

**Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**18/2011. (X. 26.) önkormányzati rendelete**  
**a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról**

– a 9/2013.(IV.16.), 21/2016.(XII.21.), 3/2018.(II.23.) és 14/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosításával  
egységes szerkezetben **2018. október 1-től** hatályos szöveg –

Téglás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és 16. § (1) szerinti jogkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében és a 3. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze,
  - Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
  - Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve Balmazújvárosi, Derecske-Létavértesi, Hajdúhadházi Kistérségi Népegészségügyi Intézet,
  - Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
  - Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,
  - Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
  - Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
  - Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Egyetemes Szolgáltatás Felügyeleti Igazgatóság és a
  - Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége véleményének kikérésével,
- a következőket rendeli el:

*1. Általános rendelkezések*

**A településrendezési eszközök**

**1. §**

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint:

- a) a T-15/2018 törzsszámú S-1 jelű belterületi szabályozási terv,
- b) a T-12/2010 törzsszámú S-1/H jelű belterületi szabályozási terv (Hajdúsági Iparművek területe),
- c) a T-12/2010 törzsszámú S-2 jelű külterületi szabályozási terv és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.

**A terv értelmezése**

**2. §**

(1) A terv kötelező szabályozási elemei:

- a) az igazgatási és a belterületi határ,
- b) a szabályozási vonal, és a szabályozási beavatkozás mértéke,
- c) a terület-felhasználási módok közterületen belül lévő határa,
- d)

- e) az építési határvonalvonal, és az előkert nagysága,
  - f) a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
  - g) a mezőgazdasági - üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet és meghatározás hiányában az állat-egészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
  - h) a terület-felhasználási módok, a sajátos építési használat és az építési övezetek, továbbá övezetek szerinti besorolás,
  - i) a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, (a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke) a valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
  - j) az értékvédelemre vonatkozó jelek (rendelkezések),
  - k) a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó jel (rendelkezés),
  - l) az építési övezetek főbb mutatói,
  - m) a „szabályozási terv készítési” kötelezettség,
  - n) az elővásárlási joggal terhelt terület határa.
- (2) Ahol a terv szerint az építési használat és a használat általános jellege a terület-felhasználási mód, a rendeltetés vagy az építési övezet, továbbá övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. § (2) bekezdése szerint engedélyezhetők.

### **A területfelhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezeti és övezeti tagolódás**

#### **3. §**

- (1) A település igazgatási területének terület-felhasználási módok szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni, melyeket az *1. melléklet* tartalmaz. A melléklet tartalmazza a rendeletben előforduló rövidítések jegyzékét.
- (2) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

### **Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása**

#### **4. §**

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) -
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett, úgy hogy a telek területe tovább nem csökkenthető. Saroktelken és átmenő telken a megengedett beépítettség % zártsorú beépítési módú övezetekben 25, kettőnél több közterület határral rendelkező teleknél 35, egyéb övezetekben 10 %-kal túlléphető az előírt zöldfelület fedettség rovására.
- (4) -
- (5) Az építménymagasságot mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 3 méternél nagyobb mértékben nem lehet eltérni. A műemléki védettségű ingatlan szomszéd telkén azonban – az illeszkedés biztosítása érdekében – 1 méter túllépés is engedélyezhető. Az előírt építménymagasságot az utcai homlokzatra is teljesíteni kell. Ahol a terv a kötelezően betartandó építménymagasság alsó határát nem írja elő, ott az építménymagasságot mint legnagyobbat kell megtartani. Gazdasági és különleges rendeltetési övezetekben az előírt építmény magasság alsó értékét nem kell figyelembe venni.
- (6) Az övezeti előírások szerinti legnagyobb építménymagasságtól el lehet térni az attól magasabb, meglévő épület természeti katasztrófa, egyéb havaria - miatt /vis-major/ kialakult helyzet esetén keletkezett maradandó károsodás utáni újjáépítések, a meglévő építmény magasságának mértékéig.

