

Tárgy: Szabályozási tervek és a Helyi építési szabályzat módosítása

Előkészítette: Csökmei László Erik városi főépítész
Dr. Farkas László jogi munkatárs

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság,
Ügyrendi, Lakásügyi és
Közrendvédelmi Bizottság

Sorszám: IV/1

Döntéshozatal módja:

Határozati javaslat: egyszerű szótöbbség

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2008. december 18-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

2008. április 30-i ülésén Békés Város Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció módosításával egyidejűleg a településrendezési eszközök (szerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat) módosításának szándékáról döntött.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (2) bekezdése alapján a hatóságok, szakhatóságok, érintett szolgáltatók, szomszédos önkormányzatok képviselői, a módosítás tárgyának és az érintett terület ismeretében megtették észrevételeiket.

A Kispince utca területén valamint a Tündér utcában a lakosok kérelme alapján a közterület és magánterület közötti övezeti határ módosítása vált szükségessé.

A liget területén álló étterem bővítésének és fejlesztésének lehetősége biztosítása érdekében szintén szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

A jogszabályváltozások következtében, valamint az építéshatóság tapasztalatai alapján indokolt a meglévő rendelet módosítása, pontosítása és kiegészítése. A megváltozott jogszabályi környezet rákényszeríti a településeket, hogy a helyi szabályzatokat módosítsák, az eljárásrendek helyi szabályait kialakítsák.

A rendelet-tervezetben ezen szempontoknak és kívánalmaknak teszünk eleget. A tervezetben a változásokra a szegélyen hívjuk fel a figyelmet, a törlésre kerülő elemek áthúzással, az új elemek eltérő betűtípussal dőlt betűvel szedve kerültek megjelölésre. A rendelet-tervezet nagy terjedeleme miatt a városi honlapon található.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi **határozati javaslat elfogadásával a mellékelt rendelet-tervezetet** szíveskedjen egyeztetésre alkalmasnak minősíteni.

Határozati javaslat:

Békés Város Képviselő-testülete Békés Város Szabályozási Tervének módosításait, valamint a helyi építési szabályzatot egyeztetésre alkalmasnak tartja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Csökmei László Erik városi főépítész
Izsó Gábor polgármester

Békés, 2008. december 10.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../2009. (...)rendelete

**BÉKÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL,
VALAMINT ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Ét.*) 6. § (3) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK, *RENDELKEZÉSEK*

1. §

- (1) E rendelet hatálya Békés városnak a rendelet jóváhagyásakor érvényes közigazgatási területére, valamint a területen a (3) bekezdésében részletezett tevékenységre terjed ki.
- (2) ~~Jelen rendeletet Békés város jelenlegi belterületi területére az OPTIMUNKA Bt. által készített M=1:2.000 léptékű szabályozási tervével (törzsszám: OM-05-04), valamint a külterületre az OPTIMUNKA Bt. által készített M=1:10.000 léptékű szabályozási tervével (törzsszám: OM-06-03), kivéve a Békés Borosgyán szabályozási tervével érintett területet, ahol az OPTIMUNKA Bt. által készített M=1:10.000 és M=1:1.000 léptékű tervével (törzsszám: OM-07-02) és az OPTIMUNKA Bt. által a Vésztői úti ipartelepre készített M=1:2.000 léptékű szabályozási tervével (törzsszám: OM-00-16) és az 1. sz. és 2. sz. mellékletével együtt kell alkalmazni.~~
- (2) *Jelen rendelet a belterületre az OPTIMUNKA Bt által készített M=1:2 000 méretarányú szabályozási tervével (törzsszám OM-05-04) kivéve a Kispipa utcai tömbre, a Jantyik u- Élővízcsatorna közötti területre, valamint a Tündér utca környezetére az OPTIMUNKA Bt által készített szabályozási tervével érintett területet (törzsszám OM-08-05) ahol ezzel a tervvel, valamint a külterületre a Vésztői úti ipartelepre készített M=1:2 000 léptékű szabályozási tervével (törzsszám OM-00-16), valamint a külterületre az OPTIMUNKA Bt által készített M=1:10 000 léptékű szabályozási tervével (törzsszám OM-06-03) kivéve Borosgyánra és a 470-es út környékére az OPTIMUNKA Bt által készített szabályozási terv területét, (törzsszám OM-07-02) ahol azzal érvényes, valamint a Muronyi út és a Mezőberényi út mentére az OPTIMUNKA Bt által készített szabályozási terv területét (törzsszám OM-08-05) ahol azzal és jelen rendelet 1.sz. és 2.sz. mellékletével együtt kell alkalmazni.*
- (3) A város területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az *Ét.*, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), az ide vonatkozó ágazati hatósági rendelkezés, valamint jelen rendelet rendelkezései szerint szabad.

Fogalom meghatározások

1A. §

E rendelet alkalmazásakor az Étv. és OTÉK fogalom meghatározásai mellett, az alábbi meghatározásokat kell alkalmazni:

(1) Melléképitmények pontosított meghatározásai:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy:

A jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő kapacitási adatokkal, méretekkel kialakított, kizárólag a közmű becsatlakozását szolgáló műtárgy jellegű létesítmény.

b) közműpótló műtárgy:

A jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő kapacitási adatokkal, méretekkel kialakított, kizárólag a közmű ideiglenes- vagy végleges jellegű ártalommentes pótlását, kiváltását szolgáló műtárgy jellegű létesítmény.

c) hulladéktartály-tároló:

Kizárólag a jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő kapacitási adatokkal, méretekkel kialakított, jól szellőző, a rendeltetésszerű használatból származó, 1 heti mennyiségének megfelelő kommunális hulladék gyűjtő-edényzetének tárolására szolgál.

d) önálló - épülettől különálló – kirakatszekrény:

A rendeltetést szolgáló, bemutató jellegű vitrin, épített jellegű szekrény, amely tájékoztatásra, reklámozásra szolgáló információk megjelenítését szolgáló építmény.

e) kerti építmény:

A 253/1997Kormányrendelet 1. számú melléklet 45. szerint.

Az alábbi pontosításokkal:

Kerti pavilon: Fedett, oldalt részben nyitott, mellvéddel, korláttal, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló építmény.

Kerti tető: Fedett, oldalt nyitott, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított, pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló építmény.

f) háztartási célú kemence:

Kizárólag a jellemző rendeltetést szolgáló, háztartási jellegű annak megfelelő méretű és kapacitású, ételek készítésére szolgáló építmény.

g) húsfüstölő:

Kizárólag a jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő méretű és kapacitású, ételek füstöléssel történő tartósítására szolgáló építmény.

h) jégverem, zöldségverem:

Kizárólag a jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő méretű és kapacitású, földdel takart zöldségek-gyümölcsök, idényjellegű tárolására szolgáló építmény.

i) állat ól:

Kizárólag a jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő méretű és kapacitású, fedett állattartásra szolgáló építmény.

j) állatkifutó:

Kizárólag a jellemző rendeltetést szolgáló, annak megfelelő méretű és kapacitású, nyitott, fedetlen, kerítés jellegű építménnyel lehatárolt, állattartást szolgáló létesítmény.

k) trágyatároló:

Kizárólag a jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású, az értelmetlen gyűjtést biztosító a területen jelentkező állattartásból eredő trágya tárolására szolgáló, műtárgy, építmény.

l) komposztáló:

Kizárólag a jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású, az értelmetlen gyűjtést biztosító a területen jelentkező növényi eredetű hulladék komposztálását szolgáló, műtárgy, építmény.

m) siló:

Kizárólag a jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású gabonaraktár; építmény, műtárgy, légmentesen zárható tartály takarmány tárolására, kezelésére;

n) ömlesztett anyagtároló:

Kizárólag a jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású ömlesztett anyag (termény, tüzelő, építőanyag) tárolására szolgáló depónia, létesítmény.

o) folyadék- és gáztároló:

Kizárólag a jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású folyadék, és gáznemű anyag tárolására szolgáló tartály, építmény.

p) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék:

A jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású, a szélenergiát mozgási energiává átalakító, az így keletkezett energia, rendeltetést szolgáló, felhasználására létesített építmény.

q) antenna oszlop:

A jellemző rendeltetésnek megfelelő méretű és kapacitású hírközlési célú építmény.

r) zászló tartó oszlop:

Zászló, jelkép megjelenítését szolgáló oszlop rúd, árboc.

(2) Alap rendeltetés: Az a használati cél amelyet az övezet előírása építmény, önálló használati egység vagy helyiség létesítését megengedi.

(3) Kiegészítő rendeltetés: az alaprendeltetést nem korlátozó, egyéb használati cél, amely meghatározott (építési) övezetben fekvő ingatlanon önálló épületben vagy rendeltetési egységben/helyiségben elhelyezhető. A kiegészítő rendeltetés az alaprendeltetést kiegészíti, gazdagítja és/vagy az alaprendeltetés szerint ott lakók vagy ott tevékenykedők közvetlen ellátását szolgálja. A kiegészítő rendeltetés nem akadályozhatja, vagy nem korlátozhatja az ingatlan alaprendeltetés szerinti felhasználását.

