



Téglás Város Településrendezési Tervének készítéséhez

Településrendezési
eszközök



*Helyi építési
szabályzat
tervezete*



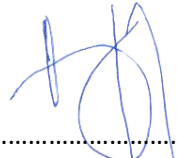
Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
(C-15-1062)

2023.

Aláírólap

Település tervező/Építész vezető tervező



.....
Végh József
TT 15-0124
É/1 15-0124

Településtervező munkatárs/projektkoordinátor:



.....
Végh Csongor

Ügyvezető igazgató:



.....
Végh József

TÉGLÁS VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TERVEZETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. Korm. rendelet 38.§ szerint

2023.szeptember

TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2023. (.....) Önkormányzati rendelete

TÉGLÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

- állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú- Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
- bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú- Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Vízügyi Igazgatóság,
- ÉKM Közlekedésért Felelős Államtitkárság
- ÉKM Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- Hajdú- Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Hajdú- Bihar Vármegyei Önkormányzat,
- Hajdúhadház Város Önkormányzata,
- Hajdúböszörmény Város Önkormányzata,
- Újfehértó Város Önkormányzata,
- Önkormányzata,
- Önkormányzata,

valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló /2017. (.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú- Bihar Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembe vételével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Bevezető rendelkezések

I. fejezet

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

(1) E rendelet területi hatálya Téglás város közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Sz-1 szabályozási terv (M= 1:10 000); Külterület
- b) 2. melléklet: Sz-2 szabályozási terv (M= 1: 6 000); Belterület
- c) 3. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.
- d) 4. melléklet: Építési övezetek közművesítettségének mértékei

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában

1. *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással szemközti elhelyezkedésű nem szomszédos – 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. *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú telek, melynek az utcai homlokvonalának nagysága nagyobb, mint az átlagos telekmélysége, és ezen telekmélység nem éri el a 30 métert és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 10,0 méter.
3. *Legkisebb és legnagyobb telekmélység*: a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legközelebbi és legtávolabbi telekpont, mely merőlegestől eltérő oldalhatárok esetén nem feltétlen a hátsó telekhatár metsző pontnak felel meg.
4. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
5. *Haszonállat*: e rendelet szempontjából a sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
6. *Háromszintes növényzet*: ahol a felületi minőség legalább a nem burkolt felületeken gyeper vagy talajtakaró és 40 db cserje/150 m² továbbá 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m².
7. *Hulladéktartály-tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
8. *Kerti tető*: legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést szolgáló melléképítmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.

9. *Kézműipari építmény*: olyan kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során megfeleltethető a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek.
10. *Kialakult érték (KÉ)*: konkrét szabályozási határértékkel meg nem határozott építési övezeti szabályozás, amely esetén a 3. mellékletben feltüntetett KÉ jelű építési övezeti paraméterek a rendelet 22. § - a szerinti illeszkedési szabályok érvényesítésével alkalmazandók.
11. *Telepszerű beépítés*: olyan épület elhelyezés összessége, ahol egy tömbtelken belüli úszótelkeken jellemzően lakóépületek állnak.
12. *Szabadon álló telepszerű beépítési mód egyedi vagy tömbtelken, úszó telkes épület elhelyezéssel*: a kisvárosi lakó és településközpont vegyes területen alkalmazott beépítési mód, ahol az építési helyet minden oldalról a saját telkének határai vagy a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül, és az építési határvonalak által meghatározott építési hely egy szabadon álló telepszerű beépítési módú építési övezeten belüli építési telekre, vagy két vagy több telekből álló telekcsoporthoz kerül meghatározásra olyan módon, hogy az építési határvonalak lehetnek telekhatárok és egyben szabályozási vonalak is. Az egyedi vagy tömbtelek úszótelken kívüli területe közkertként kell kezelni és az építési övezeti mutatókat az egyedi vagy tömbtelek teljes területére kell figyelembe venni. Ennek biztosításával a szabadon álló telepszerű beépítési módú építési övezeten belüli egyes úszó telkek legnagyobb beépítettsége elérheti a 100%-ot.
13. *Oldalhatáron álló épület elhelyezés*: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épület elhelyezés 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 méterrel belül kerül elhelyezésre.
14. *Szabadon álló épület elhelyezés (oldalhatáron álló beépítési mód esetén)*: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mértén (eltérő előírás hiányában) a szabályozott épületmagasság fele távolságra, de legalább 3 méterrel kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel. Az ilyen épület elhelyezés legalább 18 méter telekszélesség esetén alkalmazható.
15. *Várostartó fa*: a káros környezeti hatásoknak (különösen levegőszennyezés, talaj-, talajvíz szennyezettség, sózás) ellenálló fafajta.

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. Szabályozási elemek

3. §

- (1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az **1-2. melléklet** szerinti Szabályozási Terv és jelmagyarázata tartalmazza.

- (2) A Szabályozási terv jelmagyarázata szerint kötelező, egyéb jogszabály által meghatározott kötelező, tájékoztató és javasolt szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett Szabályozási terv módosítása szükséges.
- (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 egy közterülethez csatlakozó két szomszédos telek között, - a közterületre merőleges, vagy közel merőleges telkek esetén - a kijelölt építési övezethatár, mint kötelező szabályozási elem a Szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során két lakó vagy két vegyes építési övezet közös határán legfeljebb 5 méterrel, gazdasági területek építési övezetei között legfeljebb 10 méterrel pontosíthatók, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezet váltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár szabályozott eltérés alkalmazásával úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület nem csökkenhet az adott építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területe és telekszélesség alá. Az így kialakított telket kell az építésügyi hatósági eljárás során figyelembe venni.
- (5) A Szabályozási terven meghatározott két telek között, - két közterület közötti, merőleges, vagy közel merőleges telkek esetén - a kijelölt építési övezethatár, mint kötelező szabályozási elem a Szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során lakó és vegyes területek építési övezetek közös hátsókerti határán esetén legfeljebb 10 méterrel, pontosíthatók, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezet váltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár szabályozott eltérés alkalmazásával úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület nem csökkenhet az adott építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területe és telekmélység alá. Az így kialakított telket kell az építésügyi hatósági eljárás során figyelembe venni.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4.§