- (7) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0 – 3 méter), míg új utcákon 5 méter. Kisvárosias lakóterületen, településközpont vegyes területen a telek építési helyének közterület felőli határvonalát építési vonalnak kell tekinteni, és az épületet (épületeket) az utcai homlokvonálnak legalább a 2/3 részén erre a vonalra kell helyezni. Egyéb esetekben az építési homlokvonal az  $L_{Ke}$  és  $L_f$  övezetekben a közterület felőli építési határvonaltól a hátsókert irányában maximum 6,0 métert hátra léphet. 0,0 m előkert és zárt sorú beépítési mód esetén az új „hátra léptetett” épületrész előtti telekrészt közterületként kell kezelni.
- (8) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének határától is meg kell tartani.
- (9) A terv építési telkein önálló térszint alatti építmény a terménytároló verem kivételével nem helyezhető el.
- (10) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder rézsűjének élétől 6 – 6 méteres sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el. Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető.

## *2. A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai*

### **A lakóterület**

#### **5. §**

- (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és üzemanyagtöltő, kertvárosias lakóterületen üzemanyagtöltő, kisvárosias lakóterületen pedig termelő kertészeti építmény és üzemanyagtöltő építmények nem helyezhetők el.
- (3) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (4) A terv lakóterületein a *2. melléklet* szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.
- (5) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
  - a) részleges közművesítettség a közüzemi villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés együttes megléte,
  - b) a kertvárosias és a falusias lakóterület terv szerinti új utcák menti telkein és a kisvárosias lakóterület telkein csak a teljes közművesítettség, közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő), a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés együttes megléte, továbbá a burkolt út, a járda és a közvilágítás kiépítettsége biztosítása szerint lehet.
- (6) A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani:
  - a) A lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építménymagassága legfeljebb 4,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 méter mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 30 métertől 60 méter mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
  - b) A mezőgazdasági építmény amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
  - c) Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter.

## A vegyes terület

### 6. §

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes és központi vegyes területre tagolódik, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:
  - a) a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, továbbá ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhető el parkolóház és üzemanyagtöltő.
  - b) a központi vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló, a településtől nagyobb vonzású /ellátási körzetű, /intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhető el többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, sem zavaró egyéb gazdasági építmény, és a gazdasági tevékenységi célú épületen belüli, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakáson kívüli lakások.
- (3) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani.
- (4) A terv vegyes területén a 3. melléklet szerint szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben.
- (5) A  $V_{t1-2-3}$  övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:
  - a) Az utcai épületet – ha szabályozási terv másként nem rendelkezik – előkert nélkül kell elhelyezni a telek homlokvonalán. A telket épülettel, vagy épített, falazott tömör utcai kerítéssel, kapuzattal teljes szélességében be kell építeni. A kerítés, kapuzat szélessége legfeljebb 6 méter lehet.  $e_k=0,0$  m előkert előírása esetén a telek közterület felőli határvonala egyben építési vonal is, melyre az épületet helyezni kell.  
Zárt sorú beépítési mód és  $0,0$  m előkert esetén a c) pont szerintieket is alkalmazni kell.
  - b) Épületrész kinyúlásának mértéke a közterület fölé nem haladhatja meg:
    - ba) hosszát tekintve a telek homlokvonalának  $1/3$ -át,
    - bb) mélységét tekintve  $12$  m-nél keskenyebb utcán épületrész nem állhat ki,
    - bc)  $12-20$  m széles utcán legfeljebb  $30$  cm lehet,
    - bd)  $20$  m-nél szélesebb utcán legfeljebb  $60$  cm kinyúlás engedélyezhető, az egyéb szabályok betartásával.
  - c) A közterületi telekhatár és a tényleges építési vonal a telek irányába elmozdulhat (hátraléphet), de legfeljebb csak a homlokvonal  $1/3$  hosszán. A terv szerinti szabályozási vonal és a tényleges építési vonal közötti területre a közterületre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, és azt közhasználatra át kell adni.
  - d) A közterület felé csak egy kapuzat vagy garázsbejárat helyezhető el.
  - e) Az utcai épület(ek) mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra, tűzfalal kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a  $25$  méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhető épületek.  
A benyúló szárnyak egymáshoz is csatlakozhatnak a (szomszédos) telkek határán, míg ha a telekhatár felé homlokzatukkal fordulnak, úgy a telekhatártól legalább a tényleges homlokzat-magasságukkal egyenlő távolságot (oldalkertet) kell tartani.  
Legalább ugyanekkora távolságot kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
  - f) A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat (de üzletbejárat és portál több is).
  - g) A telek gépkocsi-bejárata a gyalogos tér felől nem engedélyezhető, és a meglévőket a telkek mögötti tervezett parkoló-utca felé át kell helyezni.