(4) Városképi szempontból kiemelt terület: a város területének az a része, amelynek meglévő vagy tervezett beépítése, annak építészeti értéke jelentős mértékben meghatározza a városképet, annak látványát és ezért az új épületek építését különös gonddal a helyi eljárási rend szerint kell engedélyezni.

2. §

(1) A szabályozási terven jelölt szabályozási elemek kötelezőek, azokat csak az Ét-ben rögzített véleményezési eljárás lefolytatása mellett lehet megváltoztatni.

(2) A külterületi szabályozási terven jelölt meliorált területeken az építési engedélyezési eljárásnál a növény- és talajvédelmi szolgálatát kell érintett szakhatóságnak tekinteni. Az

engedélyezési dokumentációnak a tervezett építmény 100 m-es körzetén belül eső felszíni és felszín alatti meliorációs műveket fel kell tüntetni.

(3) Minden külterületi építési engedélyezésnél az alapozásnál és az épület alól kikerülő humuszréteg elkülönített kiemelését, s termő területen való elhelyezését elő kell írni.

(4) *Ingtatlanok és építmények rendeltetése:*

a) *Az ingatlanok és épületek használati célja elsősorban az övezeti alaprendeltetés lehet. Az alaprendeltetés mellett az ingatlanon más, az alaprendeltetést kiegészítő rendeltetés is elhelyezhető az alaprendeltetés elsődlegessége mellett.*

b) *Az ingatlan és az építmények rendeltetésének meghatározásánál figyelemmel kell lenni a szomszédos– ill. egymásra ható távolságban lévő – ingatlanok adottságaira is különösen, ha azok más övezetbe esnek.*

c) *Nem helyezhető el olyan rendeltetés, amelynek kibocsátott legnagyobb környezeti terhelése az övezetben megengedhető környezeti terhelésnél nagyobb.*

d) *Amennyiben az övezetben elhelyezni kívánt funkció kivételesen elhelyezhető és a kibocsátott legnagyobb környezeti terhelése az övezetben megengedhető környezeti terhelésnél nagyobb, úgy környezeti hatástanulmány alapján meghatározott előírásokkal kell biztosítani, hogy a funkcióból kibocsátott legnagyobb környezeti terhelés se legyen nagyobb a megengedhető mértéknél (technológiai korlátozás, környezetvédelmi berendezés kötelező megvalósítása, a technológiák időbeli korlátozása stb.), amelyről szóló szakhatósági igazolást az építtetőnek az építési engedély kérelemhez csatolni kell.*

(2) *Az építési övezetek előírásai a telek megengedett legkisebb kialakítható területét és szélességét tartalmazzák, amelynél*

- kisebb telek nem alakítható ki,

- a már kialakított kisebb telek akkor építhető be, ha a kialakított telek

mérete

(területe és szélessége), megfelel a környező már beépített ingatlanoknak és a beépítés feltételeit elvi építési engedélyezési eljárásban tisztázzák.

(3) *Az építmények elhelyezésére szolgáló terület (építési hely), az alaprendeltetés szerinti épület az építési helyen belül, lehetőleg az utca felőli építési határvonalon kerüljön elhelyezésre. Amennyiben nem az alaprendeltetés épülete kerül az utca felőli építési határvonalra, úgy az utcaképhez való illeszkedést, utcaképet ábrázoló homlokzati tervvel és látványtervvel szükséges bemutatni.*

a) *Az építési helyet*

- vagy a Szabályozási terv, kötelező eleme tartalmazza,

- vagy az (építési) övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások határozzák meg.

b) *A fentiek szerinti meghatározott építési helyet a Szabályozási terv módosítása nélkül korlátozhatja – a Szabályozási terv készítése után az építési hatóság tudomására jutó*

- kulturális örökség vagy helyi védelemre szánt építmény,

- természeti adottság (földben lévő természeti vagy épített védendő elem, védelemre érdemes növényzet stb.),

- egyéb biztonsági követelmény (talaj vagy talajvíz adottság stb.).

(4) Zöldfelület:

- a) Valamennyi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt ingatlan kötelező zöldfelülete a város zöldfelületi rendszerének része.
- b) A kötelező zöldfelületet az ingatlanon belül az építtető által választott helyen kell megvalósítani. A zöldfelületbe beszámítható:
- kerti tó, gondozott vízfelület teljes mértékben zöldfelületként vehető figyelembe,
 - kerti építmények, mint pergola, nyitott pavilon, tűzrakóhely, medence, nem vízzáró burkolatú gyalogos és szabadtéri tartózkodó felületek stb., amelyek a kert kialakítását gazdagítják és a zöldfelület 10 %-át összességükben nem haladják meg.
 - falusias lakóterületen az elhelyezhető ideiglenesen fennálló üvegház és fóliasátor.

(5) Túlépített ingatlanokkal kapcsolatos szabályok

Amennyiben egy ingatlan a korábbi építési szabályok alapján vagy más intézkedési elvülési okból túlépített, tehát egy vagy több előírás a meglévő állapotnál nem teljesül, akkor az alábbi egyedi szabályokat kell betartani:

- csak olyan építés engedélyezhető, amely a túlépítést tekintve kedvezőbb állapotot idéz elő.
- a kötelező zöldfelületet az átalakítás folyamán – elvárható mértékben – akár az épületen (homlokzaton, zöldtetőn) történő növénytelepítéssel – biztosítják.

(6) Személygépkocsi tároló utólagos építése:

Meglévő lakóépület esetén a lakásonkénti egy személygépkocsi elhelyezés mértékéig újabb személygépkocsi tároló építhető, ebben az esetben a megengedett legnagyobb beépítettség az övezetben előírtakat 5%-kal meghaladhatja, azzal a feltétellel, hogy az előírt zöldfelületet meg kell valósítani, legkésőbb a gépkocsi tároló megépítésével egy időben.

(7) A meglévő lapostetős épületekre emeletráépítéssel kombinált vagy anélkül magastető építhető az általános építési, létesítési előírások szerint, ha az alábbi feltételek is teljesülnek:

- a) Ráépítés csak a meglévő épület főrendeletetése vagy azt közvetlenül kiszolgáló rendeltetés lehet.
- b) Az emeletráépítéshez szükséges többletparkoló az általános építési előírások szerint saját telken elhelyezhető, vagy megépítéséről közterületen illetve más telken a parkolási rendeletben foglaltaknak megfelelően gondoskodni lehet. A magastető ráépítés ezekben az esetekben területre érvényes maximális építménymagasságot meghaladhatja de csak a 1,5m-es magasságú szerkezeti „térdfal” építése érdekében.

A városkép alakítására vonatkozó rendelkezések

2A. §

(1) Illeszkedési szabályok

- a) A kialakult beépítéssel rendelkező területeken új építmény elhelyezése és a meglévő épület közterületről látható tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező beépítésekhez történő illeszkedést, mind formai mind pedig anyaghasználat tekintetében.

- b) A városképi szempontból kiemelt területeken, új építmény elhelyezése és a meglévő épület közterületről látható tömegének, látványának megváltoztatása esetén, az építésügyi hatóság, a városi főépítész, vagy az örökségvédelmi szakhatóság véleménye alapján, előírhatja a homlokzati kialakítás, a tetőforma, a közterületről látható felületek építészeti megjelenését, anyaghasználatát.
- c) Zártsorú beépítés esetén a városképi illeszkedés szempontjából a tervezett épület homlokzat, párkány- és gerincmagasságával a szomszédos épületéhez csatlakozni kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés az oldalhatártól számított 3 m-en belül az alábbi lehet:
- védett épülethez $\pm 0,5$ m,
 - védett területen $\pm 1,0$ m,
 - egyéb helyeken $\pm 1,5$ m.

(2) Az épületrészek megjelenésével kapcsolatos előírások:

a) Parapet és egyéb oldalfalon való füst- és légkivezetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- az utcai telekhatáron álló, vagy 3,0 m-en belül álló épülethomlokzaton 3,0m alatt égéstermék kivezetés elhelyezése tilos, a meglévő ilyen kivezetéseket meg kell szüntetni, legkésőbb az ingatlanon végzendő jelentős, a homlokzaton érintő építési munkával (átalakítással, felújítással, korszerűsítéssel) egyidőben,
- csak olyan égéstermék kivezetés létesíthető, amely az épület építészeti megjelenéséhez igazodik.

b) A közterületről látható homlokzaton (ablak)klíma berendezés az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át. A már meglévő, utcáról látható berendezéseket meg kell szüntetni, át kell alakítani, legkésőbb az ingatlanon végzendő bármely építési munkával (átalakítással, felújítással, korszerűsítéssel) egyidőben.