- (1) A közterületi szabad tér egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló közterület-alakítási tervet készíttethet.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti közterület-alakítási terv Téglás Város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti, településkép által meghatározó területekre az abban foglalt tartalommal összhangban készíthető.
- (3) Közterületen pavilonok csak kiosk funkcióval (információs pavilon, hírlap,-virág árusító, fagyaltos pavilon, stb.), a közlekedést nem gátolva, annak legalább 3,00 méter szabad területsávot hagyva helyezhetők el.
- (4) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - a) zöldfelületek alakíthatók
 - b) köztárgyak elhelyezhetők,
 - c) védőtávolságot nem igénylő közmű műtárgyak, csak terepszint alatt valósíthatók meg.
- (5) Új közterületek kialakításakor, vagy a meglévő közterületek közműveket is érintő átépítésekor 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 várostűró fasort kell telepíteni.

5. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

5.§

(1) Az épített környezet elemei:

- a) közterületek,
- b) építési telkek, területek,
- c) építmények, építményrészek, építmény együttesek,
- d) burkolt és zöldfelületek.

(2) A (1) bekezdés szerinti közterületi elemek szabályozási követelményeit a szabályzat vonatkozó fejezetei és mellékletei tartalmazzák.

(3) A közterületen és telken belüli parkolók kialakításánál várostűró fákat kell ültetni úgy, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 1, 5 m²/fa méretűnek kell lennie.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§

(1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a Szabályozási terv ábrázolja. A természetvédelmi területtel érintett, beépítésre nem szánt övezetben elhelyezhető építmények közül kizárólag a természetvédelmi kezelési céllal összhangban lévő építmények helyezhetők el.

(2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a Szabályozási terv ábrázolja. Az érintett övezetben elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi kezelési célokkal összhangban lévő, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági célokra szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai hálózat magterület övezetében az érintett övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A Szabályozási tervlapon lehatárolt erdők övezetében (erdészeti adattári erdők) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

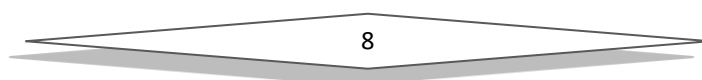
(5) A Szabályozási tervlapon jelölt tájképvédelmi terület jelkulccsal lehatárolt térségi övezetének területein csak a tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető, a településkép védelmi rendelet tájba illesztési követelményeit is érvényesítő építészeti-műszaki megoldások alkalmazhatók.

7. Környezetvédelmi előírások

7.§

(1) Az egyes rendeltetések megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeit (környezetterhelési határértékeket) külön jogszabály állapítja meg.

(2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:



- a) csendes zóna: a temetők, a közkertek, és a burkolt köztér,
 - b) átlagos érzékenyséű zóna: minden egyéb az a.) ponttól eltérő települési terület.
 - c) nem érzékeny zóna: az igazgatási terület települési területen kívüli része.
- (3) Külterületen elhelyezkedő, elhelyezni tervezett telep, üzemi létesítmény telekhatártól mért védőtávolsága által lefedett védőterület lakó építési övezetet nem érintheti.

8.Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások és a terepalakítás szabályai

8.§

- (1) A mély fekvésű, belvízzel veszélyeztetett és lejtős területeken építeni - a rendelet építési tevékenységgel érintett övezeti, építési övezeti előírásainak figyelembe vétele mellett - az alábbiak betartásával lehet:
- a) a csapadékvíz elvezetés, belvízrendezés megoldásra kerül az egész érintett telektömbben,
 - b) az építési telken talajfeltöltést kell alkalmazni. Szükséges méretűnek tekintendő a talaj egészének, vagy egy részének mély fekvése, továbbá lejtős felszíne miatti tereprendezés.
 - c) eltérő terepszintű szomszédos telkek között a tereprendezés által megkívánt mértékig saját telken támfal építhető úgy, hogy az nem akadályozhatja a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát.
 - d) az épületek megvalósításánál az alapozási és a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy a belvíz veszélyeztetettség ellenére az épület a rendeltetési céljának megfelelően biztonságosan használható legyen épületrészi, alapozási, épületszerkezeti, és egyéb beépített berendezések károsodása nélkül.
- (2) A talajfeltöltés szintjének a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított és a terep lejtését is figyelembe véve - 0,15 cm és 0,25 cm magasság különbségen belül, a földszinti padlóvonalnak a feltöltés szintjéhez képest legalább +25 cm magasan kell lennie.
- (3) A talajfeltöltés területét úgy kell kialakítani, az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, hogy az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel azt meghaladja. Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes csapadékvíz a szomszédos telekre nem vezethető át és a szomszédos ingatlanokban kárt nem okozhat.
- (4) Pinceszint, terepszint alatti műtárgy kizárólag csak talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

9. Korlátozási előírások honvédelmi építmények védőtávolságai által lefedett védőterületekre

9. §

- (1) A HM építményei déli irányban Hajdúhadház Város területén találhatóak, ezek 1000 és 1500 méteres védőtávolságaikkal lefedett védőterületeivel érintik a város területét.
- (2) A korlátozásmentes honvédelmi célú használat biztosítása érdekében a védőterületeken belül építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni csak akkor lehet, ha a hatósági engedélyezési eljárás keretén belül igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza. Az így elhelyezhető építmények kizárólag az építési övezet szerint elhelyezhető rendeltetések céljára létesíthetők.