## **A gazdasági terület**

### **7. §**

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató, ipari, valamint ipari park felhasználású lehet a terv szerinti térbeli rendben. Ipari, ipari parki felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető.
- (2) A kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az ipari területen (Gip-1) nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású területek, és a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület különlegesen veszélyes (pl. tűz-, gázrobbanás, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építményei, és az energiaszolgáltatói és településgazdálkodási építményei sem.
- (4) A Gip-2 övezet területén ipari park területen – szabályozási terv alapján – a (2) és a (3) bekezdés szerint elhelyezhető építményeken túl
  - a) oktatási épületek
  - b) a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl. szél- és napenergia)
  - c) az ipari parkot szolgálóan a hulladékkezelők és -lerakók területei is elhelyezhetők, s a területen közlekedési-, zöld- és erdőterület is kialakítható.
- (5) A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.
- (6) A területen a *4. melléklet* szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.

## **A különleges terület**

### **8. §**

- (1) A város különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási területek céljára kell felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részleges közművesítettséggel lehet elhelyezni, továbbá ha legalább: a korszerű közműpótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakterületek által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen az *5. melléklet* szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.

### *3. A beépítésre nem szánt területek*

## **A közlekedési és közműterületek**

### **9. §**

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata és rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:
  - a) országos főút,
  - b) országos mellékutak,
  - c) gyűjtőutak,
  - d) a település kiszolgáló utak,
  - e) gyalog utak,
  - f) vasúti közlekedési terület,
  - g) jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak,
  - h) magán utak,
  - i) gyalogos tér,
  - j) közcélú parkoló.

- (3) Az országos- és a gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, továbbá beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 49.302. számú utat és az új Bökönyi utat önálló kerékpárúttal, a Kö4 övezetű kiszolgáló utakat egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú személygépkocsik parkolói. A Kö4 övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. Utóbbiakat úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét. Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, és biztosítani kell ennek helyszükségletét.
- (4) Közlekedési célú terület, gyalogos tér (Kö6) övezetének területén elhelyezhető: az övezet területén önálló parkoló a díszter a szabályozási terv szerinti helyeken kialakítható. Az övezet területén a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöldfelületei és kertépítményei megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkolaton más-más színnel jelölhetők.

### **A zöldterület**

#### **10. §**

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
- (3) A zöldterületet (közpark) a szabályozási terv Z-1 jelű övezetbe sorolja.
  - a) Az övezetben elhelyezhetőek (maximum 2%-os beépítettséggel, a 4,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, a 6,0 m-es megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladóan, csak kertészeti munkarésszel ellátott terv alapján):
    - aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszószerek, stb.),
    - ab) a terület fenntartásához szükséges épület,
    - ac) nyilvános wc,
  - b) Az övezetben épület a kapcsolódó terület-felhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
  - c) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
  - d) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zöldterületet (közkert) a szabályozási terv Z-2 jelű övezetbe sorolja. Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

### **Különleges területek**

#### **11. §**

- (1) A város különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási-, temető-, illetve kegyeleti park területek céljára kell felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részleges közművesítettséggel lehet elhelyezni, továbbá ha legalább: a korszerű közműpótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen a 5. melléklet szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.
- (4) A város különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, és rendeltetésének megfelelő épületek továbbá építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a pihenést szolgálóan a kerti építmények (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), továbbá kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő helyezhető el.