(3) A közigazgatási területen műholdvevő illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés lehetőleg a közterületről nem látható módon az épülethez illeszkedve vagy takartan helyezhető el. Az épületenként elhelyezhető, a városképben megjelenő egységek, berendezések számát, méretét az érintett szakhatóság véleményének figyelembevételével az illetékes építésügyi hatóság a meglévő látvány védelme érdekében korlátozhatja.

(4) A közigazgatási területen az utcai, illetve közterületekről jól látható homlokzatok

- a) meglévő épület utcai szárnyán funkcióváltás és/vagy üzleti portál építése csak építészeti értékvizsgálat alapján, az ingatlan utcai homlokzatán egységesen készülhet,
- b) meglévő épület utcai szárnyán felújítás egységesen, de legalább valamely vízszintes osztópárkánnyal határolt területen egységesen készülhet.

(5) Városképi szempontból kiemelt területek az alább felsorolt területek, valamint az ezeket közvetlenül, vagy a határoló közút mentén (túloldalán) fekvő ingatlanok területei.

- a) Műemléki környezet területei
- b) Helyi értékvédelemi terület

- c) *Helyi értékvédelmi rendelet alapján területi védelemmel érintett területek (településszerkezeti szempontból védett területek, utcaképi védelemmel érintett területek)*
- d) *Helyi értékvédelmi rendelet alapján egyedi védelemmel érintett ingatlanok, és azok megjelenését befolyásoló ingatlanok (szomszédos és szemben fekvő ingatlanok) területe.*
- e) *Közparkok területe*
 - *Erzsébet liget*
- f) *470-es főút.*
- g) *Országos mellékutak területe és a csatlakozó ingatlanok*
 - *4644 es út belterületi szakasza*
 - *4238 as út belterületi szakasza*
- h) *Városi főutak területe és a csatlakozó ingatlanok*
 - *Csabai út*
 - *Malom utca -Vashalom utca -Kőrösi Csoma Sándor utca -Dánfoki út*
 - *Szarvasi út*
 - *Fáy utca -Piac tér*

Melléképítményekre vonatkozó előírások

2B. §

- (1) *A melléképítmények elhelyezését az épületek építési engedélyezésére vonatkozó dokumentációkban meg kell tervezni és – értelemszerűen – ábrázolni kell.*
- (2) *Állatkifutó és állattartó épületek csak az állattartási rendeletben meghatározott állatoknak építhető.*
- (3) *Utcáról közterületről közvetlenül látható melléképítményekre vonatkozóan új építmény elhelyezése és a meglévő épület közterületről látható tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező beépítésekhez történő illeszkedést, mind formai mind pedig anyaghasználat tekintetében.*

Kerítések kialakítására vonatkozó előírások

2C. §

- (1) *Kerítésépítés általános feltételei:*
 - *A kerítés 0,4 m és 2,0 m magasság közötti felületét legalább 50%-ban áttört, átlátható felületként kell kialakítani.*
 - *A kerítés alsó, legfeljebb 1,0 m magas - lábazati - része lehet tömör.*
 - *A közterület felé balesetveszélyt okozó kerítést – szögesdrót huzal, acéltüske stb. – tilos létesíteni. Biztonsági berendezést a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett lehet elhelyezni.*
- (2) *Kerítésépítés építési övezetekre / övezetekre vonatkozó feltételei:*
 - *Nagyvárosias és kisvárosias lakó, valamint a településközponti vegyes terület nagyvárosias és kisvárosias jellegű építési övezeteiben a kerítést lábazattal kell kialakítani. Felszíni csapadékvíz csak zártan (szint alatt) vezethető a közterületi zárt vagy nyílt gyűjtőcsatornába.*
 - *A kertvárosias és falusias, valamint a gazdasági építési övezetekben az utcai telekhatárt és a kötelező előkert oldalhatár menti telekhatárát kivéve tömör kerítés is építhető.*

- Külterületen tömör kerítés sem a közterület felőli telekhatáron, sem az ingatlanok közötti telekhatáron nem építhető.

(3) A kerítés műszaki kialakítása minden esetben igazodjék az épület architektúrájához.

(4) Kirakatszekrény csak az ingatlan telkén állhat, közterületbe 10 cm-nél nagyobb mértékben nem nyúlhat be.

II. fejezet

A VÁROS TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

3. §

- (1) Építési használat szerint a város területe:
- a) beépítésre szánt területet és
 - b) beépítésre nem szánt területet foglal magába.
- (2) A beépítésre szánt területek lehetnek:
- nagyvárosias lakóterület,
 - kisvárosias lakóterület,
 - kertvárosias lakóterület,
 - falusias lakóterület,
 - településközpont vegyes terület,
 - központi vegyes terület,
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - ipari gazdasági terület,
 - üdülőházas terület,
 - hétvégi házas terület,
 - különleges terület.
- (3) A beépítésre nem szánt területek lehetnek:
- közlekedési és közműterület,
 - zöldterület,
 - gazdasági erdőterület,
 - védőerdő terület,
 - kertes mezőgazdasági terület,
 - általános mezőgazdasági terület,
 - vízgazdálkodási terület.

Nagyvárosias lakóterület

4. §

- (1) Nagyvárosias lakóterületen csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) nyitott sportlétesítmény.

Kivételesen elhelyezhető:

- e) Gépkocsi-tároló, 3,5 tonnát meg nem haladó jármű részére az OTÉK 31 § (2) bekezdésének megfelelően.

- (2) Jelen rendelet 4. § (1) b)-e) pontja alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértéket.
- (3) A területen az épületek magastetősre átépíthetők, új létesítmény csak magastetővel építhető.
~~Minden új lakás létrehozásának engedélyezésekor érvényt kell szerezni az OTÉK 42. § (2) a) pontjában előírtaknak.~~
- (4) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) Új épület csak közcsatornára történő rákötés mellett engedélyezhető.

5. §

Ln-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- (2) Az épületek szabadon állóan helyezhetők csak el.
- (3) A telek beépítettsége maximum 60% lehet.
- (4) Az épületek építménymagassága maximum 15,5 méter lehet.
- (5) A zöldfelület legkisebb mértéke 10% lehet.
- (6) Terepszint alatti építmény – kivéve a tűz-és robbanásveszélyes létesítményeket – építhető.

6. §

Ln-2 jelű építési övezet

- (1) Az épületek csak szabadon állóan helyezhetők el.
- (2) Az övezeti határ által lehatárolt telektömbben a beépítettség maximum 30% lehet.
- (3) Az épületek építménymagassága maximum 15,5 méter lehet.
- (4) Az övezeti határ által lehatárolt telektömbben a zöldfelület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (5) Terepszint alatti építmény – kivéve a tűz-és robbanásveszélyes építményeket- építhető.
- (6) A területen új építményként csak garázs építhető, a szabályozási terven jelölt építési helyeken.

7. §

Kisvárosias lakóterület

- (1) A kisvárosias lakóterületen csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportépítmény
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) Kivételesen elhelyezhető:
 - a) szálláshely, szolgáltató épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
 - d) gépkocsi tároló a 3,5 tonnát meg nem haladó jármű részére az OTÉK 31 § (2) bekezdésének megfelelően.
- (3) A nem lakáscélú létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

- (4) ~~A területen elhelyezett épületeket magastetővel kell ellátni. A telek meghatározó épületének homlokzati vonalának és tetőfőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie. Építménymagassága 0,70 méternél nem térhet el a magasabbik szomszédos épület építmény magasságától, de 4,5 méternél alacsonyabb nem lehet.~~
- (4) *A területen elhelyezett épületeket magastetővel kell ellátni. A telek meghatározó épületének homlokzati vonala és tetőgerinc iránya a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie. Építménymagassága 1 méternél nagyobb mértékben nem térhet el a magasabbik szomszédos épület építménymagasságától, de 4,5 méternél alacsonyabb nem lehet.*
- (5) Építési engedélyhez kötött állattartó épület a területen nem létesíthető.
- (6) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető
- (7) Saroktelkek beépítési százaléka maximum 60% lehet,
- (8) A hátsókert mérete 6,0 méter. Ha a telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor 3,0 méter. Ha a telek mélysége nem éri el a 25 métert, akkor a hátsókert mérete 0,0 méter és a telekhatárra 4,0 m-nél nem magasabb tűzfalal kialakítással kerülhet építmény.
- (9) Ezen § (1)-(8) bekezdése csak az Lk-1- Lk-6 jelű építési övezetknél alkalmazandó.
- (10) Új lakóépület, illetve szennyvizet kibocsátó épület, csak közcsatornára történő rákötés mellett engedélyezhető.

8. §

Lk-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 700 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete a 7. § (8) bekezdés szerinti.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 5,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldfelület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.

9. §

Lk-2 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 0,0 méter,
 - - hátsókert mérete 7. § (8) bekezdés szerint.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 50%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 14,0 méter lehet.
- (9) Az utcafronton a lakások minimális padlószintje + 0,75 méter.

