez a rendelet 2025. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidőben hatályát veszti Nyíregyháza MJ Város Közgyűlésének 21/2007. (VI.12.) KGY rendelete.

1. a) számú melléklet a Ök. rendelethez / Sz-1/1 Igazgatási terület szabályozási terv övezeti és építési övezeti tervlapjai 69 szelvénye és jelkulcsa,

1. b) számú melléklet a Ök. rendelethez / Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terv védelmi és korlátozási tervlapjai 69 szelvénye és jelkulcsa,

2. számú melléklet a Ök. rendelethez / Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

3. számú melléklet a Ök. rendelethez /Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

4. számú melléklet a Ök. rendelethez - Az építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata - Rendeltetés, önálló rendeltetési egység, melléképítmények, egyéb építmények

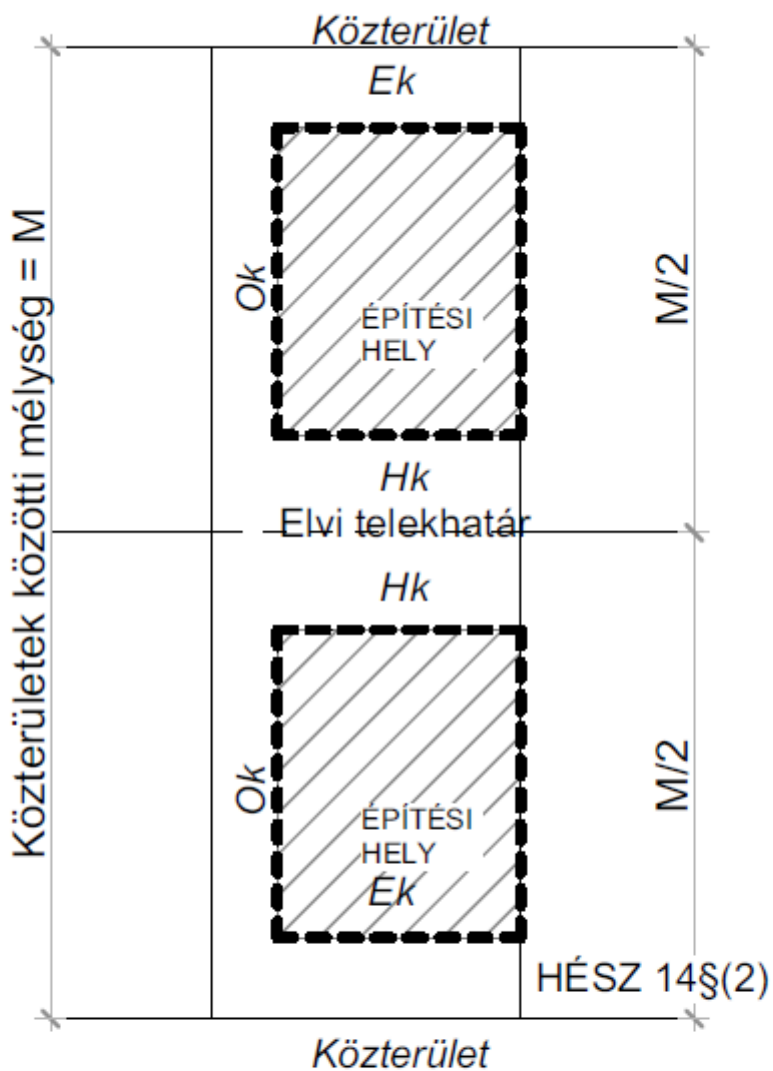
5. számú melléklet a Ök. rendelethez - Az övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata - Rendeltetés, önálló rendeltetési egység, melléképítmények, egyéb építmények

6. számú melléklet a Ök. rendelethez /A biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek táblázata

7. számú melléklet a Ök. rendelethez /Az alkalmazott sajátos jogintézmények táblázata

Függelék a helyi építési szabályzathoz - ábrák gyűjteménye

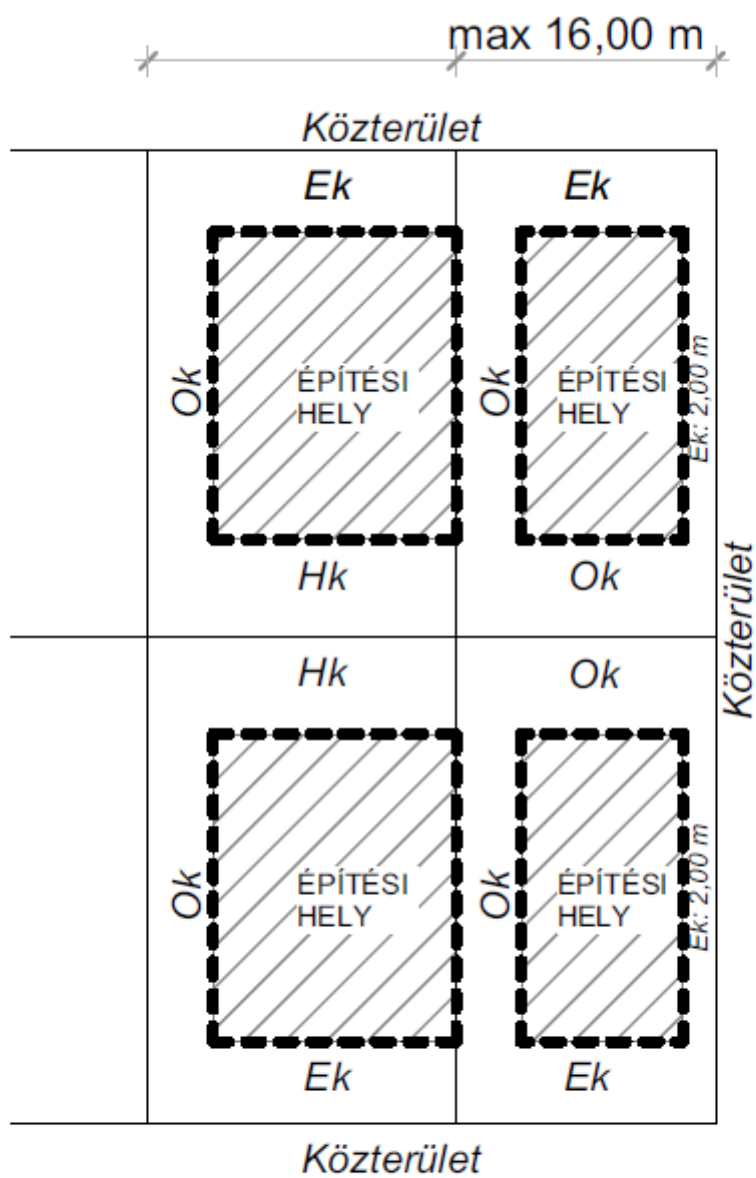
Ábrák gyűjteménye



ÁTMENŐ TELEK ELVI
MEGOSZTÁS BEÉPÍTÉSHEZ

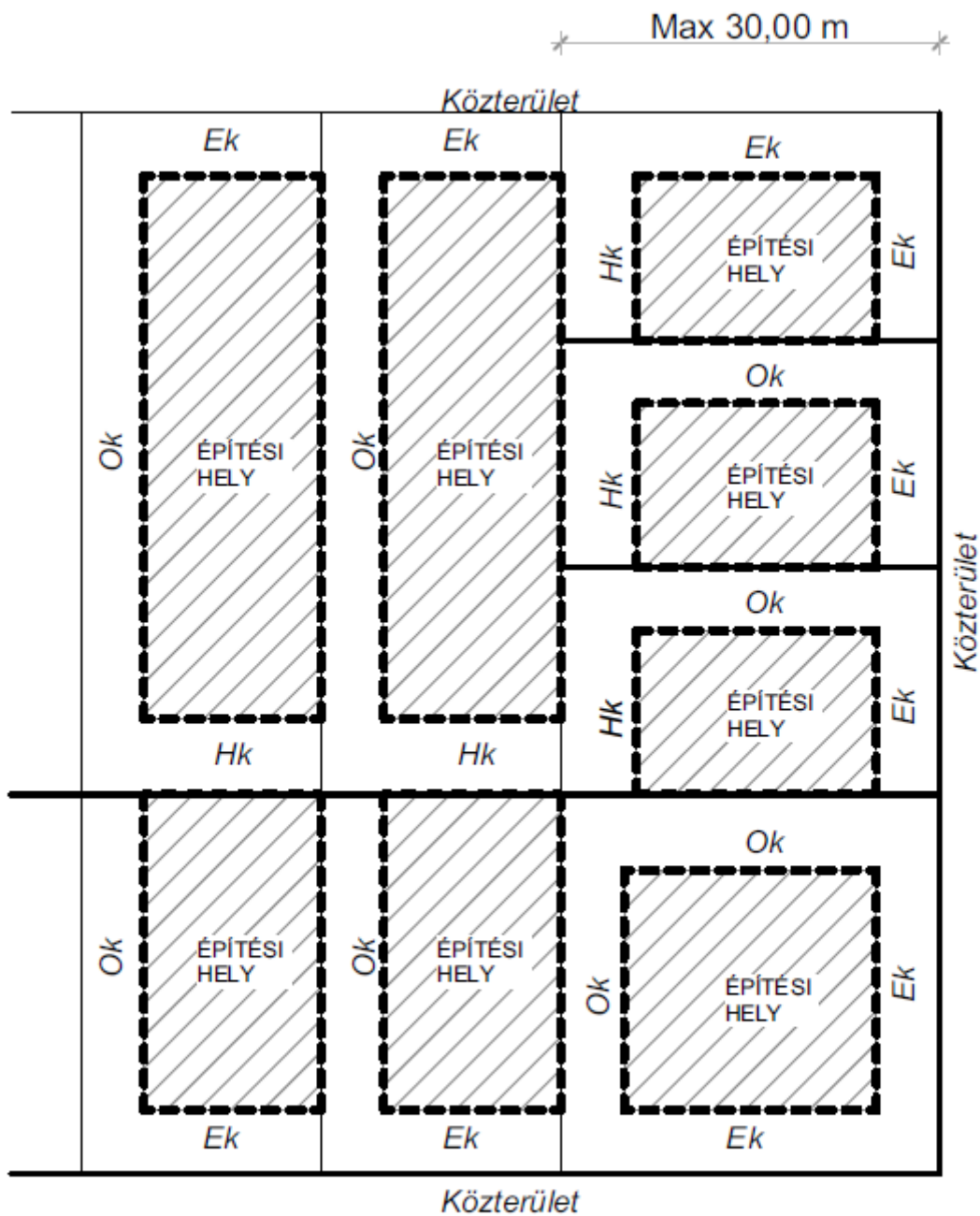
Ek: Előkert Hk: Hátsókert
Ok: Oldalkert

1.ábra



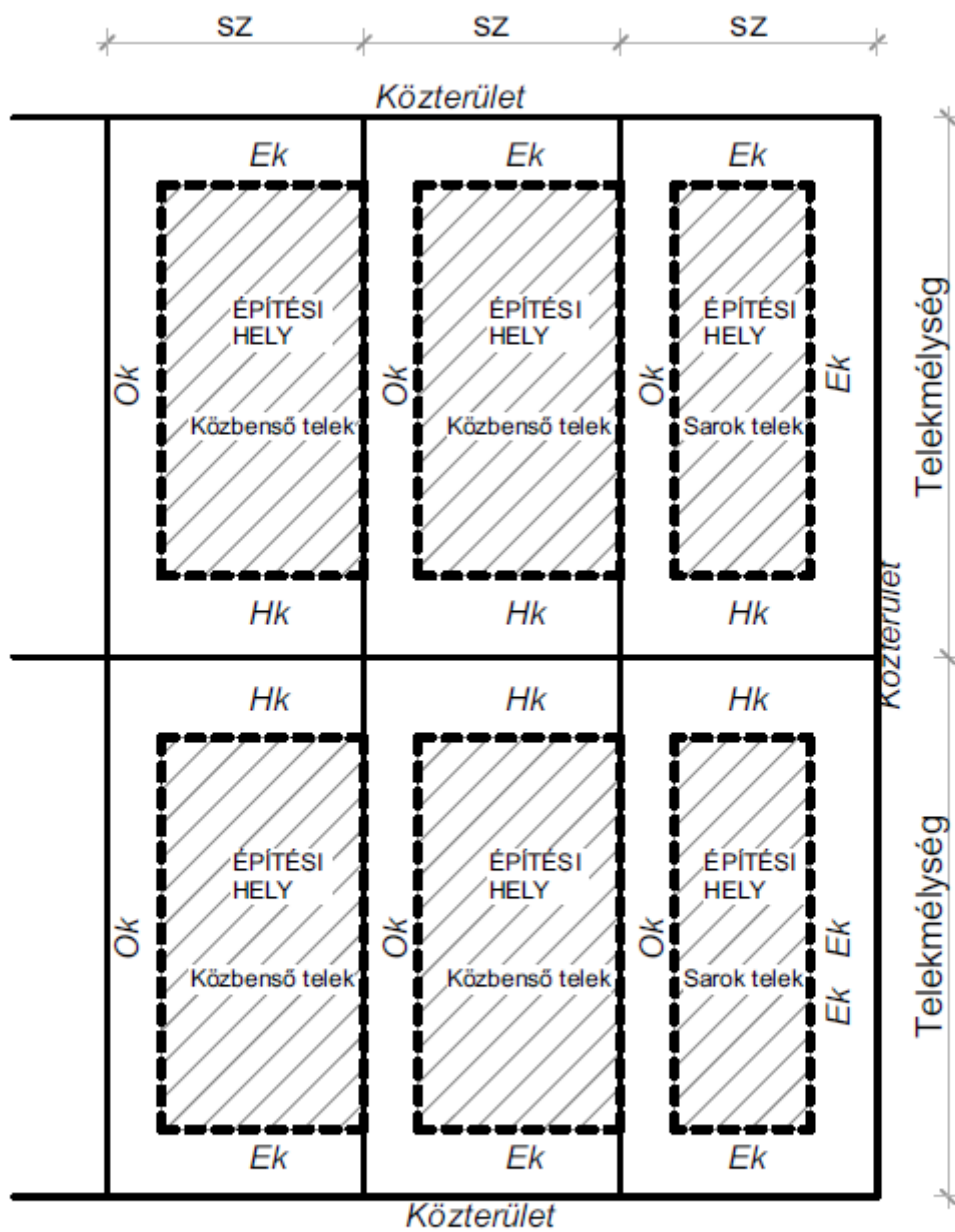
Előkert 16,00 m vagy annál kisebb telekszélesség esetén HÉSZ 9§(6)

2.ábra



Kismélységű telkek építési helyei HÉSZ 14§ (4) és (5)

3.ábra



sz: telekszélesség
 Telekszélesség és mélység értelmezése
 saroktelek esetén HÉSZ 6§ (9)

4.ábra