## **Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület**

### **11/A. §**

A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- c) az övezetben csak kis teljesítményű erőmű helyezhető el.

## **Az erdőterület**

### **12. §**

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk vagy rendeltetésük szerint védelmi (védő-), turisztikai, valamint gazdasági erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:
  - a) mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvező árkokat, valamint őrházakat, és
  - b) az erdőgazdálkodás üzemi építményeit (kivéve a védelmi-védő erdőket) az OTÉK 28. § (4) bekezdés 1. pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel.
- (4) A terv erdőterületein (kivéve a védelmi - és védő, vagy védett erdők) az OTÉK 28. § (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, vagy az építmény legalább: a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (5) A terv védőerdői településvédelmi erdők, turisztikai erdői parkerdők, gazdasági erdői faanyag termelésére szolgáló erdők.

## **A mezőgazdasági terület**

### **13. §**

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), vagy az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:
  - a) az M jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg
  - b) az Mko jelű, korlátozott használatú (növénytermesztésre szolgáló) övezetében az állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,
  - c) az Mk jelű kertes övezetben /jellemezően a korábbi zártkerti területek/ csak a mezőgazdasági kertes műveléshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági általános övezetben (M) az övezetbe jellemzően a természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- (3) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az M övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni.

## Vízgazdálkodási területek

### 14. §

- (1) A terv egyéb, a vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el.

### 4. Egyéb előírások

## Állattartó épületek

### 15. §

- (1) -
- (2) Az állattartáshoz kapcsolódó építmények (ól, kifutó, zárt trágya és zárt trágyalétároló stb.), és más építmények legkisebb távolságát az alábbiak szerint kell alkalmazni:
  - a) kereskedelmi gazdasági és különleges terület határától 50 m,
  - b) zöldterület határától 30 m,
  - c) lakóépülettől 10 m,
  - d) ásott kúttól 15 m,
  - e) fűrt kúttól 5 m,
  - f) kerti csaptól 3 m,
  - g) vízvezetéktől 2 m.
- (4) Az (1) és (2) bekezdés szerinti előírásoknak a már kialakult állattartó építmények vonatkozásában is érvényt kell szerezni az előírt darabszám megtartásának.
- (5) -

## A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település fejlesztési területei

### 16. §

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: nyugati oldalán (a tervnek megfelelően), és délkeleti – keleti oldalán (a Bökönyi út mentén) bővül a tervezett gazdasági területekkel.
- (2) A település fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.

## A közterületek meghatározása

### 17. §

A település közterületei a 9. § (2) bekezdése szerinti utak, és a 10. § szerinti zöldterületek, valamint a turisztikai erdők.

## Az értékvédelem

### 18. §

- (1) Országos védettségű természeti érték a (külterületi szabályozási) terv szerinti természetvédelmi területek.
- (2) –
- (3) –

## A környezetvédelem

### 19. §

- (1) Levegőtisztaság-védelem szempontjából az alábbi besoroláshoz jogszabályban rendelt terhelési határértékeket kell alkalmazni a hatósági eljárásokban: “védett I.” az igazgatási terület egésze.
- (2) Zaj- és rezgésvédelem terén a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló jogszabályt – a 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendeletet – kell alkalmazni. A gyalogos tér, a kegyeleti park és a temető vonatkozásában a zaj- és rezgésvédelem szempontjából az említett rendelet szerinti határértékek 5 decibellel csökkentett értékét kell alkalmazni.
- (3) -
- (4) -
- (5) -



- (6) -
- (7) -
- (8) -
- (9) -
- (10) -

### **A településrendezés sajátos jogintézményei**

#### **20. §**

- (1) Elővásárlási joggal terhelt az Önkormányzat számára a tervezett ipari park, és a terv közterületei (tervezett utak, közparkok).
- (2) Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom terheli a tervezett új utcák menti beépítésre szánt területeket, továbbá a már korábban telkekre felosztott tömbökben e területeknek az övezetük szerinti legkisebb telekmélység által meghatározott területsávját az utca kialakításáig és közművesítéséig.
- (3) Változtatási tilalmat kell elrendelni a tervezett ipari park területére a szabályozási terve elkészítéséig.
- (4) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
  - a) a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
  - b) az állattartó mezőgazdasági üzemi területek környezetét a védőtávolságukra vonatkozó előírások szerint és mértékben.
- (5) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek, a nyugati lakóterület-fejlesztés, továbbá az ipari park megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.
- (6) A telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyen, az alábbiak szerint kell:
  - a) A telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, őshonos fajok alkalmazásával kell kialakítani ipari területek esetén. Egyéb más területek esetén legalább egysoros fasor telepítését jelenti, őshonos fajok alkalmazásával.
  - b) Amennyiben a szabályozási terveken ábrázolt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek/épületrészek bontását követő 18 hónapon belül a növényállomány telepítését a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani.
  - c) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

#### *5. Záró rendelkezések*

#### **21. §**

- (1) Jelen rendelet 2011. november 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 31/2005. (XII. 22.) rendelet, és a 3/2010.(II.12.) rendelet.

***Czibere Béla***  
***polgármester***

***Vatai Imréné***  
***címzetes főjegyző***

**A területfelhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke,  
valamint az építési övezeti és övezeti tagolódás**

	A	B	C
1.	<b>beépítésre szánt területek</b>	<b>Sajátos használat</b>	<b>Jele:</b>
2.	<b>lakóterület</b>	- falusias	Lf
3.		- kertváros	Lke
4.		- kisvárosias	Lk
5.		- településközpont vegyes terület	Vt
6.	<b>vegyes terület</b>	- központi vegyes terület	Vk
7.	<b>gazdasági terület</b>	- kereskedelmi és szolgáltató	Gksz
8.		- nem zavaró hatású ipari	Gip
9.	<b>különleges terület</b>	- sportolási	Kü-s
10.	<b>I. rendű közlekedés célú közterület</b>	- országos főút (gyorsforgalmi út)	Kö1
11.		- országos mellékút	Kö2
12.		- gyűjtőút	Kö3
13.	<b>II. rendű közlekedési célú közterület</b>	- települési kiszolgáló út	Kö4
14.		- gyalogút	Kö5
15.		- jelentősebb külterületi mg.	
16.		- feltáró és összekötő út	Kö7
17.	<b>kötőpályás közlekedési terület</b>	- országos közforgalmú vasút és iparvasút	Kö6
18.	<b>I. rendű nem közlekedési és nem vízgazd. egyéb közterület</b>	- zöldterület, közpark	Z-1
19.		- zöldterület közkert	Z-2
20.	<b>erdőterület</b>	- gazdasági	E
21.		- védelmi (védő)	Ev
22.		- egészségügyi, természetvédelmi, jóléti	Ee
23.	<b>mezőgazdasági terület</b>	- általános	M
24.		- korlátozott	Mko
25.		- kertés	Mko
26.	<b>vízgazdálkodási terület</b>	- közcélú	V
27.	<b>különleges terület</b>	- temető terület	Kü-t
28.		- kegyeleti park	Kü-k

**A lakóterület**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	<b>lakóterület</b>		<b>a telek</b>						
2	<b>Sajátos építési használat</b>	<b>Alkalmazható építési övezet (jele)</b>	<b>Beépítési módja</b>	<b>legkisebb</b>				<b>legnagyobb</b>	
3				<b>Szélessége (m)</b>	<b>Mélysége (m)</b>	<b>Területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>aktív zöldterülete (%)</b>	<b>beépítettsége (%)</b>	<b>utcai építmény magasság (m)</b>
4	falusias	Lf	Oldalhatáron álló (O)	16	-	1000	40	25	4,5
5	kertvárosias	Lke-1	Oldalhatáron álló (O)	18	-	750	50	30	-5,0
6		Lke-2	Zárt sorú (Z)	15	-	750	50	25	3,5 – 6,0
7		Lke-3	Oldalhatáron álló (O)	14	-	750	50	25	3,5 - 4,5
8	kisvárosias	Lk-1	Oldalhatáron álló (O)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5
9		Lk-2	Zárt sorú (Z)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5

3. melléklet a 18/2011. (X. 26.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos építési használat	Alkalmazható			A telek					
2.					Legkisebb			Legnagyobb		
3.		Ép. övezet jele	Beépítés módja	Rendeltetés	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai Építmény- magassága (m)
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Szabadon álló (Sz)	lakóház és intézmény		20	720	35	40 40	7,5-12,5
5.		Vt-2	Zárt sorú (Z)		15	30	450	40	40	4,5-7,5 **
6.		Vt-3	Zárt sorú (Z)		15	30	450	20	60	7,5-12,5
7.		Vt-4	Oldalhatáron álló (O)		20	30	450	40	40	-7,5
8.		Vt-5	Szabadon álló (Sz)		-	-	320	10	80	5,0
9.	Központi vegyes	Vk-1	Szabadon álló (Sz)	intézmény	Intézmény	K	K	K	35 20	4,5-K
10.		Vk-2	Szabadon álló (SZ)		Szabadon álló (SZ)	-	10000	35	25	12,5

Megjegyzés:

\*\* = Vt-2 övezet telkein minden lakás rendeltetési egységre közbenső telken legalább 100, saroktelken vagy átmenő telken legalább 80 m<sup>2</sup> telekterület hányadnak kell jutni.

K = kialakult, arra a mutatóra, amely mellett található.

## A gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Sajátos építési használat	A telek							
2		Alkalmazható		Legkisebb			Legnagyobb		
3		beépítési mód	övezeti jele	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)
4	Kereske- delmi szolgáltató	szabadon álló SZ	Gksz	30	50	1500	30	40	7,5 *
5	ipari	szabadon álló SZ	Gip-1	40	65	2500	40	40*	12,5*
6			Gip-3	50	80	4000	30	30	12,5*
7			Gip-2	-	-	2000	30	40	12,5

*Megjegyzés:*

\* = mint legnagyobbat kell érteni és tőle (lefelé) Gksz esetén 3,0 m, Gip esetében 6,0 m-t lehet eltérni. Gip övezetben a kiszolgáló építmények esetében (portaépület, trafó, stb.) ezt az értéket nem kell alsó korlátként megtartani. A megengedett maximális építmény magasság a technológiához tartozó toronyszerű építményekre nem vonatkozik (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)

**A különleges terület**

	A	B		C		
1	Sajátos építési használat	Alkalmazható		A telek		
2		beépítési mód	építési övezet jele	legnagyobb beépítettsége (%)	legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb aktív zöldfelülete (%)
3	sportolási célú	szabadonálló	Kü-s	40	7,5 * (12,5)	40
4	működő temető	szabadon álló (SZ)	Kü-t	2	-7,5	40
5	kegyeleti park	szabadon álló (SZ)	Kü-k	2	-7,5	40

*Megjegyzés:*

*\* az elsődleges rendeltetéshez szükséges építmények ettől nagyobbak (de maximum 12,5 m) is lehetnek, fedett csarnok, csúszda, torony, stb. szükségessége esetén.*