10. §

Lk-3 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 7. § (8) bekezdés szerint.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter lehet.

11. §

Lk-5 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1.000 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 4,5 méter, a kötelező építési vonal szerint.
 - - hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve a 37 hrsz-t ahol 40 méter.
A 37 hrsz-ú telken az építési hely a 36 hrsz-ú telektől 6 méterre kezdődik.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 60%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 20% lehet.

12. §

Lk-6 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter..
- (4) A telek beépíthetősége maximum 50%.
- (5) Az épületek építménymagassága minimum 6,5 méter, maximum 9,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 24 méter.

13. §

Lk-7 jelű építési övezet

- ~~(1) A területen egy ingatlanon csak egy épület létesíthető, elhelyezhető:~~
- (1) *A területen csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:*
- a.) lakóépület
 - b.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c.) szálláshely szolgáltató épület maximum 4 vendégszobával,
 - d.) sportépítmény
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 400 m²
- (3) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - hátsókert mérete 5,0 méter
- (5) A telek beépíthetősége maximum 20 %
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 60%
- (9) Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyes nem létesíthető
- (10) Az épületet magastetővel kell ellátni a tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikének tetőgerinc irányával meg kell egyeznie
- (11) *A területen melléképület kiegészítő funkciójú épületrész csak a főépülettel egy épülettömegben azzal összeépítve helyezhető el.*

14. §

Lk-8 jelű építési övezet

- (1) A területen elhelyezhetők:
- a.) lakóépület
 - b.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - c.) szálláshely szolgáltató épület maximum 4 vendégszobával
 - d.) sportépítmény
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m²
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége maximum 20 %
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni
- (8) A zöldterület legkisebb mértéke 60 %
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 18 méter
- (10) Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyes nem létesíthető
- (11) Az épületeket magastetővel kell ellátni

Kertvárosias lakóterület

15. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) Kivételesen elhelyezhető:
 - a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület,
 - b) sportépítmény,
 - c) a terület rendeltetését nem zavaró hatású egyéb építmény,
 - d) gépkocsitároló 3.5 tonnát meg nem haladó jármű részére,
 - e) építési engedélyhez nem kötött állattartó épület az OTÉK 31§ (2) bekezdésének megfelelően.
- (3) Az (1) bekezdés alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.
- (4) A területen az épületeket magastetővel kell ellátni. A telek meghatározó épületének homlokzati vonalának és tetőfőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie. Az építménymagassága *Iméternél* nagyobb mértékben nem térhet el a magasabbik szomszédos épület építménymagasságától, de a 16-22. § *minimális előírásainál* alacsonyabb nem lehet.
- (5) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.
- (6) Új lakóépület, illetve szennyvizet kibocsátó épület csak közcsatornára történő rákötés mellett engedélyezhető.

16. §

Lke-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 6 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.

17. §

Lke-2 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 450 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve ha a telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor 3,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,0 méter, minimum 4 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.

18. §

Lke-3 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m².
- (2) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve ha a telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor 3,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, minimum 4 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.

19. §

Lke-4 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m².
- (2) A telkek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 5,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 5,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 14 méter.

20. §

Lke-5 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 450 m².
- (2) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a főépületet az oldalhatárra kell tenni.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete a 7. § (8) bekezdés szerint.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,0 méter, minimum 4,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16 méter.

21. §

Lke-6 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- (2) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 3,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, a főépület építménymagassága minimum 3,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.

22. §

Lke-7 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 700 m².
- (2) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 8,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 25%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, az utcafront felől elhelyezkedő épület építménymagassága minimum 3,5 méter, legalább egy sarokpontjának az utcafronttól 5 méterre kell lennie.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 18 méter.

Falusias lakóterület

23. §

- (1) A lakóterületen csak az alábbi építmények helyezhetők el - kivéve Lf-8 és Lf-9 jelű övezet-:
- a) lakóépület,
 - b) mezőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

- d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény.
- (2) Az (1) bekezdése alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.
- (3) A területen az épületeket magastetővel kell ellátni. A telek utcafront felől elhelyezkedő épület homlokzati vonalának és tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie, nem merőleges telek oldalhatár esetén a homlokzati vonalak és a telekhatár metszéspontjának utcafronttól való távolságának kell egyeznie. Az építménymagassága 1 méternél nagyobb mértékben nem térhet el a magasabbik szomszédos épület építménymagasságától, de az övezeti előírásban meghatározott minimális építménymagasságát el kell érni.
- (4) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.
- (5) Saroktelkek beépítési százaléka maximum 40% lehet a városi főépítész véleménye alapján.
- (6) A 600-700 m² közötti teleknagyságnál a beépítettség maximális mértéke 35%, a 600 m²-nél kisebb teleknagyságnál a beépítettség maximális értéke 40%.
- (7) Hátsókert mérete 6,0 méter. Ha a telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor 3,0 méter. Ha a telek mélysége nem éri el a 25 métert, akkor a hátsókert mérete 0,0 méter és a hátsó telekhatárra 4,0 méternél nem magasabb tűzfalassal kialakítással kerülhet építmény.
- (8) Állattartással kapcsolatos építmények csak a 22/2007. (IV. 26.) sz. az állattartás szabályairól szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint helyezhető el.
- (9) Új lakóépület, illetve szennyvizet kibocsátó épület csak a közcsatornára történő rákötés mellett engedélyezhető.

24. §

Lf-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 19. § (7) bekezdés szerint.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (6) Főrendeltetésű épület építménymagassága minimum 3,5 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.
- (10) Egy telken az állattartó épületek összterülete a 70 m²-t nem haladhatja meg.

25. §

Lf-1a jelű építési övezet

Előírási megegyeznek az Lf-1 jelű építési övezetével, kivéve a kialakítható legkisebb telekméret, mely 500 m².

26. §

Lf-2 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - - hátsókert mérete 19. § (7) bekezdés szerint.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,0 méter.
- (6) Főrendeltetésű épület építménymagassága minimum 4,0 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.
- (10) Egy telken az állattartó épületek összterülete a 30 m²-t nem haladhatja meg.

27. §

Lf-3 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 16. § (7) bekezdés szerint.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 5,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) Zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.
- (9) Építési engedélyhez kötött állattartó épület nem építhető.

28. §

Lf-4 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter, mely egyben építési vonal is,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve ahol a szabályozási terv ettől eltérő méretet ad meg.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (6) Az utcafront felől elhelyezkedő épület építménymagassága minimum 3,5 m méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.
- (10) Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.

29. §

Lf-5 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja ikres.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 3,0 méter, mely egyben építési vonal is,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (6) A főépület építménymagassága minimum 3,5 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.
- (10) Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.

30. §

Lf-6 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 3,0 méter,
 - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - hátsókert mérete 5,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 5,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) Zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) Egy telken legfeljebb 10 lakás alakítható ki.
- (9) A telken állattartó épület nem létesíthető.

31. §

Lf-7 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 3,0 méter,
 - - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - - hátsókert mérete 5,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 5,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

- (7) Zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) Egy telken legfeljebb 8 lakás alakítható ki.
- (9) A telken állattartó épület nem létesíthető.

32. §

Lf-8 jelű építési övezet

- (1) A területen elhelyezhetők:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) szálláshely szolgáltató épület maximum 4 vendégszobával,
 - d) sportépítmény.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 350 m².
- (3) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége maximum 20%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 60%.
- (9) *Melléképületi funkciók a főépülettel csak egy épületben helyezhetők el.*

33. §

Lf-9 jelű építési övezet

- (1) A területen elhelyezhetők:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) szálláshely szolgáltató épület maximum 4 vendégszobával,
 - d) sportépítmény.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m².
- (3) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége maximum 20%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 60%.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 18 méter.

34. §

Lf-10 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert mérete 3,0 méter,
- oldalkert mérete 4,0 méter,
- hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (6) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldfelület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 14,00 méter.

35. §

Lf-11 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1.000 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 5,0 méter, mely egyben építési vonal is,
- - oldalkert mérete 6,0 méter,
- - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldfelület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,00 méter.

Településközpont vegyes terület

36. §

- (1) A területen elhelyezhetők az OTÉK 15. §-a szerint létesítmény, kivéve:
- - parkolóház, üzemanyagtöltő,
- - építési engedély köteles állattartó épület.
- (2) Jelen rendelet 22. § (1) bekezdése alá tartozó létesítmény csak abban az esetben helyezhető el, ha üzemszerű működése kapcsán egyetlen környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.
- (3) A területen az új épületeket magastetővel kell ellátni, meglévő lapostetős épületek magastetőre átépíthetők.
- (4) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.
- (5) Új lakóépület, illetve szennyvizet kibocsátó épület csak a közcsatornára történő rákötés mellett engedélyezhető.