- (3) Az objektum középpontjától mért, szabályozási terven feltüntetett, 1.000 méter sugarú kör által lefedett védőterületen belül a korlátozásmentes honvédelmi célú használat biztosítása érdekében a (2) bekezdéstől eltérően a nem építési engedélyhez kötött egyéb építési tevékenységek végzésének feltételei:
- a) a védőterület elsősorban a telek zöldfelületének a helyét biztosító terület, melyen belül sík felületű építmények, különösen parkoló felületek, sport és szabadidős tevékenységek felületi építményei helyezhető el.
 - b) nem keletkezhet nyílt vízfelület (pihenőtó, bányató),
 - c) bányászati tevékenység nem végezhető,
 - d) kerítés nem építhető.
 - e) tűzveszélyes, robbanásveszélyes közepes és magas tűzveszélyességi kockázatú anyag tárolására építmény nem helyezhető el,
- (4) A középponttól mért szabályozási terven feltüntetett 1-1,5 km sugarú körök közötti területeken a korlátozásmentes honvédelmi célú használat biztosítása érdekében a (2) bekezdéstől eltérően a nem építési engedélyhez kötött egyéb építési tevékenységek végzésének feltételei:
- a) tűzveszélyes robbanásveszélyes, magas tűzveszélyességi kockázatú anyag tárolására építmény nem helyezhető el,
 - b) nem keletkezhet nyílt vízfelület (pihenőtó, bányató),
 - c) bányászati tevékenység nem végezhető.

10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10.§

- (1) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.
- (2) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a szabályozási terven jelölt telkek eseteiben.
- (3) Közterület alakítás a szabályozási terv szerinti helyeken és mértékben a 4. § -ban meghatározottak figyelembe vételével lehetséges.

11. Közművek előírásai

11.§

- (1) Közműveket közterületen, magánúton, vagy közműszolgáltatást igénybe vevő telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető sajátos építményfajta:
 - a) záportározó
 - b) vízműkút és
 - c) közművezetékek és kapcsolódó műtárgya.
- (3) A kiépült közmű vezetékekre rá kell kötni, közműpótlót ezt követően nem lehet a közművesítés feltételeként figyelembe venni.

12. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

12.§

- (1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján Téglás Város a II-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.
- (2) Valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők a katasztrófa védelem ellátásához szükséges műtárgyak, berendezések.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

13. Általános telekalakítási előírások

13.§

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben kialakítható legkisebb telekterület, szélesség és mélység méretét a 3. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek- kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m²-t.
- (3) Az építési övezeti mutató szerinti kialakítható telekterület méret betartása mellett szabályozott eltérés alkalmazásával az előírt telekszélesség (utcai homlokvonala) mérete 10 %-al, telekmélysége 15 %-al csökkenthető.
- (4) Az előírt legkisebb telekszélességnek az építési hely hátsókert irányú határán még teljesülnie kell. A legkisebb telekszélesség megállapításának hiányában az építési hely hátsókert irányú határán az építési hely szélességének legalább 6 méternek kell lennie.
- (5) Nem alakítható 25 méternél kisebb átlagos telekmélységű telek.

14. Közterületet érintő telekalakítási előírások

14.§

- (1) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha:
 - a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,
 - b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.
- (2) Amennyiben az (1) pont szerinti közterületi telekhatár-rendezéshez köthető telekalakítás során visszamaradó telekrész az építési övezeti előírásoknak megfelelően önállóan nem beépíthető, a telek kialakítható, de az egyéb építésügyi korlátozás tényét az ingatlan tulajdoni lapjára a telekalakítást engedélyező hatóság döntése alapján be kell jegyeztetni.

15. Magánutak kialakításának szabályai

15. §

- (1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Ge, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki úgy, hogy csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.

- (2) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) üzleti méretezéssel kell megállapítani, mely méretezéstől függetlenül
 - a) kiszolgáló út esetén
 - aa) 50 méter hosszúságig legalább 8 méter
 - 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 legalább 16 méter,
 - c) kerékpárút esetén legalább 4 méter,
 - d) gyalogút esetén legalább 3 méter.
- (3) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 50 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.
- (4) Magánúttal nem lehet a telekalakítással nem érintett telek, vagy telkek telektömbön belüli pozícióját megváltoztatni, különösen a telekalakítással nem érintett közbenső telekből saroktelek alakítását eredményező, magánúttal történő telekalakítás tilos.
- (5) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.
- (6) Külterületi beépítésre nem szánt területeken magánút mezőgazdasági kiszolgáló útként alakítható ki.

16. Közművesítési követelmények

16. §.

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettségi követelményeket a 4. sz. melléklet táblázata tartalmazza.
- (2) Ahol a 4. melléklet szerinti teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában 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 is megengedett.
- (3) Ahol a 4. melléklet szerinti részleges közművesítettség kötelező, ott a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.
- (4) A vízbázis védelemmel érintett építési övezetek területén a (2) és (3) pont esetén is kötelező a teljes közművesítettség biztosítása.
- (5) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (6) Közműbekötés csatlakozási pontja csak a rendezett telek beépítettség szempontjából figyelembe vehető részén, elsősorban az előkertben létesíthető.
- (7) Új, legalább 15 személygépkocsi elhelyezését szolgáló parkoló felületen a csapadékvizet terepszint alatti műtárgyba össze kell gyűjteni és előtisztítás után újra hasznosítani, vagy befogadóba vezetni.

17. Személygépkocsik elhelyezése

17.§

- (1) Lakóépületek esetén rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezése kötelező.
- (2) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, azaz, ha a személygépkocsi elhelyezését az előírás építményben teszi kötelezővé, akkor az előírt személygépkocsi elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.
- (3) Új építés vagy bővítés és rendeltetés változtatás esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjármű elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll az építési telek vonatkozásában:
 - a) forgalomtechnikai szempontból nem engedhető meg a gépjármű ingatlan-kiszolgálás,
 - b) meglévő védett épület vagy védett növényzet miatt nem alakítható ki közúti kapcsolat,
 - c) épületben biztosítandó parkolás esetében a telek szélessége nem éri el a 16 métert,
 - d) lehajtó rámpa minimális területe meghaladná a telek területének 25%-át,
 - e) kisvárosias telepszerű építési övezetek területén kerül sor a bővítésre, vagy a rendeltetés módosítására.

18. Elő-, oldal- és hátsókerterek szabályozása

18.§

- (1) Elő-, oldalkert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett valamennyi melléképítmény.
- (2) A hátsókerth előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - a szükséges védőtávolságok megtartásával elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett valamennyi melléképítmény, továbbá nyári konyha és a fő rendeltetést kiszolgáló tároló épület.
- (3) 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, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.
- (4) Előkertek legkisebb mélységének mérete:
 - a) beépítésre szánt terület szerinti telektömbökben, amennyiben a telektömb telkei közül azoknak már több mint a fele beépült, a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a telektömb érintett utcájában, az utcára beforduló határoló utcák közötti, az utcaképet meghatározó, az utca felé eső legközelebbi főépítmények telepítése szerinti kialakult állapotnak, azok átlagának egész méterre való kerekítésével meghatározottnak megfelelő. A kerekítés a telek kedvező beépítése és az utcakép előnyös alakítása érdekében a kisebb és a nagyobb mélységi méretre is irányulhat,
 - b) az újonnan kialakuló, beépítésre szánt terület szerinti területen, vagy amennyiben a telektömb telkei közül azoknak még kevesebb, mint a fele épült be, továbbá jelentősen átépülő területek esetén a rendelet eltérő rendelkezése hiányában 5 méter,

- c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület a szabályozotthoz képest olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol legalább 7,0 m szélességű épület megépíthető.
- (5) Oldalkertek legkisebb szélességi mérete:
- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték. Az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén a legfeljebb 14 méter széles telkek esetében oldalkert méret 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás legfeljebb 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal szabályozott építési övezetekben alkalmazható.
- b) 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.
- (6) Hátsókertek legkisebb mélységének mérete
- a) 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.
- b) a kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 25.§-szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

19. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

19.§

- (1) Építési telken a főépítmény, mint önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény önállóan, főépítmény egyidejű megvalósítása nélkül a rendelet eltérő előírása hiányában csak az előkerttől mért 25 méter távolságon túl helyezhető el.
- (2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.
- (3) 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 tároló, 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.
- (4) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű meglévő telek is beépíthető az építési övezeti paraméterek és telepítési, valamint a védőtávolságok megtartásával.
- (5) 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 található, akkor szükség esetén a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd) közbe iktatásával is építési teleknek tekintendő.

- (6) Ikres beépítési módban beépült telkek esetén az ikres beépítésű telek összevonható és azon a 3. melléklettől eltérően szabadon álló beépítési mód alkalmazandó.

20. Az építési telkek zárt sorú beépítésének kiegészítő szabályai

20.§

- (1) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalal kialakítással és az alábbi követelmények betartásával:
- a) új épületben létesített földszinti üzlet esetén annak padlómagassága legfeljebb 30 cm,
 - b) utcavonali földszinti lakás földszinti padlómagassága legalább 1,00 méter legyen.
- (2) Ha a telek utcavonala végig nem kerül beépítésre, akkora szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épületközöt kell hagyni, és az utca felől az épületközöt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.
- (3) Saroktelek és az átmenő telek beépítettsége a 3. mellékletben foglaltaktól eltérően további 10 százalékponttal növelhető, de a telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelek részre, de legfeljebb a kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség 5 százalékponttal történő csökkentése mellett. Az így megnövelt beépítettség nem haladhatja meg vegyes terület esetén a 70 %-ot, lakó terület esetén az 55 %-ot.
- (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 maximum 3,0 méterre. A visszalépés helyén kerítés nem építhető.
- (5) A 4,0 méter vagy annál nagyobb épületköz megléte, biztosítása esetében az épületközöt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

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

21.§

- (1) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de 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 beépítettségének 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.

22. A tervezett építmény fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához igazodó építési övezeti paraméterének (KÉ) illeszkedési szabálya

22.§

- (1) Az illeszkedési szabállyal megállapított építési övezeti paraméter területi hatálya mindig a 3. mellékletben feltüntetett, KÉ jelű, konkrét, számszerű határértékkel meg nem állapított, azt tartalmazó, adott építési övezet területére terjed ki.
- (2) Az illeszkedésnél az ingatlan-nyilvántartásban már feltüntetett építményeket és átvezetett telekalakításokat kell figyelembe venni.
- (3) A telektömb kialakult állapotához történő illeszkedés KÉ jelű, konkrét, számszerű határértékkel meg nem állapított építési övezeti paraméterek értékét az alábbiak szerint kell megállapítani:
- a) a **beépítés módja** a telektömb jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos,
 - b) az **épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke** a telektömbben lévő fő rendeltetésű épületek átlagos épületmagasságának mértékéből számítandó, mely felfele kerekített egész méter értéként határozandó meg,
 - c) a **beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** a telektömb átlagos beépítettségének mértékéből számítandó, és felfele kerekítve egy számjegyű egész értékre (pl: 37,24 % esetén 38%) határozandó meg,
 - d) az újonnan **kialakítható telek legkisebb területe** a telektömb átlagos telekterület méretéből számítandó és felfelé két számjegyű pontosságú értékre kerekítve (pl. 422 m² esetén 430 m²) határozandó meg.
- (4) Az illeszkedési szabállyal megállapított építési övezeti paraméter esetén nem alkalmazható a konkrét, számszerű határértékkel megállapított, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke vonatkozó 19. § (3) és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékére vonatkozó 22. § (2) szerinti eltérés lehetősége.

23. Épületmagasságra vonatkozó kiegészítő előírások

23.§

- (1) Az Lf építési övezet területén főépítmény épületmagasságától eltérően a főépítmény működését kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, míg az erdő és mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m.
- (2) A lakó és a településközpont vegyes építési övezetek területén legalább 16 méter széles telkek esetében a legfelső teljes építményszint megvalósíthatósága érdekében az építési övezetre megállapított épületmagasság további 1,0 méterre növelhető. Ez esetben az oldalkert mérete

- a) szabadon álló beépítési mód esetén az így növelt tényleges épületmagasság legnagyobb méretének felével megegyező, de legalább 3,0 méter,
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az így növelt tényleges épületmagasság legnagyobb méretével megegyező, de legalább 6,0 méter. A 18. § (5) bekezdés szerinti oldalkert méret csökkentése ez esetben nem megengedett.
- (3) Az utcai párkánymagasság a (2) bekezdésben foglalt eset kivételével nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasságot.

24. Építési vonal alkalmazásának szabályai

24.§

- (1) Az építési vonalhoz kötődő követelményeket jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől eltérést a Szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- (2) Kisvárosias lakó és vegyes területeken az előkerti építési határvonal egyben kötelező építési vonal
- (3) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:
 - a) zártosrú beépítés esetén a 20. § előírásai alkalmazandók,
 - b) az a) ponttól eltérő, előkert mérettel is szabályozott beépítési mód esetén épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban 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) az a) ponttól eltérő, előkert nélkül szabályozott beépítési mód szerinti építési övezetekben az épületnek legalább 75%-ban a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

25. Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

25.§

- (1) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára nem a szomszédos telek építési helyéhez, 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 szomszédos telken épület található, ahhoz nyílás nélküli határfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (2) Amennyiben a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési hely szerinti telekhatárához csatlakozik, a hátsó kert méretét az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti.

26. Az építési telek kötelező zöldfelületi célra használandó területének kialakítása

26.§.

- (1) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyet a tervlapon rögzített helyen, az alábbi módon kell megvalósítani:
 - a) ipari gazdasági területek esetén háromszintes növényállomány telepítésével,
 - b) kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros közepes vagy nagy lombkoronájú fasor, vagy cserjesor telepítésével.

- (2) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (3) A kötelező zöldfelület helyén építmény a telep biztonsági célú épülete, portaépület, a fedett kapuépítmény és kerékpártároló kivételével nem helyezhető el.
- (4) A kötelező zöldfelület telek gépjármű és személyforgalom számára történő megközelítése céljából a technológia igényelte mértékig megszakítható.

27. Haszonállat tartó építmények elhelyezése

27.§

- (1) Haszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) csak mezőgazdasági, erdőgazdasági övezetekben és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, és falusias lakóterület építési övezetekben helyezhető el.
- (2) Az **Lf** építési övezetek területén haszonállat tartó építmény a fő rendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el, területe nem haladhatja meg falusias lakóterületen a fő rendeltetés megvalósult bruttó alapterületének 50%-át.
- (3) Haszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága
 - a) lakóépülettől 15 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, gyermekjátszóter, sportpálya telekhatárától 50 méter,
 - g) telekhatártól 3 méter.
- (4) Haszonállat tartásához szükséges trágyatároló csak szivárgás mentes zárt műtárgyként valósítható meg a (3) bekezdés szerinti védőtávolságok betartásával.

MÁSODIK RÉSZ

IV. Fejezet

28. A város területének felhasználása

28.§

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használat szerint:
 - a) Lakóterület (L), ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
 - b) Vegyes terület (V), ezen belül
 - ba) településközpont terület **Vt**
 - bb) intézmény terület **Vi**
 - c) Gazdasági terület (G), ezen belül
 - ca) egyéb ipari gazdasági terület **Ge**

- cb) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
- d) Különleges terület (K), ezen belül
 - da) különleges sport célú terület **K-Sp**
- (3) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területei általános használat szerint:
 - a) Közlekedési területek (Kö), ezen belül
 - aa) közúti főhálózat elemei közlekedési terület **Köu-F**
 - ab) közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület **Köu-M**
 - ac) kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület **Kök**
 - b) Zöldterületek (Z), ezen belül
 - ba) közkert zöldterület **Zkk**
 - bb) közpark zöldterület **Zkp**
 - c) Erdőterület (E), ezen belül
 - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
 - cb) gazdasági célú erdőterület **Eg**
 - cc) közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**
 - d) természetközeli terület **Tk**
 - e) Mezőgazdasági területek (M), ezen belül
 - ea) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - eb) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - ec) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mkor**
 - f) Vízgazdálkodási terület (V) ezen belül
 - fa) folyóvizek medre és parti sávja **V-F**
 - fb) állóvizek medre és parti sávja **V-Á**
 - fc) vízbázisok belső és külső,- építési övezetekre, övezetekre ráfedő-, védőterülettel lehatárolt területe
 - g) Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb), ezen belül
 - ga) különleges rekreációs célú közterület **Kb-Rek**
 - gb) különleges megújuló energiaforrások hasznosítása céljára szolgáló terület **Kb-En**
 - gc) különleges kegyeleti park terület **Kb-Kegy**
 - gd) különleges temető terület **Kb-T**
 - ge) különleges burkolt köztér **Kb-Bk**
 - gf) különleges városüzemeltetési terület **Kb-Vü**
- (5) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az **1-2. melléklet** szerinti Szabályozási Tervek határozzák meg és határolják le.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

29. Kisvárosias lakóterületek (Lk)

29.§

- (1) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lk**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lk** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) sport és
 - f) a lakó rendeltetésre nem zavaró hatású, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lk** építési övezetek területén nem helyezhető el üzemanyagtöltő.
- (4) Az **Lk-1 és Lk-2** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.
- (5) Az **Lk-3** jelű, telepszerű beépítési móddal szabályozott építési övezetbe a lakóépületekkel beépült telektömb, az azokat kiszolgáló egyéb rendeltetések és parkoló-gépjármű elhelyezés céljára szolgáló építmények területei tartoznak. Az építési övezet
- a) tömbtelkeinek úszótelkek közötti részeit zöldterületi közkertként kell kezelni, ezt a tényt az építési jog megszerzéséhez, ha szükséges az ingatlan nyilvántartásba át kell vezetni,
 - b) a zöldterület felújítás során a 40. § előírásai szerint történhet azzal az eltéréssel, hogy a zöldterületi arány a meglévő adottságokhoz igazodó mértékű lehet.
- (6) Az **Lk** építési övezetek területén - az **Lk-3** jelű kivétellel - legfeljebb 6 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakó rendeltetések száma legfeljebb 4 lehet.
- (7) Az **Lk** építési övezetek területén - az **Lk-3** jelű kivétellel - a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad 150 m^2 , ettől eltérően sarok telken 120 m^2 , átmenő telken 135 m^2 . Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m^2 nettó szintterület egy rendeltetésnek minősül.
- (8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.
- (9) Az **Lk** építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 1. pontja tartalmazza.

30. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

30.§

- (1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lke** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) sport,

- f) a lakó rendeltetésre nem zavaró hatású, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lke** építési övezetek területén nem helyezhető el üzemanyag-töltő és sportépítmény.
- (4) A (2) d) pont szerinti épület 2500 m² telekterületig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazhat.
- (5) Az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsolóműhely és szabadidős tevékenységek épületei) a fő rendeltetésű épület mögött helyezhetőek el és az így beépített terület nem lehet nagyobb a telek beépíthető területének 50%-ánál.
- (6) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 2 db kerti tető helyezhető el.
- (7) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el továbbá előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.
- (8) Az **Lke** építési övezetek területén a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad 400 m². Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó szintterület egy rendeltetésnek minősül.
- (9) Az **Lke-5** építési övezetek területén építési övezeti mutató szerinti kialakítható telekterület méret betartása mellett szabályozott eltérés alkalmazásával az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete a 13. § (3) előírásától eltérően 15 %-al csökkenthető.
- (9) Az **Lke** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.
- (10) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.
- (11) Az **Lke** építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.

31. Falusias lakóterületek (Lf)

31.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magassággal lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lf** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
- mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport,
 - a falusias lakóterület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Nem helyezhető el önálló üzemanyag-töltő, továbbá parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (4) A (2) bekezdés c) pontja szerinti épület legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazhat.
- (5) Az **Lf** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsókertben helyezhető el, továbbá az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel a kerítés részeként létesíthető.
- (6) Az **Lf** építési övezet építési telkein belül legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el azzal a megkötéssel, hogy
- lakásonként 900 m² telekhányad biztosítása szükséges,
 - 900 m² és 1800 m² telekterület méret között egy lakóépület és egy nem lakó rendeltetés elhelyezése lehetséges,
 - a fő rendeltetésű épületek közül a lakóépületeket az előkert utcai határvonalától mért 30 méter mélységű lakózónában kell elhelyezni, míg egyéb fő rendeltetés esetén a 40 méter is megengedett.
 - a mező és erdőgazdálkodás céljára szolgáló rendeltetésű épületeket a lakózóna mögött, az előkert határvonalától mért 35 és 60 méter közötti gazdasági zónában kell elhelyezni. ugyanitt elhelyezhető a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsműhely és szabadidős tevékenységek épületei),
 - az állattartó rendeltetésű épületeket a lakózóna mögött, az előkert határvonalától mért 40 és 60 méter közötti gazdasági zónában kell elhelyezni,
 - a gazdasági zónán túl a hátsókert határvonaláig a d) és e) pont szerinti építmények egyaránt elhelyezhetők.
- (7) Az **Lf** építési övezet területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés lehetőségét és mezőgazdasági járműtárolást telken belül kell kialakítani.
- (8) Az **Lf** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.
- (9) Az **Lf** építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *4. melléklet* határozza meg.
- (9) Az **Lf** építési övezetek szabályozási határértékeit a *3. melléklet 3. pontja* tartalmazza.

VEGYES TERÜLETEK

32. Településközpont területek (Vt)

32.§

- (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül:
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató
 - sport,
 - és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetéseket tartalmazhatják.

- (3) A **Vt** építési övezetek területén
 - a) legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól rendeltetések száma legfeljebb 3 lehet,
 - b) az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi és szabadidős tevékenységek) is elhelyezhetők.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.
- (7) A **Vt** építési övezetek szabályozási határértégeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza.

33. Intézmény területek (Vi)

33.§

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen belül elhelyezhető épületek az (1) bekezdés szerintieken kívül
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sportrendeltetéseket is tartalmazhatják.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben lakás kizárólag az I. emelet feletti szinteken helyezhető el és nem haladhatja meg az épület összes szintterületének a felét.
- (4) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.
- (6) A **Vi** építési övezetek szabályozási határértégeit a 3. melléklet 5. pontja tartalmazza.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

34. Egyéb ipari gazdasági területek (Ge)

34.§

- (1) A **Ge** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari - gazdasági és raktározási tevékenységi célú és rendeltetést tartalmazó épületek, valamint az energiaszolgáltatási, településgazdálkodás építményeinek, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a (2) – (3) bekezdés figyelembevételével.
- (2) A **Ge** építési övezet területén

- a) főépítményben a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás kialakítható,
- b) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m², míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m² nettó szintterületű lehet.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek –
- a) iroda,
b) oktatási,
c) kutatás-fejlesztés,
d) sport
rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza, és attól nem igényel védelmet.
- (4) A **Ge** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.
- (5) A **Ge** 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.
- (6) A **Ge** építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.
- (7) Raktározási (hűtőház, logisztikai épület stb.), ipari-gazdasági rendeltetés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság épületszerkezeti, technológiai szükség esetén az ezeket befogadó épületrészek magassága az építési övezeti paraméterektől eltérően 30,0 méterig növelhető.
- (8) A **Ge** építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *4. melléklet* határozza meg.
- (9) A **Ge** építési övezetek szabályozási határértékeit a *3. melléklet* 6. pontja tartalmazza.

35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

35.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A **Gksz** építési övezet területén

- a) főépítményben a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás kialakítható,
- b) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m², míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m² nettó szintterületű lehet.
- (3) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl üzemanyagtöltő, valamint iroda, szociális, oktatási és sport rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza, és attól nem igényel védelmet.
- (4) Az építési övezetben pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *4. melléklet* határozza meg
- (6) A **Gksz** építési övezetek szabályozási határértékeit a *3. melléklet* 7. pontja tartalmazza.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

36. Sport célú különleges terület (K-Sp)

36.§

- (1) A **K-Sp** építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésen kívül a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Sp** építési övezetek területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. különösen sport, nevelési, oktatási és vendéglátó rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *4. melléklet* határozza meg
- (4) A **K-Sp** építési övezetek szabályozási határértékeit a *3. melléklet* 8. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

37. Közúti főhálózat területei (Köu-F)

37.§

- (1) A **Köu-F** övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtő utak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Köu-F** övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.
- (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 5 %-ot.

38. Közúti mellékúthálózat területei (Köu-M)

38.§

- (1) A **Köu-M** övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Köu-M** övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely) és raktár épület.
- (3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5 %-ot.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az úttengelytől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

39. Kötőtpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)

39.§

- (1) A **KÖk** övezet területe 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 közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás helyezhető el.
- (3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5 %-ot.

ZÖLDTERÜLETEK

40. Közkert (Z-Kk)

40.§

- (1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.
- (2) Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel
 - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - c) terület fenntartásához szükséges építmények,
 - d) nyilvános illemhelyekhelyezhetőek el.
- (3) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani, mely a játszóterek esetén 25%.

41. Közpark (Z-Kp)

41.§

- (1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.
- (2) Az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel

- a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
 - c) terület fenntartásához szükséges építmény,
 - d) nyilvános illemhely
 - e) vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) Az övezet területének legalább 70%-át zöldfelülettel kell kialakítani, mely a játszóterek esetén 25%.

ERDŐTERÜLETEK

42. Erdőterületek (E) közös előírásai

42.§

- (1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén a 2011. október 26-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező - és erdő gazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül bővíthető:
 - a.) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 50 m²,
 - b.) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 100 m². A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.
- (3) A 1 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

43. Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai

43.§

- (1) Az **Ev** övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Ezen belül az **Ev-1** övezetbe a védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek), míg az **Ev-2** övezetbe elsősorban a védőerdő művelésű területei tartoznak.
- (2) Az **Ev-1** övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint épületként az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.
- (3) Az **Ev-2** övezet területén épület nem helyezhető el, az épületnek nem minősülő építmények közül az erdő kezeléséhez szükséges műtárgyak helyezhetők el.

44. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai

44.§

- (1) Az **Eg** övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

45. Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai

45.§

- (1) Az **Ek** övezetbe legfeljebb 5%-os a közjóléti, rekreációs, turisztikai célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.
- (2) Az **Ek** övezet területén a közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el. Különösen:
 - a.) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
 - b.) ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó, kalandpark és kötélpálya,
 - c.) a terület fenntartásához szolgáló építmények és
 - d.) közlekedési és közműépítmények
- (3) Az épületmagasság értéke legfeljebb 6,0 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

46. Természetközeli területek (Tk) előírásai

46.§

- (1) A **Tk** övezetbe az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre érdemes területek tartoznak, amelyeken erdőgazdálkodás vagy természetkímélő gyep- és nádgazdálkodás kivételével mezőgazdálkodási tevékenységet nem folytatnak.
- (2) A **Tk** övezet területén épület elhelyezni nem lehet, épületnek nem minősülő építmény kivételesen, csak a természetvédelmi követelmények figyelembevételével helyezhető el.
- (3) A **Tk** övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A **Tk** övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

47. Mezőgazdasági területek közös előírásai

47.§

- (1) Az övezetbe jellemzően a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, az állattenyésztés, illetve az ezekkel kapcsolatos termék-feldolgozási és terménytárolási mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezet területén – a HÉSZ adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- (3) Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) **Mk** övezet: kertés mezőgazdasági,
 - b) **Má** övezet: általános mezőgazdasági,
 - c) **Mkor** övezet: korlátozott használatú, tájgazdálkodási célú mezőgazdasági.
- (4) A (3) a) és b) pontok szerinti övezetek területén a 2011. október 26-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül:

- a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb bruttó 50 m²,
b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 3000 m² telekterületen legfeljebb 200 m² nettó alapterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

48. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) előírásai

48.§

- (1) Az Mk övezetbe zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos termék-feldolgozási és-tárolási célú, jellemzően kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (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 4,5 méter, az épület nettó alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t,
f) a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %,
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 3%-os beépítettség felét.
- (4) Nagyüzemi állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

49. Általános mezőgazdasági terület (Má) előírásai

49.§

- (1) Az **Má** övezet területein a művelésből kivett, 1500 m²-nél nagyobb telekterületű földrészleteken a 53. § (2) szerinti építmények legfeljebb 10%-os beépíthetőség mellett helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdésen kívüli telkek esetén az **Má** övezetben a beépíthetőség legnagyobb mértéke 3%, amennyiben a telekterület mérete, eléri, vagy meghaladja.
- (3) 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.
- (4) Az **Má** övezet területén önálló lakóépület a rét, legelő, gyep, nádas művelési ágú telkek kivételével legfeljebb 300 m² alapterülettel helyezhető el úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

50. Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Mkor) előírásai

50.§

- (1) Az **Mkor** övezetbe elsősorban a mezőgazdasági művelés azon területei tartoznak, ahol tájgazdálkodási mezőgazdasági tevékenységet folytatnak.
- (2) Az **Mkor** övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az **Mkor** övezetben a legeltető állattartás építményei kivételével állattartó továbbá építmény, üvegház és fóliasátor nem helyezhető el.

51. Mezőgazdasági birtokközpont és tanya kialakítás előírásai

51.§

- (1) Az **Má és Mk** övezetek területén az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó területén, valamint az országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével), továbbá a város települési területének határától számított 200 méteren belül új birtokközpont és tanya nem létesíthető.
- (2) Az **Mkor** övezetek területén birtokközpont és tanya kialakítása nem megengedett.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

52. Vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

52.§

- (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 csapadékvíz-mentesítését szolgáló csapadékvíz-tározók, 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 vonalas közmű- és közlekedési létesítmények, árvízvédelmi, vízgazdálkodási, víz-kárelhárítási műtárgyak, építmények, helyezhető 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 elzárni, beépíteni nem lehet, és belterületen zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.

53. Az építési övezetek területére ráfedő vízbázisok belső és külső védőterületével érintett területek vízbázis biztonságát szolgáló előírásai

53.§

- (1) A vízbázis területek külső és belső védőterületét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A külső és belső védőterülettel érintett övezet, építési övezet területén épületet elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.
- (3) A külső és belső védőterülettel érintett építési övezetek területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető.
- (4) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt műtárgyban szabad tárolni.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

54. Különleges rekreációs célú terület Kb-Rek

54. §

- A **Kb-Rek** övezet a szabadidő eltöltése, a rekreáció, egészségmegőrzés, valamint ezzel összefüggő szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-Rek** övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: a fő rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szállás és sportolási célú építmények.
 - (3) Az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető a szabadtéri szabadidő sport építményei, különösen horgászto, szabadtéri strand, játszótér, továbbá kiszolgáló épületei, különösen portaépület, szociális épület, raktár.
 - (4) A beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10 %. A legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 méter.

55. Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)

55.§

- (1) A **Kb-En** övezet, a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-En** övezet területén legfeljebb 5 MW beépített teljesítményű megújuló energiaforrás műtárgyai valamint a működéshez szükséges egyéb építmények (trafó, portaépület, raktár stb.) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben elhelyezett napelemes erőmű területe körül védőkerítés létesítése kötelező.
- (4) Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %.

56. Különleges kegyeleti park területek (Kb-Kegy)

56.§

- (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.

57. Különleges temető területek (Kb-T)

57.§

- (1) A **Kb-T** övezetbe a köztemető területe tartozik.
- (2) A **Kb-T** övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
 - a) portaépület, temetőiroda, kegyeleti-hitéleti épület,
 - b) ravatalozó, illemhely, üzemeltetői szociális épület,
 - c) hamvasztómű,
 - d) üzemeltetői műhely és munkagép-, illetve járműtároló.
- (3) A **Kb-T** övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (4) A **Kb-T** övezetben a kialakítható telkek legkisebb területe 5000 m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a harangtorony kivétel 6,0 méter.

58. Különleges burkolt köztér (Kb-Bk)

58.§

- (1) A **Kb-Bk** övezetbe a burkolt felülettel és fásított részekkel is rendelkező közterek tartoznak.
- (2) A **Kb-Bk** övezet területén a rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, különösen
 - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, emlékművek,
 - c) szökőkutak és egyéb látványelemek, kiosk pavilon,
 - d) parkolás építményei
 - e) vendéglátó terasz dobogó építményehelyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítettséggel.

59. Különleges városüzemeltetési területek (Kb-Vü)

63.§

- (1) A **Kb-Vü** övezetek település üzemeltetéséhez kapcsolódó, nem intenzíven beépített telepek építményeinek elhelyezésére, elsősorban vízmű telep kialakítására szolgál.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemeltetési építmények, berendezések és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények, különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartásához szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.
- (3) A **Kb-Vü** övezet területén a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

60. Hatályba léptető rendelkezés

60.§

- (1) Ez a rendelet a jóváhagyást követő 30. nap lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követő hatósági eljárásokban alkalmazandó, az ügyfél kérelmére folyamatban lévő ügyekben is lehet alkalmazni.

61. Hatályon kívül helyező rendelkezés

61.§

- (1) Hatályát veszti a Téglás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2011.(X.26.) önkormányzati rendelete.

polgármester

jegyző

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez
S-1 szabályozási terv (M= 1:10 000); Belterület

2. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez
S-2 szabályozási terv (M= 1: 5 000); Kültérület

3. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez
Építési övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Beépítés módja	C Épületmagas ság megengedet t legnagyobb mértéke (m)	D Beépítettség megengedet t legnagyobb mértéke (%)	E Az újonnan kialakítható telek legkisebb		G Zöldfelüle t legkisebb mértéke (%)
					F területe (m ²)	F szélessége / mélysége (m)	
2	Lk-1	oldalhatáron álló	7,5	40	350	14/-	30
3	Lk-2	zárt sorú	7,5	45	350	12/-	25
4	Lk-3	szabadon álló, telepszerű	12,5	KÉ	KÉ	-/-	20

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Beépítés módja	C Épületmagas ság megengedet t legnagyobb mértéke (m)	D Beépítettség megengedet t legnagyobb mértéke (%)	E Az újonnan kialakítható telek legkisebb		G Zöldfelüle t legkisebb mértéke (%)
					F területe (m ²)	F szélessége / mélysége (m)	
2	Lke-1	oldalhatáron álló	5,0	30	500	16/-	50
3	Lke-2	szabadon álló	7,0	35	350	-/-	45
4	Lke-3	lkres	7,0	35	350	-/-	45
5	Lke-4	zárt sorú csoportos	7,5	35	1000	-/-	45
6	Lke-5	oldalhatáron álló	5,0	30	600	14/-	50

3. Falusias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége / mélysége (m)	
2	Lf-1	oldalhatáron álló	5,0	30	600	16/-	40

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége / mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

5. Intézményi terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége / mélysége (m)	
2	Vi-1	szabadon álló	KÉ	35	KÉ	20/-	KÉ
3	Vi-2	szabadon álló	12,5	25	4000	16/-	25

6. Egyéb ipari gazdasági terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége / mélysége (m)	
2	Ge-1	szabadon álló	12,5	40	2500	30/-	25
3	Ge-2	szabadon álló	16,5	50	4000	-/-	20

7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége / mélysége (m)	
2	Gksz-1	szabadon álló	7,5	40	1500	25/-	25
3	Gksz-2	szabadon álló	16,5	50	4000	30/-	20

*Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia pontszerű építményrészek legfeljebb 5 méter értékkel növelhető.

8. Különleges sportolási célú terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége / mélysége (m)	
2	K-Sp	szabadon álló	12,5	30	10000	-/-	40

04. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez
Sajátos használatához tartozó építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírás

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
		Lke-4	Teljes
		Lke-5	Teljes
3.	Falusias lakóterület	Lf-1	Teljes
4.	Településközponti vegyes terület	Vt-1	Teljes
		Vt-2	Teljes
		Vt-3	Teljes
		Vt-4	Teljes
		Vt-5	Teljes
6.	Egyéb ipari gazdasági terület	Ge-1	Teljes
		Ge-2	Teljes
7.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
5.	Intézményi terület	Vi-1	Teljes
		Vi-2	Teljes
8.	Különleges sportolási célú terület	K-Sp	Részleges
9	Különleges célú terület	K-	Teljes