37. §

Vt-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 0,0 méter,
- - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 60%, sarokteleknél 80%.

- (5) Az épületek építménymagassága maximum 12,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 10%.
- (8) A területen gazdasági építmény nem létesíthető.
- (9) A meghatározó épület az utcafrontra helyezhető.

38. §

Vt-2 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.A meghatározó épület az utcafrontra helyezendő.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek utcafronti építménymagassága minimum 5,0 méter.
Az épületek építménymagassága maximum 6,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30%.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 14,0 méter lehet.
- (9) Építési engedélyhez kötött állattartó épület nem építhető.
- (10) Az épület főgerincének az utcával párhuzamosnak kell lennie.

39. §

Vt-3 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 400 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - hátsókert mérete 1,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 80%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 12,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A területen gazdasági építmény nem építhető.
- (8) A zöldterület legkisebb értéke 10%.

40. §

Vt-4 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 4,0 méter,
 - - hátsókert mérete 3,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.

A területen az épületeket magastetővel kell ellátni.

A telek meghatározó épület homlokzati vonalának és a tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie. Az építménymagassága 0,7 méternél nagyobb mértékben nem térhet el a magasabbik szomszédos épület építménymagasságától, de minimum 4,0 m-nek kell lennie.

- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30%.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 14,0 méter lehet.

41. §

Vt-5 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - hátsó kert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 60%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 6,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40%.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 20,0 méter lehet.
- (9) Gazdasági épület a területen nem létesíthető.

42. §

Vt-6 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - hátsó kert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 50%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30%.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 20,0 méter lehet.

43. §

Vt-7 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter, ill. építési vonal szerinti,
 - - oldalkert 5,0 méter,
 - - hátsó kert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 60%.

- (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 20%.

44. §

Vt-8 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 8,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 50%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 12,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mérete 30%.
- (8) A területen gazdasági épület nem helyezhető el.
- (9) A területen csak intézmény helyezhető el.

45. §

Vt-9 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja zárt sorú.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 60%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mérete 30%.

46. §

Vt-10 jelű építési övezet

A terület piac, vásárcsarnok és kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (1) A területen a kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) A telek beépíthetősége 80%.
- (4) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter.
- (5) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (6) A zöldterület legkisebb mértéke 10%.
- (7) Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

46 A §

Vt-11 jelű építési övezet

- (1) A területen csak vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 600m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása elő-, oldal-, hátsókert, mérete 3,00 méter.
- (5) A telek beépíthetősége 60%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 7,0 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 20%.

Központi vegyes terület

47. §

KV-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 30%.
- (8) A területen terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyesek nem helyezhetők el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

48. §

- (1) A területen az OTÉK 19. §-a szerint elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - egyházi, oktatási épület,
 - egészségügyi, szociális épület.
- (2) Csak olyan létesítmények helyezhetők el a területen, melynek környezetterhelési, kibocsátási paraméterük nem haladja meg a környező lakóterületek határán a lakóterületekre előírt határértékeket.

49. §

Gks-1 jelű építési övezet

- (1) Kialakítható legkisebb telekméret 1.000 m².
- (2) Az épületek szabadonállóan helyezhetőek el.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,

- - az oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 60%.
 - (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,0 méter.
 - (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
 - (7) A zöldterület legkisebb mértéke 20%.
 - (8) Terepszint alatti építmény építhető.

50. §

Gks-2 jelű építési övezet

- (1) Kialakítható legkisebb telekméret 1000 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,5 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter.
Az épületeket magastetősre kell kialakítani.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mérete 20%.
- (8) Terepszint alatti építmény létesíthető.
- (9) A 31. § (1) bekezdés szerint épületeken túl lakóépület is elhelyezhető a területen.
- (10) A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el melynek környezetterhelési kibocsátási paraméterük nem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket.

51. §

Gks-3 jelű építési övezet

- (1) Kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m².
- (2) Az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 10,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 50%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,5 méter.
- (6) A zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Terepszint alatti építmény építhető.
- (9) Építési engedélyezéskor az ingatlan mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és közlekedési terület felőli határa mentén hármassor és bokorsor telepítését kell előírni.

52. §

Gks-4 jelű építési övezet

- (1) Kialakítható legkisebb telekméret 2.000 m².
- (2) Az épületek szabadon állóan helyezhetők el.

- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter.
- (6) A zöldfelület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Terepszint alatti építmény építhető.
- (9) Építési engedélyezéskor az ingatlan mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és közlekedési terület felőli határa mentén hármassor és bokorsor telepítését kell előírni.

53. §

Gks-5 jelű építési övezet

- (1) Kialakítható legkisebb telekméret 1.500 m².
- (2) Az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 7,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter kivéve, ha a technológia ennél magasabbat igényel.
- (6) A zöldfelület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Terepszint alatti építmény építhető.
- (9) Építési engedélyezéskor az ingatlan mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és közlekedési terület felőli határa mentén hármassor és bokorsor telepítését kell előírni.

54. §

Gks-6 jelű építési övezet

- (1) A területen az OTÉK 19. §-a szerinti épületek közül nem helyezhető el:
 - - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - - gazdasági épületen belül lakás.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 1.200 m².
- (3) Az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 7,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter kivéve, ha a technológia ennél magasabbat igényel.
- (7) A zöldfelület legkisebb mértéke 30% lehet.
- (8) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (9) Terepszint alatti építmény építhető.

(10) Építési engedélyezéskor az ingatlan mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és közlekedési terület felőli határa mentén hármassor és bokorsor telepítését kell előírni.

55. §

Gip-1 jelű építési övezet

- (1) A területen az OTÉK 20. § (4) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 5.000 m².
- (3) Az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 10,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókeret mérete 10,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 12,0 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (9) Terepszint alatti építmény építhető.
- (10) Építési engedélyezéskor az ingatlan mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és közlekedési terület felőli határa mentén hármassor és bokorsor telepítését kell előírni.

56. §

Gip-2 jelű építési övezet

- (1) A területet elsősorban a nagyszámú állattartás létesítményeinek, a mezőgazdasági műveléshez szükséges géptelepek, valamint műtrágya és vegyszertárolók elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezeten belül elhelyezhető még olyan nem vegyipari tevékenység épülete is, mely nincs zavaró hatással az állattartásra, és a tevékenységnek nincs védőtávolság igénye az állattartással szemben.

Továbbá elhelyezhető:

- - a területen dolgozók ellátását biztosító szociális épületek,
 - - a gazdasági tevékenységhez szükséges irodák,
 - - a tevékenységhez feltétlen szükséges lakóépületek,
 - - a terület ellátását szolgáló infrastruktúra létesítményei.
- (3) A telekre és az épületekre vonatkozó előírások:
 - - a kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m²,
 - - az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni,
 - - a beépítettség legnagyobb mértéke 40%,
 - - a zöldfelület legkisebb mértéke 30%,
 - - a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter, ez alól kivétel, ha a technológia ennél feltétlen nagyobb magasságot igényel,
 - - az épületeket magastetővel kell tervezni.
 - (4) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
 - (5) Építési engedélyezéskor az ingatlan mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és közlekedési terület felőli határa mentén hármassor és bokorsor telepítését kell előírni.
 - (6) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
 - - az előkert mérete 10,0 méter,
 - - az oldalkert mérete 6,5 méter,
 - - a hátsókeret mérete 10,0 méter

Üdülőházas terület

57. §

Üü-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 10,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 15%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 9,5 méter.
- (6) Az épületeket magastetősre kell kialakítani.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 25 méter.

58. §

Üü-2 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 10,0 méter,
 - - oldalkert mérete 8,0 méter,
 - - hátsókert mérete 20,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 15%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 12,5 méter.
- (6) Az épületeket magastetősre kell kialakítani.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 30m.

Hétvégiházás terület

59. §

Hh jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - - hátsókert mérete 3,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 20%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (6) Az épületeket magastetősre kell tervezni, héjalása nád, cserép vagy zsindely lehet.

- (7) A területen kerti építmények nagysága maximum 10 m² lehet építménymagassága maximum 2,5 méter lehet, építési engedély alapján.
- (8) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (9) A zöldfelület legkisebb mértéke 60% lehet.

Különleges terület

60. §

K-1 jelű építési övezet

A terület fürdő – és a 6929/50 és 6929/51 hrsz-ú területen ifjúsági tábor – elhelyezésére szolgál.

- (1) A területen új telket kialakítani nem lehet.
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - szomszédos lakótelek felől 6,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 10,0 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 40%.
- (8) Terepszint alatti építmény építhető.

61. §

K-2 jelű építési övezet

- (1) A terület sporttelep elhelyezésére szolgál, csak ehhez a funkcióhoz kapcsolódó épületek helyezhetők el.
- (2) Az épületeket magastetősre kell alakítani, és szabadon állóan elhelyezni.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 8,5 méter.
- (4) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke 10%.
- (6) A zöldterület legkisebb mértéke 70%.
- (7) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².
- (8) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 8,5 méter,
 - hátsókeret mérete 8,5 méter.
- (9) Terepszint alatti építmények közül csak úszómedence helyezhető el.

62. §

K-3 jelű építési övezet

- (1) A terület, temető elhelyezésére szolgál.
- (2) A temető területén csak ravatalozó és kripta épülete helyezhető el.
- (3) A temetőt áttört kerítéssel kell körbevenni, az alól csak ott lehet kivételt tenni, ahol a kerítés egyben urnafal is.

63. §

K-4 jelű építési övezet

- (1) A terület kegyeleti park elhelyezésére szolgál.
- (2) A lezárt temetőkből új síremlék már nem állítható.

64. §

K-5 jelű építési övezet

- (1) A területen csak személygépkocsi tároló építhető.
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 0,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókeret mérete 3,0 méter tűzfal kialakítása mellett.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 40%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 3,0 méter.
- (6) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni.

65. §

K-6 jelű építési övezet

- (1) A területen horgász pihenő épület helyezhető el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 1.500 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - az ingatlanhatártól és az övezeti határoktól egyaránt 5,0-5,0 méter.
- (5) Az övezet beépíthetősége 30%.
- (6) Az épületek építménymagassága 4,5 méter maximum.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Terepszint alatti építmények építhetők.
- (9) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.

66. §

K-7 jelű építési övezet

- (1) A területen hulladékudvar, *hulladék kezelő és komposztáló telep* helyezhető el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókeret mérete 6,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége 30%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, ennél magasabb csak abban az esetben építhető ha, azt a technológia feltétlenül megköveteli.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 20%.

67. §

K-8 jelű építési övezet

- (1) A területen a duzzasztómű kiszolgáló épületei helyezhetők el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 2.000 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 3,0 méter,
 - - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - - hátsókert mérete 3,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége 30%.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

68. §

K-9 jelű építési övezet

- (1) A területen szennyvíztisztító telep helyezhető el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 10,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége 30%.
- (6) Az épületek építménymagassága 4,5 méter maximum.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

69. §

K-10 jelű építési övezet

- (1) A területen transzformátor alállomás helyezhető el.
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló, legkisebb mérete 3.000 m².
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 10,0 méter,
 - - oldalkert mérete 10,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.

70. §

K-11 jelű építési övezet

- (1) A területen külszíni bánya helyezhető el.
- (2) A bányászati tevékenység végzéséhez elhelyezhető a tevékenységhez szükséges épület és építmény.

71. §

K-12 jelű építési övezet

- (1) A területen vendéglátó és szálláshely szolgáltató, valamint lakóépület és funkciójukhoz közvetlen csatlakozó épület helyezhető el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 2.000 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége 30%.
- (6) Az épületek építménymagassága 9,0 méter maximum.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (9) Terepszint alatti építmények építhetők.

72. §

K-14 jelű építési övezet

- (1) A területen horgászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el, úgy mint:
 - - pihenőépület és kerti építmény (kerti lugas, kerti tető maximum 20 m² alapterülettel, melynek 50%-a alakítható ki zárt építményként, a nyitott építmény (építményrész) alapterületébe a 80 cm széles, ereszvonalon belüli sáv nem számít bele,
 - - horgászstég.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 30.000 m².
- (3) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- (4) A pihenőépület, kerti építmény egyik vízpart felőli sarkán, vagy oldalának érintenie kell az erre létrehozott építési vonalat.
- (5) A horgászstég, horgászállás tőfelőli széle beljebb nem lehet, mint az erre a célra létrehozott határvonal.
- (6) Az övezet beépíthetősége 10%.
- (7) A pihenőépület építménymagassága maximum 3,5 méter, a kerti építmény ereszvonala magassága maximum 2,5 méter.
- (8) A területre közművesítetlenség esetén is lehet építési engedélyt kiadni.
- (9) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (10) Terepszint alatti építmények közül, támfal és partfal építhető.
- (11) Csak nyeregtetős épület építhető, a tető gerincvonalának valamely szomszéd épület, építmény gerincvonal irányával kell megegyeznie. Amennyiben 20 méteres távolságon belül szomszédos építmény nem található, úgy a legközelebbi ingatlanhatárral párhuzamos gerinc alkalmazandó. A tető fedőanyaga cserép, fa-, vagy bitumenes zsindele, valamint nád lehet.
- (12) Az építmények közötti legkisebb távolságot az OTÉK 36. §-a szerint kell meghatározni.
- (13) Lakókocsi csak gépjármű nyilvántartásban szereplő, forgalmi engedéllyel és műszaki vizsgálattal rendelkező járműként parkolhat a területen egyfolytában maximum 14 napig.

73. §

K-15 jelű építési övezet

- (1) A területen horgászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el, úgy mint:
 - - pihenőépület és kerti építmény (kerti lugas, kerti tető maximum 20 m² alapterülettel, melynek 50%-a alakítható ki zárt építményként, a nyitott építmény (építményrész) alapterületébe a 80 cm széles, ereszvonalon belüli sáv nem számít bele,
 - - horgászstég.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m².
- (3) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- (4) A pihenőépület, kerti építmény egyik vízpart felőli sarkán, vagy oldalának érintenie kell az erre létrehozott építési vonalat.
- (5) A horgászstég, horgászállás tőfelőli széle beljebb nem lehet, mint az erre a célra létrehozott határvonal.
- (6) Az övezet beépíthetősége 15%.
- (7) A pihenőépület építménymagassága maximum 3,5 méter, a kerti építmény ereszvonálának magassága maximum 2,5 méter.
- (8) A területre közművesítetlenség esetén is lehet építési engedélyt kiadni.
- (9) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (10) Terepszint alatti építmények közül támfal és partfal építhető.
- (11) Csak nyeregvető épület építhető, a tető gerincvonalának valamely szomszéd épület, építmény gerincvonal irányával kell megegyeznie. Amennyiben 20 méteres távolságon belül szomszédos építmény nem található, úgy a legközelebbi ingatlanhatárral párhuzamos gerinc alkalmazandó. A tető fedőanyaga cserép, fa-, vagy bitumenes zsindele, valamint nád lehet.
- (12) Az építmények közötti legkisebb távolságot az OTÉK 36. §-a szerint kell meghatározni.
- (13) Lakókocsi csak gépjármű nyilvántartásban szereplő, forgalmi engedéllyel és műszaki vizsgával rendelkező járműként parkolhat a területen egyfolytában maximum 14 napig.

74. §

K-16 jelű építési övezet

- (1) A területen horgászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el, úgy mint:
 - - pihenőépület és kerti építmény (kerti lugas, kerti tető maximum 20 m² alapterülettel, melynek 50%-a alakítható ki zárt építményként, a nyitott építmény (építményrész) alapterületébe a 80 cm széles, ereszvonalon belüli sáv nem számít bele,
 - - horgászstég.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m².
- (3) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- (4) A pihenőépület, kerti építmény egyik vízpart felőli sarkán, vagy oldalának érintenie kell az erre létrehozott építési vonalat.
- (5) A horgászstég, horgászállás tőfelőli széle beljebb nem lehet, mint az erre a célra létrehozott határvonal.
- (6) Az övezet beépíthetősége 20%.
- (7) A pihenőépület építménymagassága maximum 3,5 méter, a kerti építmény ereszvonálának magassága maximum 2,5 méter.
- (8) A területre közművesítetlenség esetén is lehet építési engedélyt kiadni.
- (9) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (10) Terpszint alatti építmények közül támfal és partfal építhető.

- (11) Csak nyeregtetős épület építhető, a tető gerincvonalának valamely szomszéd épület, építmény gerincvonal irányával kell megegyezni. Amennyiben 20 méteres távolságon belül szomszédos építmény nem található, úgy a legközelebbi ingatlanhatárral párhuzamos gerinc alkalmazandó. A tető fedőanyaga cserép, fa-, vagy bitumenes zsindely, valamint nád lehet.
- (12) Az építmények közötti legkisebb távolságot az OTÉK 36. §-a szerint kell meghatározni.
- (13) Lakókocsi csak gépjármű nyilvántartásban szereplő, forgalmi engedéllyel és műszaki vizsgával rendelkező járműként parkolhat a területen egyfolytában maximum 14 napig.

75. §

K-17 jelű építési övezet

- (1) A területen elhelyezhető horgászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények közül:
- - kerti építmény (kerti lugas, kerti tető) maximum 100 m² alapterülettel.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 50.000 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - a parton lévő ingatlanhatártól 10,0 méter,
 - - a vízfelőli övezeti határtól 10,0 méter.
- (5) A kerti építmény csak a szárazföldön lehet.
- (6) Az övezet beépíthetősége 10%.
- (7) A kerti építmény ereszvonalaának magassága maximum 2,5 méter.
- (8) A területre közművesítetlenség esetén is lehet építési engedélyt kiadni.
- (9) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (10) Terepszint alatti építmények közül támfal és partfal építhető.
- (11) A kerti építményeket magastetővel kell építeni, a tetőfedő anyaga cserép, fa, vagy bitumenes zsindely, illetve nád lehet.
- (12) Lakókocsi csak gépjármű nyilvántartásban szereplő, forgalmi engedéllyel és műszaki vizsgával rendelkező járműként parkolhat a területen egyfolytában maximum 14 napig.

76. §

K-18 jelű építési övezet

- (1) A területen vendéglátó épület helyezhető el.
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 2.000 m².
- (3) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 5,0 méter,
 - - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - - hátsókert mérete 5,0 méter.
- (5) A telek beépíthetősége 30%.
- (6) Az épületek építménymagassága 4,5 méter maximum.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
- (9) Terepszint alatti építmények építhetők.

Közlekedési és közműterület

77. §

Köu-1 jelű övezet

- (1) A területen az országos közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.
- (2) A területen elhelyezhetők:
 - közlekedési építmények,
 - maximum 1 m² felületű reklámhordozók, a közútkezelő hozzájárulásával, az 1 m²-nél nagyobb esetén figyelemmel kell lenni az OTÉK 50. § (2) bekezdésében foglaltakra,
 - tömegközlekedési váró helyiségek,
 - a közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad.
- (3) Az utcákon a meglévő fasorok megtartandók, ez alól kivétel csak közlekedési csomópontok területigénye.
- (4) A területen új légvezeték nem helyezhető el.

78. §

Köu-2 jelű övezet

- (1) A területen a helyi gyűjtőutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények és fasorok helyezhetők el.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - - maximum 1 m² felületű reklámhordozók, a közútkezelő hozzájárulásával, 1 m²-nél nagyobb esetén figyelemmel kell lenni az OTÉK 50. § (2) bekezdésében foglaltakra,
 - - a közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad.
- (3) Az utcákon a meglévő fasorok csak akkor számolhatók fel, ha különben 6 méter széles útburkolat nem építhető ki.

79. §

Köu-3 jelű övezet

- (1) A területen a lakóutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények és fasorok helyezhetők el.
- (2) A utcákon a meglévő fasorok nem számolhatók fel.
- (3) A területen elhelyezhető:
 - maximum 1 m² felületű reklámhordozók a közútkezelő hozzájárulásával, 1 m²-nél nagyobb esetén figyelemmel kell lenni az OTÉK 50. § (2) bekezdésében foglaltakra.

80. §

Köu-4 jelű övezet

- (1) A terület csak gyalogos közlekedésre vehető igénybe.
- (2) A területen járdák, közművek és hírközlési építmények és fasorok, és más növényzet, szobrok, díszkutak, telefonfülke, rögzített padok helyezhetők el.
- (3) A meglévő fasorokat meg kell tartani. A fasorban levő fákat eltávolításuk után folyamatosan pótolni kell.

81. §

Köu-5 jelű övezet

- (1) A területen az országos közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.
- (2) A területen elhelyezhetők:
 - közlekedési építmények,
 - tömegközlekedési váró helyiségek.

82. §

Köu-6 jelű övezet

- (1) A terület mezőgazdasági gyűjtőutak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az utak burkolttá tételével egyidejűleg 12 méter széles területet kell biztosítani.
- (3) A területen elhelyezhető továbbá vízelvezető rendszer és fasor.

83. §

Köu-7 jelű övezet

- (1) A terület mezőgazdasági utak elhelyezésére szolgál.
- (2) A terület egyik oldalán fasor helyezhető el.

84. §

Köu-8 jelű övezet

- (1) A terület turisztikai célú út elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen turisztikai célú építmény elhelyezhető.

85. §

Köu-9 jelű övezet

- (1) A terület magánút elhelyezésére szolgál.
- (2) A terület egyik oldalán fasor helyezhető el.

86. §

Kök jelű övezet

- (1) A terület vasút, valamint kapcsolódó tevékenységek elhelyezésére szolgál elsődlegesen.
- (2) A területen tárolás céljára szolgáló épületek is elhelyezhetők.

Zöldterület

87. §

Z-1 jelű övezet

- (1) A területen növényzeten kívül elhelyezhető járda, kerékpárút, sétaút, szobor, díszkút, rögzített pad, telefonfülke, 1 m²-nél nem nagyobb reklámhordozó.
- (2) A terület intenzív kezelésű zöldterület.
- (3) A területen épület nem helyezhető el.
- (4) A területen légvezeték nem helyezhető el.

88. §

Z-2 jelű övezet

- (1) A területen növényzeten kívül elhelyezhető járda, szervizút, kerékpárút, sétaút, szobor, díszkút, rögzített pad, telefonfülke, 1 m²-nél nem nagyobb reklámhordozó.
- (2) Az egybefüggő parkterület 2%-ig elhelyezhető vendéglátó épület.
- (3) A terület intenzív kezelésű zöldterület.
- (4) A területen légvezeték nem helyezhető el.

89. §

Z-3 jelű övezet

- (1) A terület nem intenzív kezelésű zöldterület.
- (2) A területen növényzeten kívül elhelyezhető járda, sétaút, kerékpárút 1 m²-nél nem nagyobb reklámhordozó.
- (3) A területen épület nem helyezhető el.

Védőerdő terület

90. §

Ev jelű övezet

- (1) A terület védőerdő elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.
- (3) A területen nyiladék csak közművek, illetve mezőgazdasági épületek megközelítésére alakítható ki.

91. §

Eg jelű övezet

- (1) A területen csak gazdasági célú erdő helyezhető el.
- (2) A területen közművezetéseken kívül csak vadetető helyezhető el.
- (3) A 15 ha-t meghaladó nagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

Kertes mezőgazdasági terület

92. §

Mk-1 jelű övezet

- (1) Lakóépület és üdülőépület a területen nem helyezhető el.
- (2) A 720 m²-t meghaladó ingatlanon a gazdasági épületet nyeregtetővel kell kialakítani, maximálisan 3%-os beépíthetőség mellett.
- (3) Az épület építménymagassága maximum 3,0 méter lehet.

93. §

Mk-2 jelű övezet

- (1) A területen semmilyen épület nem helyezhető el.
- (2) Az ingatlanok határán csak könnyen bontható kerítések létesíthetők a II. rendű árvízvédelmi védvonalon történő védekezés érdekében.

94. §

Mk-3 jelű övezet

- (1) Lakóépület és üdülőépület a területen nem helyezhető el.
- (2) A 720 m²-t meghaladó ingatlanon csak könnyűszerkezetes gazdasági épület helyezhető el maximum 3%-os beépíthetőség mellett.
- (3) Az épület építménymagassága maximum 3,0 méter lehet.

95. §

Mk-4 jelű övezet

- (1) A területen az Mk-1 jelű övezet előírásait kell alkalmazni e paragrafus (2)-(5) bekezdéseiben megfogalmazottakkal.
- (2) Az épület anyaga téglá és vályog lehet.
- (3) Az épület kontyolás nélküli nyeregtetővel építhető.
- (4) Tetőhéjalás anyaga hagyományos cserépfedés vagy nád.
- (5) Hagományos formavilágú épület építhető, melyhez a városi főépítész szakmai véleményét meg kell kérni.

Általános mezőgazdasági terület

96. §

Má-1 jelű övezet

- (1) A 720-1500 m² nagyságú telken elhelyezhető földszintes épület építménymagassága 3,5 m lehet.
- (2) Az 1500 m²-t meghaladó, 6000 m²-t el nem érő nagyságú telken elhelyezhető épület építménymagassága 4 m lehet.
Az épületet 30-45 fokos lejtésű nyeregtetővel kell ellátni, a tetőtér beépíthető, fedésre cserép vagy nád használható.

- (3) 6000 m²-nél nagyobb telekterület esetén építhető lakóépület legnagyobb építménymagassága 4,5 m lehet, gazdasági épület építménymagassága a technológiai igény szerint ettől magasabb is lehet.
- (4) Az (1), (2) és (3) bekezdés szerint építhető épületek köré legalább két sorban fasor telepítendő az építéssel egy időben.
- (5) A (3) bekezdésben szereplő lakóépület építésének feltétele, hogy:
- a telek legalább magánútról megközelíthető,
 - a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia és ivóvíz biztosított,
 - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
 - a használat során keletkező hulladék elszállításának, illetőleg házilagos komposztálásának lehetősége biztosított legyen.
- (6) Az épületeket a telken szabadon állóan kell elhelyezni, minimum 3 méter elő-, oldal- és hátsókertet szabadon kell hagyni.
- (7) A közutak tengelyétől az épületek építésénél minimum az alábbi távolságot kell betartani:
- földút mellett 10 méter,
 - burkolt út, illetve gyűjtőút funkciót betöltő út mellett 25 méter.
- (8) A Kettős-Körös védvonalának szélétől minimum 30 méteres sáv szabadon hagyandó, építményt, épületet elhelyezni nem lehet.
- (9) A Kettős-Körös árvízvédelmi töltésétől 400 méteres sávban a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget építésengedélyezési eljárásban szakhatóságnak kell tekinteni.
- (10) A Szabályozási Terven belvízveszélyes területnek jelölt helyen épület csak úgy helyezhető el, ha az épület 5 méteres környezetében a terep 50 cm-el megemelésre kerül.

97. §

Má-2 jelű övezet

A területen az Má-1 jelű övezet előírásait kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy lakóépület a területen nem építhető, meglévő tanya bővíthető.

98. §

Má-3 jelű övezet

Az Má-1 jelű övezet előírásait kell alkalmazni azzal a megkötéssel, hogy az állami közútkezelőt mint érdekeltet az építési engedélyezésnél meg kell keresni.

99. §

Má-4 jelű övezet

- (1) Az Má-1 jelű övezet előírásait kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a területen szélrómú is elhelyezhető.
- (2) Már megvalósult szélrómútól 300 m-en belül lakóépület nem építhető.

100. §

Má-5 jelű övezet

Az Má-2 jelű övezet előírásait kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a területen szélerómű is elhelyezhető.

101. §

Má-6 jelű övezet

- (1) Az Má-4 jelű övezet előírásait kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a területen széleróművek elhelyezése előtt hatástanulmány készítenendő.
- (2) A területen új külszíni bánya nem létesíthető.
- (3) Az övezetben megvalósuló széleróművekről látványtervet kell készíteni, melyben a tájbaillesztést be kell mutatni.

102. §

Má-7 jelű övezet

Az Má-6 jelű övezet előírásait kell alkalmazni azzal a megkötéssel, hogy a területen lakóépület nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület

103. §

V-1 jelű övezet

- (1) Ide tartozik az Élővíz-csatorna medre és partja.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság engedélyével lehet, a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 4/1998 (III. 27.) KT számú rendelet figyelembevételével.

104. §

V-2 jelű övezet

- (1) Ide tartozik a nyílt csapadékvíz főgyűjtők medre és partja.
- (2) A területen építményt elhelyezni nem lehet.

105. §

V-3 jelű övezet

- (1) Ide tartoznak a másodrendű árvízvédelmi töltések.
- (2) A területükön semmilyen épület nem helyezhető el.
- (3) Csak árvízvédelmi építmények helyezhetők el.

106. §

V-4 jelű övezet

- (1) Ide tartoznak a csapadékvíz tározók.
- (2) A területükön semmilyen épület nem helyezhető el.
- (3) Építmények közül csak belvízvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

107. §

V-5 jelű övezet

- (1) Ide tartozik a Kettős-Körös folyó medre.
- (2) A területen csak vízilétesítmény helyezhető el.

108. §

V-6 jelű övezet

- (1) Ide tartoznak a Kettős-Körös folyó hullámterén lévő gyepterületek.
- (2) A területen csak vízilétesítmény, illetve közműépítmény helyezhető el.
- (3) A terepszintnél 3 méterrel magasabbra nyúló építmény engedélyezéséhez látványtervet kell csatolni.
- (4) A területen új külszíni bánya nem nyitható.

109. §

V-7 jelű övezet

- (1) Ide tartoznak a Kettős-Körös folyó hullámterén lévő erdőterületek.
- (2) A területen semmilyen építmény nem helyezhető el.

110. §

V-8 jelű övezet

- (1) Ide tartozik a Kettős-Körös folyó árvízvédelmi töltése.
- (2) A területen csak vízgazdálkodási építmény helyezhető el.

111. §

V-9 jelű övezet

- (1) Ide tartoznak a holtágak medrei és partjai.
- (2) A területen vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.
- (3) A területen stég csak a kezelő hozzájárulásával és létesítési engedély alapján helyezhető el. (4/1981. (IV. 4.) OVH rendelet X. fejezete, 2/1985. (III. 28.) OVH rendelet, 50/2002. (XII. 29.) GKM rendelet.)

112. §

V-10 jelű övezet

- (1) Ide tartoznak a horgásztavak parttól távolabb eső területei.
- (2) A területen csak a haltenyésztéshez és vízgazdálkodáshoz szükséges létesítmények helyezhetők el.

III. fejezet

MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

113. §

- (1) A régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanokat az 1. számú melléklet tartalmazza. Az érintett ingatlanokra vonatkozó építési engedélyek kiadásánál érintett szakhatóságnak kell tekinteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Irodáját.
- (2) A szabályozási terven feltüntetett, valamint e rendelet 2. számú mellékletében felsorolt a műemlékvédelem alá eső ingatlanokra, a helyi építési hatóság engedélyt nem adhat ki. Engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Irodája.
- (3) A helyi védettség alatt álló épületek jegyzékét a helyi értékek védelméről szóló 3/2000 (II. 18.) KT. számú rendelet tartalmazza.
- (4) A helyi védettség alatt álló természeti értékek jegyzékét a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 4/1998 (III. 27) KT. számú rendelet tartalmazza.
- (5) Az utcaképi védelem alatt álló területeken az építési engedély kérelemhez csatolni kell a főépítész egyetértő véleményét. Az utcakép védelem szempontjából mértékadó az építészeti értékek helyi védelméről szóló 3/2000 (II. 18.) KT számú önkormányzati rendeletében meghatározott épületek, melyeknek ablak magasság,- szélesség arányai, valamint a párkány magassága az irányadó.
- (6) Minden építési övezetben 1 m²-nél nagyobb reklámtábla elhelyezéséhez a városi főépítész egyetértő véleménye szükséges.
- (7) A környezetet zavaró hatású építmények elhelyezésénél, kialakításánál az illetékes környezetvédelmi szakhatóság állásfoglalását be kell szerezni. A rendelet szempontjából a környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt is, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező zaj nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményből keletkező zajok szintje meghaladhatja a területre előírt határértéket.
- (8) E rendelet alkalmazásában környezetet zavaró hatású építmény:
 - a) Nagy szállítási forgalmú létesítmény.
 - b) Autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó és egyéb hasonló járműforgalommal járó vendéglátó- és szórakoztató létesítmény.
 - c) Kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény
 - d) Kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény
- (9) A (8) bekezdés c) pontja szerinti építmények csak abban az esetben létesíthetők, ha a zaj elleni megfelelő védelem, méretezett védőtávolság kialakításával, vagy méretezett zajvédelmi berendezéssel, létesítménnyel biztosítható.
- (10) A (8) bekezdés d) pontjában meghatározott építmények úgy létesíthetők, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral, méretezett védőtávolság kialakításával vagy méretezett zajvédelmi berendezéssel, létesítménnyel biztosítható.
- (11) A település teljes területére az általános levegőtisztaság-védelmi *előírások* vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények, technológiák helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat

kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.

- (12) A településen a zajvédelmet az országos előírások szerint, azoknak megfelelően kell biztosítani. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (13) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

114. §

Az általános biztonsági előírásokat a 1. sz. függelék tartalmazza.

IV. fejezet

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

115. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzat a 2317, 2318 és 2319 hrsz-ú területekre iskola bővítése céljából, a ~~6897~~ hrsz-ú területre személygépkocsik elhelyezése céljából, a 26/1; 28/2 hrsz-ú telekre, a 27; 29-34 és 36 hrsz-ú telkek szabályozási tervben rögzített részére közművesített építési telekkínálat biztosítása céljából, a 6864-6868 és ~~828/2~~ hrsz-ú ingatlanokra zöldterület kialakítása céljából, a 3912-16 hrsz-ú ingatlanokra sportterület kialakítása céljából.
- (2) Település- városrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges a békési 1269. hrsz-ú Békés, Kőrösi Cs. utca 14. sz. alatti ingatlan igénybevétele, azt meg kell vásárolni, annak sikertelensége esetén az arra vonatkozó külön jogszabály szerint ki kell sajátítani Békés Város Önkormányzata javára.
- (3) A szabályozási tervben meghatározott kiszolgáló és lakóút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében szükséges területet (területrészt) az önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között lejegyezheti.
- (4) Az építésügyi hatóság a településrendezés kötelezés körében, a szabályozási tervben lehatárolt Vt 1-11 jelű építési övezetek területén:
 - a) beépítési,
 - b) helyrehozatali,
 - c) beültetési.kötelezettségeket rendelhet el.
- (5)E rendelet 72-75. §-ában szereplő K-14-től K-17-ig jelű építési övezetben helyrehozatali kötelezettséget állapít meg, melynek határideje 2009. december 15. napja.

V. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

116. §

Jelen rendelet napján lép hatályba, egyidejűleg Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) rendelete hatályát veszti.

Egységes szerkezetbe foglalva:

Izsó Gábor sk.
polgármester

Dr. Heinerné dr. Kecskés Aranka sk.
jegyző

Kihirdetés napja:

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző