

IV. KÖTET

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

Helyi Építési Szabályzata



**Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő- Testületének
4/2016.(V.26.) sz. önk. rendelete, a 12/2018.(IX.13.), 6/2019.(III.21.),
15/2019.(VII.04.), 22/2020.(IX.24.), 23/2020.(IX.24.), és a 26/2020.(X.22.)
módosító rendeletekkel egységes szerkezetben**



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Antall József u. 26-28.

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET	7
HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	7
1. Értelmező rendelkezések	7
1.§.....	7
2. A rendelet hatálya	8
2.§.....	8
II. FEJEZET	9
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	9
3. A város területének felhasználása	9
3.§.....	9
4. Szabályozási elemek	10
4.§.....	10
5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai	10
5.§.....	10
6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások	11
6.§.....	11
7.§.....	12
8.§.....	12
7. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal.....	13
9.§.....	13
III. FEJEZET	14
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	14
8. Telekalakítás általános előírásai	14
10.§.....	14
11.§.....	14
IV. FEJEZET	15
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP.....	15
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	15
9. Építészeti értékvédelem	15
12.§.....	15
10. Régészeti területek.....	15
13.§.....	15
11. Kiegészítő településképi övezeti szabály.....	15
14.§.....	15
V. FEJEZET	15
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET	15
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	15
12. Természet- és tájképvédelem.....	15
15.§.....	15
13. A Hortobágy Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínére vonatkozó külön előírások:.....	16
16.§.....	16
14. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:	17
17.§.....	17
VI. FEJEZET	17
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	17
15. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások.....	17
18.§.....	17
16. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások	17
19.§.....	17
VII. FEJEZET	18
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	18
17. Építési tilalmak	18
20.§.....	18
18. Elővásárlási jog	18
21.§.....	18
19. Beültetési kötelezettség	18

22.§.....	18
20. Útépítési és közművesítési hozzájárulás.....	18
23.§.....	18
VIII. FEJEZET.....	19
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI.....	19
21. A közművesítés területei és létesítményei.....	19
24.§.....	19
IX. FEJEZET.....	21
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	21
22. Az építési telkek beépítésének általános előírásai.....	21
25.§.....	21
26.§.....	21
23. Az építési telkek hátsó határának sajátos szabályai.....	21
27.§.....	21
24. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai.....	22
28.§.....	22
X. FEJEZET.....	23
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI.....	23
25. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA.....	23
29.§.....	23
26. Nagyvárosias lakóterületek.....	23
30.§.....	23
31.§.....	24
27. Kisvárosias lakóterületek.....	24
32.§.....	24
28. Kertvárosias lakóterületek.....	25
33.§.....	25
34.§.....	25
29. Településközpont vegyes területek.....	26
35.§.....	26
30. Intézményi (vegyes) területek.....	26
36.§.....	26
31. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek.....	27
37.§.....	27
32. Ipari (Gazdasági) területek.....	28
38.§.....	28
33. Üdülőházas (Üdülő) területek.....	28
39.§.....	28
34. Hétfélgé házas üdülőterületek.....	29
40.§.....	29
35. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK.....	30
41.§.....	30
36. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id).....	31
42.§.....	31
37. Strand- és gyógyfürdő különleges építési övezet (K-St).....	32
43.§.....	32
38. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-Sp).....	33
44.§.....	33
39. Közlekedési üzemi különleges építési övezet (K-Közl).....	33
45.§.....	33
40. Sportrepülőtér különleges építési övezet (K-Rept).....	33
46.§.....	33
41. Temető különleges építési övezet (K-Tem).....	34
47.§.....	34
42. Busz pályaudvar különleges építési övezet (K-Bpu).....	34
48.§.....	34
43. Vasúterületet kiszolgáló különleges építési övezet (K-Vkt).....	34
49.§.....	34
44. Településüzemeltetési, - igazgatási és logisztikai célú különleges építési övezet (K-Vkt).....	35 35

50.§.....	35
45. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-Sz)	35
51.§.....	35
46. Közmű különleges építési övezet (K-Közm)	35
52.§.....	35
47. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-Mű)	35
53.§.....	35
48. Mezőgazdasági üzemi (Világörökségi helyszínen elhelyezkedő).....	36
különleges építési övezet (K-Mű/VH)	36
54.§.....	36
XI. FEJEZET	37
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	37
49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	37
55.§.....	37
50. Burkolt vagy fásított köztér (Kb-Kt) beépítésre nem szánt különleges övezet.....	37
56.§.....	37
51. Burkolt vagy fásított köztér/ korzó (Kb-Kt/korzó)	38
beépítésre nem szánt különleges övezet.....	38
57.§.....	38
52. Sportrepülőter (Kb-Rept) beépítésre nem szánt különleges övezet	38
58.§.....	38
53. Sport- szabadidő- idegenforgalom céljára kijelölt (Kb-id)	39
beépítésre nem szánt különleges övezet.....	39
59.§.....	39
54. Települési hulladék kezelését szolgáló (Kb-Hull)	39
beépítésre nem szánt különleges övezet.....	39
60.§.....	39
55. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek	40
61.§.....	40
56. Zöldterületek – Közpark (Zkp), Közkert (Zkk) övezetek	41
62.§.....	41
57. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek	42
63.§.....	42
58. Mezőgazdasági területek általános előírásai.....	42
64.§.....	42
59. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben	43
65.§.....	43
60. Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1, Mk-2) övezetek	44
66.§.....	44
61. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má-1) övezetek	45
67.§.....	45
62. Általános mezőgazdasági, jellemzően gyepterületek (Má-2) övezet	45
68.§.....	45
63. Korlátozott felhasználású (jellemzően szántó) mezőgazdasági területek (Mák-1) övezet.....	45
69.§.....	45
64. Korlátozott felhasználású (jellemzően gyepterületek) mezőgazdasági területek	46
(Mák-2) övezet.....	46
70.§.....	46
65. Korlátozott felhasználású (HNP VH védőövezetében lévő).....	46
mezőgazdasági területek (Mák-V) övezet.....	46
71.§.....	46
66. Korlátozott felhasználású (HNP Világörökségi Helyszínen lévő) mezőgazdasági területek (Mák-VH)	47
72.§.....	47
67. Vízgazdálkodási terület (V-1, V-2, V-3, V-4) övezetek	47
73.§.....	47
68. természetközeli terület (Tk-1) övezet	48
74.§.....	48
XII. FEJEZET	49
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....	49

69.	A műemléki környezetben és településképvédelmi területen lévő épületek kialakításának sajátos előírásai	49
75.§		49
70.	A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai	50
76.§		50
XIII.	FEJEZET	52
ZÁRÓ	RENDELKEZÉSEK	52
77.§		52
3. melléklet :	Építési övezetek beépítésének előírásai	53
4/1. melléklet:	Országos- és térségi övezetek lehatárolása	59
4/2. melléklet:	Országos- és térségi övezetek lehatárolása	60
5. melléklet:	Előkertek szabályozása	61
6. melléklet:	Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen	62
7. melléklet:	Elővásárlási joggal érintett területek	63
8. melléklet:	Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)	64
9. melléklet:	Az elhelyezendő személygépkocsi parkolók számának meghatározása	65

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő- Testületének
4/2016.(V.26.) sz. önk. rendelete, a 12/2018.(IX.13.), 6/2019.(III.21.), 15/2019.(VII.04.),
22/2020.(IX.24.), 23/2020.(IX.24.), és a 26/2020.(X.22.) módosító rendeletekkel egységes
szerkezetben**

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítésze
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdúszoboszló Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Melléképület:* A főépület rendeltetésszerű használatához szükséges, főépületnek nem minősülő, önálló épület.
- b) *Főépület:* Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű, önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület.
- c) *Oldalszárny:* Zárt sorú beépítési módnál az utca felőli építési vonalon álló épületszárnyal szöget bezáró, hátsókert irányú épületrész, mely az oldalsó telekhatáron, vagy attól legfeljebb 3,0 m-re áll.
- d) *Átmenő telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- e) *Kismélységű telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- f) *Saroktelek:* Legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.

g) ¹

h) –

¹ a 12/2018.(IX.13.) rendelettel hatályon kívül helyezve

2. A rendelet hatálya

2.§

- (1) E rendelet hatálya Hajdúszoboszló város igazgatási területére terjed ki, kivéve a Keleti-főcsatorna azon partszakaszait, ahol a vízügyi területen hétvégi házak találhatóak.
- (2) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város e Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban HÉSZ) alapján szabad.
- (3) A HÉSZ
 - 1/a. melléklete: Sz-1/a/m3 Külterület szabályozási terv (M= 1:20 000);²
 - 1/b. melléklete: Sz-1/b Külterület (Angyalháza) szabályozási terv (M= 1:20 000);
 2. melléklete: Sz-2/m4 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 500);³
 3. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)
 4. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 5. melléklete: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)
 6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen
 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)
 9. melléklet: Az elhelyezendő személygépkocsi parkolók számának meghatározása

² a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel módosítva

³ a 12/2018.(IX.13.), 22/2020.(IX.24.), 23/2020.(IX.24.) Rendelettel módosítva

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. A város területének felhasználása

3.§

(1) Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) nagyvárosias lakóterület **Ln**
 - ab) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ac) kertvárosias lakóterület **Lke**
- b) vegyes terület
 - ba) intézményterület **Vi**
 - bb) településközpont vegyes terület **Vt**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - cb) ipari terület **Gip**
- d) üdülőterület, ezen belül
 - da) hétvégiházas üdülőterület **Üh**
 - db) üdülőházas üdülőterület **Üü**
- e) különleges terület **K**, ezen belül
 - ea) Idegenforgalmi célú terület **K-id**
 - eb) strand és gyógyfürdő **K-St**
 - ec) sport és szabadidő terület **K-Sp**
 - ed) közlekedési üzemi terület **K-közl**
 - ee) sportrepülőtér területe **K-Rept**
 - ea) temető terület **K-Tem**
 - eb) busz pályaudvar **K-bpu**
 - ec) vasútterület kiszolgáló terület **K-Vkt**
 - ed) településüzemeltetési, -igazgatási és logisztikai területek **K-log**
 - ee) szennyvíztisztító telep **K-Sz**
 - ef) közmű terület **K-Közm**
 - eg) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
 - eh) mezőgazdasági üzemi terület (Világörökségi Helyszínen) **K-Mü/VH**
 - ei) *megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges terület* **K-En** ⁴

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) különleges beépítésre nem szánt területek **Kb**, ezen belül
 - aa) burkolt vagy fásított köztér **Kb-Kt**
 - ab) burkolt vagy fásított köztér/ korzó **Kb-Kt/korzó**
 - ac) sportrepülőtér **Kb-Rept**
 - ad) sport, szabadidő és idegenforgalmi célú terület **Kb-id**
 - ae) kegyeleti park **Kb-Kegy**
 - af) hulladékkezelők területei **K-Hull**

⁴ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel kiegészítése

- ag) megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges terület **Kb-En** ⁵
- b) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) kötöttpályás közlekedési terület **KÖk**
 - bb) közúti terület **KÖu**
- c) zöldterületek, ezen belül
 - ca) közpark **Zkp**
 - cb) közkert **Zkk**
- d) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **Ev**
 - db) gazdasági erdő **Eg**
 - dc) közjóléti erdő **Ek**
- e) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - eb) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - ec) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mák**
- f) természetközeli terület **Tk**
- g) vízgazdálkodási terület **V**

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

4. Szabályozási elemek

4.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Terv (A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási tervlapok) tartalmazzák.
- (2) A szabályozási elemek módosításához a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)

5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

5.§

A szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód

- a) Főépületek esetében
 - aa) 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
 - ab) Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
 - ac) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság legalább 3,0 m.

⁵ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel kiegészítése

ad) A lakóterületek saroktelkein, az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló épületelhelyezés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az utca felőli építési vonalon mért telekszélesség vehető figyelembe.

af) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

b) Melléképületek esetében

A kötelező oldalkerti méretek és védőtávolságok betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.

(2) Zárt sorú beépítési mód

a) A Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakítható.

b) Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület *a közös oldalsó telekhatáron* áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon.⁶

c) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonala vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen az utcavonalon kell állnia.

d) ⁷A zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított *legalább 6 méter, de legfeljebb 12 méter* mélységig épületet a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni. Az e mögött lévő építési helyen belül, a Vt-1 jelű övezet kivételével, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemközi telekhatár mentén azonban, *7,5 m homlokzatmagasságig 4,0 méter e fölött 6,0 méter* szélességű területsávban épületet nem lehet elhelyezni.⁸

e) Zárt sorú beépítési mód esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonalat a HÉSZ. 5. melléklete határozza meg. Az utcafronti épületrész fő tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítménnyel, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és ürszelvényű áthajtóval biztosítani kell.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

(1) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető, kivéve az alagsori vagy pinceszint megközelítését szolgáló lépcső, vagy lejtő és annak támfala.

(2) Tűzrakó hely, filagória és kültéri medence esetében a telekhatártól legalább 3 méteres védőtávolságot kell tartani.

⁶ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel módosítva

⁷ a 23/2020.(IX.24.) Rendelettel módosítva

⁸ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel módosítva

- (3) Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.
- (4) A hátsókertben kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhetők:
 - a) gáztároló tartály (a megfelelő biztonsági védőzónák betartásával),
 - b) megújuló energiaforrás 6 m-t meg nem haladó magasságú létesítményei az övezeti besorolásra előírt homlokzatmagasság, telepítési távolság illetve tűztávolság figyelembe vételével és biztosításával.
- (5) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.

7.§

- (+) ⁹
- (2) Közterület fölött átívelő, a szemközti ingatlanokat, illetve épületeket összekötő híd épület építése, csak a szabványos közúti úrszelvény biztosítása mellett a szabályozási terven jelölt helyeken lehet.
- (3) Közterület fölé csak nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, eresz, stb.) nyúlhat, az Oték. vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (4) ¹⁰
 - a) *A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő homlokzatmagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.*
 - b) *Tetőtér beépítése esetén, a hasznosítás gazdaságosabbá tétele érdekében a meglévő homlokzatmagasság növelése is megengedett. Nyeregtető esetében legfeljebb 1,1 m, ha más műemléki, helyi értékvédelmi szabályozás nem tiltja, manzárd tető esetében legfeljebb 1,9 m homlokzatmagasság növelés a megengedett.*
 - c) *Meglévő, az építési övezeti előírásoknál nagyobb homlokzatmagasságú épületek esetében lift létesítésekor, a lift gépházát technológiai építménynek kell tekinteni, melynek magassága túllépheti az övezetben meghatározott legnagyobb értéket, ha azt más műemléki, helyi értékvédelmi szabályozás nem tiltja.*

8.§

- (1) Állattartó épület elhelyezése
Az állattartó épületek elhelyezésének védőtávolságait a HÉSZ 6. számú mellélete tartalmazza.
- (2) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:
 - d) „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.
 - e) „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége, zárt sorú beépítési módú saroktelek, valamint az övezetben előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó, oldalhatáron és szabadonálló beépítési módú saroktelek esetén, max. 60 % lehet.

⁹ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel hatályon kívül helyezve

¹⁰ a 12/2018.(IX.13.) Rendelet kiegészítése

- (3) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§. (10) és (11) bekezdésben foglalt kivétellel a Hész. 9. mellékletében meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.
- (4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

7. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

9.§

(1) ¹¹Előkertek

a) Az építési hely értelmezését és lehatárolását, továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a Hész. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:

- aa) előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
- ab) előkert nélküli beépítés, választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- ac) előkertes beépítés, *kicsi* (1-3 méter közötti méretű előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)
- ad) előkertes beépítés, normálméretű (3-5 méteres előkerttel, , mely egyben kötelező építési vonal is)
- ae) előkertes beépítés, nagyméretű (10 méter előkerttel, választható épület elhelyezéssel)
- ag) *előkertes beépítés – egyedi/ kialakult* ¹²

b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

(2) Oldalkertek

Az oldalkertek méretét a Hész részletes övezeti előírásai határozzák meg. Ennek hiányában az oldalkert a kialakult állapotnak megfelelő nagyságú. Kialakult állapot hiányában (új beépítésű terület esetében) az oldalkert

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legfeljebb 7,5m (övezeti előírás szerinti) homlokzat magasság alatt: 4 méter
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 7,5m (övezeti előírás szerinti) homlokzat magasság felett: 6 méter
- c) szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben előírt legnagyobb homlokzatmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3 m.

(3) Hátsókertek

- a) A hátsókert nem lehet kevesebb az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat magasságának mértékénél sem 6,0 m-nél, sem.
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírásokat a Hész. 27.§. tartalmazza ¹³
- c) A hátsókertben a Vt- jelű építési övezetek kivételével épület nem helyezhető el.
- d) A Vt- jelű (településközponti) övezetekben, (a Vt-8, Vt-10, és Vt-11-jelű építési övezetek kivételével) az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott, építmények közül csak a kerti építmények helyezhetők el.

¹¹ a 23/2020.(IX.24.) Rendelettel módosítva

¹² a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel kiegészítése

¹³ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel javított hivatkozás

- e) A Vt-8, Vt-10, és Vt-11-jelű építési övezetek esetében hátsókert nincs, az építési hely a hátsó telekhatárhoz illeszkedik. Ezen építési övezetekben építmények az alábbi szabályok szerint helyezhetők el:
 - aa) A telek hátsó határára kerülő épületet a csatlakozó szomszédos telek irányába tűzfalasan kell lezárni.
 - ab) Amennyiben az épület nem a hátsó telekhatárra épül, attól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni. Ez alól kivételt képeznek az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott építmények, melyek e 6 méteres területsávban is elhelyezhetők.
 - ac) Amennyiben a telek hátsó határa a tömbben hagyományosan kialakult építési oldalhoz csatlakozik, (ahol nem tűzfalasan kialakított épület is található, vagy az építési szabályok által elhelyezhető lenne) a telek hátsó 6 méteres részén csak az ab) pont szerinti építmények helyezhetők csak el.
- (4) Építési vonal
- a) Az építési vonalat a Hész. részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
 - b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ca) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület átlagos szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - cb) Kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. Telekalakítás általános előírásai

10.§

- (1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve ha:
 - a) a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület, vagy közút céljára történő lejegyzés)
 - b) telekegyesítés történik, de az egyesített telek sem éri el a kialakítható legkisebb telekterület értékét, de a szabályozott állapot elérésének irányába hat.
- (2) Nyúlványos telek csak abban az esetben alakítható ki, ha a meglévő beépített telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal és megközelítése csak szolgalmi joggal biztosított.
- (3) Magánúttal történő tömbfeltárás (vagy meglévő zsákutca továbbépítése) csak akkor történhet, ha azon az átmenő forgalom, vagy– zsákutca esetén – kétirányú gépkocsiforgalom legalább 10 méteres szabályozási szélesség mellett biztosítható.

11.§

- (1) Telekalakítás során az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség - utcai homlokvonal - mérete 15 %-kal csökkenthető.
- (5) Kertvárosias lakóövezetben lévő sarok vagy átmenő telek akkor is megosztható, ha az építési övezeti szabályozásban meghatározott legkisebb telekterület méret értéke nem biztosítható, de a kialakuló és megmaradó telek legalább 350 m² területű.

IV. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. Építészeti értékvédelem

12.§

- (1) A szabályozási terv helyi védelemre vonatkozó szabályozási elemei tájékoztató jellegűek az épített környezet helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

~~(2) —~~

10. Régészeti területek

13.§

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

11. Kiegészítő településképi övezeti szabály

14.§

- (1) A szabályozási terv a Mátyás Király sétány mentén elhelyezkedő ingatlanok sétány felőli, (üdülőépületek és utcai kerítések közötti) területre, településképi indokkal kiegészítő szabályokat határoz meg.
- (2) Az üdülőépületek és utcai kerítés közötti terület is építési helynek számít, de a területsáv a sétányhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó tevékenységek parkosított környezetben történő elhelyezésére szolgál.

~~(3) —~~

- (4) Mind magastető, mind lapos tető létesíthető.

V. FEJEZET A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Természet- és tájképvédelem

15.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.

- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- ~~(4)~~
- ~~(5)~~
- (6) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

13. A Hortobágy Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínére vonatkozó külön előírások:

16.§

- (1) Műemléki értékek és környezetük fenntartása, helyreállítása, védelme:
 - a) A Világörökségi Helyszínen (a következőkben VH-n) lakóépület csak beépítésre szánt területen, meglévő lakóövezetben építhető, ahol ezt más előírások egyébként nem zárják ki (kivett szérűskert, gazdasági udvar stb.). A korlátozás nem vonatkozik pásztorszállásokra, mezőgazdasági telepeknél az őrző személyzet szállására, meglévő tanyákon a tulajdonos vagy személyzet számára szolgáló legfeljebb egy db lakás/ lakóépület építésére.
 - b) A VH területén a beépítésre szánt területeken (lakóövezetek, mezőgazdasági központok, mezőgazdasági üzemi területek) kívül, bármintemű, építmény csak természetvédelmi vagy legeltetési állattartási célból (állattartás építményei és állattartáshoz kapcsolódó egyéb építmények) építhető.
- (2) Hagyományos pásztorépítmények megőrzése - új építmények hagyományörző kialakítása:
 - a) A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó külön előírások:
 - aa) Legeltetési állattartás céljára új építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az érintett területen nincs a szükséges rendeltetés céljára megfelelő, vagy alkalmassá tehető meglévő hagyományos pásztorépítmény.
 - ~~ab)~~
 - ~~ac)~~
 - ad) Állattartó telepek nem használhatók állattartáson és az ahhoz kapcsolódó, illetve azt kiegészítő rendeltetéseken kívül más tevékenységre (tároló, gépállomás, gépszín stb.)
 - ae) Az állattartó telepen keletkezett szemetet elkülönítve kell tárolni. Az állattartó telepekről a hulladékot rendszeresen, de legkésőbb a behajtás után egy héttel el kell szállítani. Az összes keletkezett hulladék elszállításáról a használó köteles gondoskodni.
 - af) Szilárd alapzatú épület körüli járdát kivéve gyalogutak kialakítására csak téglaburkolat alkalmazható.
 - ~~ag)~~

b) —

~~14. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:~~

~~17.§~~

**VI. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

15. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

18.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglevő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

16. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások

19.§

- (1) A HNP Világörökségi Helyszín területén és annak tervezett védőövezetében (Mkor-VH és Mkor-V mezőgazdasági övezetek), a fényszennyezés elkerülése érdekében az alábbi előírások, világítási szabályok betartása szükséges.
 - a) Általános előírás, hogy a VH-t övező területeken létesített tartós használatú mesterséges világítótestek ne rontsák észrevehető mértékben a fényforrás 500 méteres sugarán kívül az éjszakai égbolt és az éjszakai táj képét. Ezen szabályozás tekintetében az észrevehető mérték a fényforrás közvetlen látványát, és/vagy az égbolt mért fénysűrűségének 1%-os növekedését jelenti.)
 - b) A VH-t övező területeken állandó kültéri világítást csak a közlekedés biztonsága érdekében, valamint járdák és parkolók esetében lehet használni. Szükség esetén építkezések munkálatainál ideiglenesen alkalmazható kültéri megvilágítás.
 - c) Indokolt, tartós kültéri megvilágításhoz (ha az nem eleve oldalirányú megvilágítás) csak teljesen ernyőzött, síkbúrás világítóeszközöket lehet használni, amelyeket olyan módon kell kialakítani és karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík fölé közvetlenül ne vetülhessen. A világító szerelvényenkénti legnagyobb megengedett fényáram 1600 lumen. Előírás, hogy meleg fényű LED-ek vagy lámpák kerüljenek alkalmazásra. A

lámpatestekben alkalmazott fényforrás sárgás fényű, meleg színhőmérsékletű (legfeljebb 3.300 Ko) legyen.

- d) A külterületi telephelyeken folyamatosan működő kültéri világítást nem szabad használni.
- (2) Új világítás tervezésénél betartandóak a 211/2012. Korm. sz. rendelet 4. § (2) d) előírásai.

VII. FEJEZET AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

17. Építési tilalmak

20.§

- (1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.
- (2) Építési tilalom kerül bejegyzésre: A HÉSZ. 8. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

18. Elővásárlási jog

21.§

- (1) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Hajdúszoboszló Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: A HÉSZ. 7. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

19. Beültetési kötelezettség

22.§

- (1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, a csatlakozó településkép javítása érdekében. Ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás.
- (2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a : A HÉSZ. 8. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

20. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

23.§

Amennyiben a beépítésre szánt területekre kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak létesítési költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

21. A közművesítés területei és létesítményei

24.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Kisvárosias és kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: részleges közművesítés,
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos terület-felhasználást, a közművek elrendezésénél figyelembe kell venni, úgy hogy a közterületek fásíthatóak legyenek. A közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közmű és biztonsági övezete helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (3) Ivóvízellátás
 - a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
 - a) A csapadékvíz-elvezetést a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával kell megoldani.
- (6) Villamosenergia-ellátás
 - a) —
 - b) —
 - c) —
 - d) A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

~~e)~~

f) A transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan kell kijelölni.

~~g)~~

(7) Földgázellátás

~~a)~~

b) A gázátadó állomások biztonsági övezete a létesítmény kerítésétől, illetve a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15 m, az átadó szerelvényeitől 26 m az építési tilalmi sáv.

c) A nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mérve 23-23 m.

d) A nagy-középnomású vezeték biztonsági övezete 5-5 m, a középnomású vezetéké 4-4 m és a kisnyomású vezetéké 2-2 m. A kisnyomású gázvezeték védőtávolsága védelemmel építve 1-1 m-re csökkenthető.

e) A közigazgatási területen áthaladó nagy-középnomású vezetékek biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védősávon belül épület nem helyezhető el.

~~(8)~~

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

22. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

25.§

- (1) Építési telken melléképület önállóan, főépület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (2) A lakótelken a gépjármű elhelyezését biztosítani kell
 - a) vagy a fő funkciót jelentő épületben (főépületben)
 - b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) telken belüli burkolt területű beállóval
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezhető el.
- (4) Az előkert méretét a HÉSZ. 9. §-a szerint kell megállapítani
- (5) Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, kötelezően rá kell kötni.

26.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében) akkor a rendeltetési egységhez tartozó melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- (2) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.

23. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

27.§

- (1) Az építési telek kismélységű telek, ha építési oldalon mért mélysége - feltéve, hogy az építési oldallal szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb - a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.
- (2) A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- (3) A „kismélységű” telek beépítése esetén, ha a 30,0 m mélységet nem éri el, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

- (4) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb homlokzatmagasság értéke (mely egyben tüztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- (6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

24. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai

28.§

- (1) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (2) Nem önellátást szolgáló energiatermelési célú szélerőmű, szélturbina csak külterületen, ezen belül (a Mák/VH, Mák/V1 és Mák/V2 övezetek kivételével) csak mezőgazdasági területen vagy birtokközpontokon illetve ipari rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:
 - a) a belterülettől és az országos természeti védettségű területektől legalább 800 méter,
 - b) beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 800 méter,
 - c) országos út telekhatárától és közforgalmú vasút szélső vágányától legalább 150 m távolságra.

B) RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

25. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

29.§

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Ln Nagyvárosias
- b) Lk Kisvárosias
- c) Lke Kertvárosias

26. Nagyvárosias lakóterületek

30.§

- 1) A szabályozási terven **Ln** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint nagyvárosias lakóterületek. A tömbtelken belüli eltérő használatú felületekre építési övezeten belül sajátos szabályozás érvényesül, mely ennek megfelelően kijelöli a tömbtelken belüli funkcionális zónákat (lakó, közlekedési, zöldterületi).
- 2) a) A nagyvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül, az Oték 11.§. (2) bekezdése szerint.
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) igazgatási, iroda és
 - af) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- 3) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a meglévő állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 - a) A lakóövezeten az építési határvonallal jelölt építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épület felújítás esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése, illetve loggiák, erkélyek egységes beépítése.
 - b) Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
 - c) Épület utólagos hőszigetelése csak teljes épületre egységesen és egyidejűleg készülhet.
- 4) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapetfallal növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
- 5) —
- 6) Magastető ráépítés esetén a tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.

- 7) A lakóterületen belüli közlekedési és zöldterületeket a közhasználat elől tartósan elzárni nem lehet. Az ideiglenes elzárás csak épületek felújítása, közmű illetve utak felújítása céljából lehetséges külön engedély alapján.
- 8) A nagyvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata

31.§

A nagyvárosias lakóterületen belül kijelölt sajátos használatú területek és külön előírásai:

- 9) Ln/K1 Lakóterületen belüli közlekedési felület, mely a lakótelepet kiszolgáló gépkocsiforgalom, parkolás és garázsterületek számára szolgál.
- 10) Ln/K2 Lakóterületen belüli közlekedési felület, mely a lakótelepi gyalogos forgalom számára szolgál.
- 11) Ln/G Lakóterületen belüli garázsterület helye, mely meglévő és tervezett garázsépületek elhelyezésére szolgál.
 - a) —
 - b) Garázs épületen belül más önálló rendeltetésű egység (pl.: kereskedelem, szolgáltatás stb.) nem létesíthető.
- 12) Ln/Kk Lakóterületen belüli közösségi kert felülete
 - a) A úszótelkes beépítéssel megvalósult lakóterületek részére fönntartott meglévő közkertek.
 - b) A közkertek legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, kivéve a sportpálya és játszótér területét.
 - c) A közkerteken belül épület nem létesíthető.
 - d) A meglévő zöldterületek felújítását a meglévő növényállomány részletes vizsgálata után kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

27. Kisvárosias lakóterületek

32.§

- 1) A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető. Egy telken legfeljebb két lakóépület építhető.
 - a) **Lk-1** (szabadon álló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)
 - b) **Lk-2** (zárt sorú, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)
 - c) **Lk-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasság)
 - d) **Lk-4** (zárt sorú, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasság)
 - e) **Lk-5** (oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasság)
- 2) a) A területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) igazgatási, iroda és
 - af) sport

- b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- 3) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- 4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

28. Kertvárosias lakóterületek

33.§

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- a) **Lke-1** (szabadon álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)
 - b) **Lke-2** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
 - c) **Lke-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m homlokzatmagasság)
- (2) a) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- ~~(3)~~¹⁴
- (3) *Egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület nem lehet kisebb, mint 250 m².*¹⁵
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

34.§

A kisvárosi és kertvárosias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás

Lk, Lke, lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része **lakózóna**, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögöttes lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!

¹⁴ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel hatályon kívül helyezve

¹⁵ a 12/2018.(IX.13.) Rendelettel módosítva

29. Településközpont vegyes területek

35.§

- (1) A szabályozási terven **Vt** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.
- a) **Vt-1** (zárt sorú, legfeljebb 15,0 m homlokzatmagasság)
 - b) **Vt-2** (zárt sorú, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)
 - c) **Vt-2x** (zárt sorú, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasságú, Intenzív beépítésű)
 - d) **Vt-3** (szabadon álló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasságú, Intenzív beépítésű)
 - e) **Vt-4** (szabadon álló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)
 - f) **Vt-5** (zárt sorú, legfeljebb 10,5 m homlokzatmagasság)
 - g) **Vt-6** (szabadon álló, legfeljebb 10,0 m homlokzatmagasság)
 - h) **Vt-7** (zárt sorú, legfeljebb 9,0 m homlokzatmagasságú, Intenzív beépítésű)
 - i) **Vt-8** (zárt sorú, legfeljebb 7,5 m homlokzatmagasság)
 - j) **Vt-9** (oldalhatáron álló, legfeljebb 7,5 m homlokzatmagasság)
 - k) **Vt-10** (szabadon álló, legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasságú, Intenzív beépítésű)
 - l) **Vt-11** (zárt sorú, legfeljebb 5,5 m homlokzatmagasság)
- (2) a) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) igazgatási, iroda
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - aa) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásai és a Hész. 9. sz. mellékletének figyelembe vételével kell biztosítani.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

30. Intézményi (vegyes) területek

36.§

- (1) A szabályozási terven **Vi** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint központi vegyes területek, melyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- a) **Vi-1** (szabadonálló, legfeljebb 9,5 m homlokzatmagasság)
 - b) **Vi-2** (szabadonálló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)

- (2) a) Az intézmény területen elhelyezhető épület az- igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális- rendeltetésen kívül-:
- aa) iroda
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti és
 - ae) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

~~(3)~~

- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

31. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek

37.§

- (1) A város területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (**Gksz**).
- a) **Gksz-1** (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
 - b) **Gksz-2** (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
 - c) **Gksz-3** (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (frekvenciált helyen)
 - d) **Gksz-4** (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület üdülő területen) ¹⁶
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
- a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - c) igazgatási, szociális és iroda épület
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - e) sportépítmény
- (3) A „Gksz-3” –jelű övezetben a környezeti adottságok miatt csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi és ellátó, illetve a közeli lakóterületek használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épületek helyezhetők el.
- (4) A technológiai építményeket a Gksz-1 övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

¹⁶ A 12/2018.(IX.13.) rendelet kiegészítése

- (6) ¹⁷A „Gksz-4”-jelű, idegenforgalmi szempontból kiemelt fontosságú, üdülőterületek közelében elhelyezkedő építési övezetben, a környezeti elvárások miatt, kiegészítő rendelkezéseket vonatkoznak:
- a) semmilyen termelő üzemi tevékenység nem folytatható, így azok számára építmény nem helyezhető el.
 - b) Az övezetbe tartozó ingatlant, állandó szabadtéri raktározásra, anyagtárolásra használni nem megengedett.

32. Ipari (Gazdasági) területek

38.§

- (1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- a) **Gip-1** (Ipari gazdasági terület általános)
 - b) **Gip-2** (Ipari gazdasági terület lakókörnyezeti / településképi illeszkedéssel)
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
- a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha
 - b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások
- (3) A technológiai építményeket a „Gip-1” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá. A megengedett homlokzatmagasságot meghaladó technológiai építményeket a környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani. (A környezettől elütő, élénk szín vagy mintázat nem alkalmazható.)
- (4) A „Gip-2” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán lakóövezet található, az utca felőli telekrészen 15 méter szélességű fásított területet kell kialakítani. E területet legalább 60%-ban fásítottan kell kialakítani, de a területsávban (az építési helyen belül) adminisztrációs, szociális, vagy tároló épület, parkolóterület elhelyezhető.)
- (5) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyepl+ 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

33. Üdülőházak (Üdülő) területek

39.§

- (1) Sajátos használatuk szerint üdülőházak üdülőterületek (Üü):
- a) **Üü-1** (Szabadon álló, 6,0m –től 9,5 m-ig terjedő homlokzatmagassággal)
 - b) **Üü-2** (Szabadon álló, 6,0m –től 7,5 m-ig terjedő homlokzatmagassággal)
 - c) **Üü-3** (Szabadon álló, 4,5m –től 7,5 m-ig terjedő homlokzatmagassággal)

¹⁷ A 12/2018.(IX.13.) rendelet kiegészítése

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az üdülőházas területen olyan általában kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(3) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) Az üdülőházas területen állattartó épület a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló melléképítmény a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével nem helyezhető el.
- (4) Építési telken 1500 m² teleknagyságig legfeljebb 1 főépület építhető. Minden megkezdett további 1000 m² teleknagyság fölött legfeljebb 1 újabb főépület építhető.
Az üdülőházas üdülőterületek övezeteiben melléképület főépülethez csatlakozóan, illetve önállóan is megépíthető gépkocsi tároló, illetve kiszolgáló funkcióval.

~~(5)~~

- (6) Az utcai homlokzatmagasság értékének számításánál az oromfal 3,0 métert meghaladó részét is figyelembe kell venni. A homlokzati síktól legalább 3,0 m-re álló, és 3,0 m-től nem magasabb homlokzati felület figyelmen kívül hagyható.
- (7) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

34. Hétvégi házas üdülőterületek

40.§

(1) Sajátos használatuk szerint hétvégiházas üdülőterületek (**Üh**):

- a) **Üh-1** (Oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal)
- b) **Üh-2** (Oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal)
- c) **Üh-3** (Szabadon álló, legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal)

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az üdülőházas területen legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(3) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) közösségi szórakoztató épület,
 - b) állattartó épület,
- (4) Az utcai homlokzatmagasság értékének számításánál legfeljebb 2 db 3 méter alatti oromfal hagyható figyelmen kívül.
- (5) Az „Üh-1” övezetben elhelyezkedő ingatlanok beépítésére vonatkozó, sajátos övezeti szabályok:

- a) A kialakult meglévő hétvégi házas üdülőterületen belül amennyiben telekösszevonás nem történik, az épületek építési helyen történő elhelyezése során, a kialakult „sakktablaszerű” épület elhelyezés alkalmazásával.
 - b) Amennyiben telekösszevonás történik, és a telekszélesség megnövekszik legalább 15 méter szélességre, szabadonálló beépítést kell alkalmazni.
 - c) Az oldalkertek legkisebb mérete 3 méter.
 - d) Hátsókertek mérete a telepítési távolság fele, de legalább 3 méter.
 - e) Az előkert mérete kialakult, illetve az azokhoz illeszkedő
- (6) Az „Üh-2” övezetben elhelyezkedő ingatlanok beépítésére vonatkozó, sajátos övezeti szabályok:
- a) Az oldalkertek legkisebb mérete 3 méter.
 - b) 18 m telekszélesség alatt az épületet a telek építési oldalhatárán kell elhelyezni.
 - c) 18 m telekszélesség fölött az épületet az építési helyen belül szabadon állóan is el lehet helyezni.
 - d) A hátsókert mérete nem lehet kevesebb a telepítési távolság felénél, illetve 3 méternél.

35. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

41.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, különleges területek kerültek kijelölésre.

- a) **K-id** Idegenforgalmi célú területek
- b) **K-St** strand és gyógyfürdő terület
- c) **K-Sp** sport és szabadidő területek
- d) **K-közl** közlekedési üzemi terület
- e) **K-Rept** sportrepülőtér terület
- f) **K-Tem** temető terület
- g) **K-bpu** busz pályaudvar terület
- h) **K-Vkt** vasútterület kiszolgáló terület
- i) **K-log** településüzemeltetési, - igazgatási és logisztikai terület
- j) **K-Sz** szennyvíztisztító telep terület
- k) **K-Közm** közmű terület
- l) **K-Mü** mezőgazdasági üzemi terület
- m) **K-Mü/VH** mezőgazdasági üzemi terület (Világörökségi Helyszínen)
- n) **K-En** *megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges terület* ¹⁸

¹⁸ A 12/2018.(IX.13.) rendelet kiegészítése

36. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id)

42.§

- (1) Az építési övezet idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgál. Kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként helyezhető el.
 - a) **K-id/1** (turisztikai, szálláshely szolgáltató, üdülőházas)
 - b) **K-id/1x** (ökoturisztikai, szálláshely szolgáltató és üdülőházas)
 - c) **K-id/2** (idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató és gyógyászati célú – legfeljebb 9,5 m homlokzat magassággal)
 - d) **K-id/3** (idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató és gyógyászati célú – legfeljebb 15 m homlokzat magassággal)
 - e) **K-id/4** (idegenforgalmi, lovas turisztikai célú)
 - f) **K-id/L** (idegenforgalmi, rekreációs és lakó funkciókkal)
- (2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.
- (3) **K-id/1** jelű építési övezet sajátos előírásai:
 - a) Idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgáló övezet, ahol a kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként jelenhet meg.
 - b) A zöldterületi fedettség mértéke legalább 70%.
 - c) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 8 parkoló-állásonként fásítottan kell megvalósítani.
- (4) **K-id/1x** építési övezet sajátos előírásai:
 - a) Ökoturisztikai célú szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgáló övezet, ahol a kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként jelenhet meg.
 - b) A fásított terület nagysága legalább a telek területének 70%-a.
 - c) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 8 parkoló-állásonként fásítottan kell megvalósítani.
 - d) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás területén háromszintű (gyep+ 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/ 150 m²) növényzet telepítése kötelező.
- (5) **K-id/2 és K-id/3** építési övezetek sajátos előírásai:
 - a) Idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató és gyógyászati idegenforgalmi, gyógyászati funkciók elhelyezésére szolgál.
 - b) Az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület mértéke legalább 40%.
- (6) **K-id/4** építési övezet sajátos előírásai:
 - a) Idegenforgalmi, lovas turisztikai célú építési övezet. A lovas turizmus, ehhez kapcsolódó kereskedelmi- vendéglátó épületek elhelyezésére szolgáló építési övezet,

ahol a fő tevékenység ellátását szolgáló épületeken kívül a használó, üzemeltető, vagy tulajdonos számára egy lakás (lakóépület) is elhelyezhető.

- b) Az építési telekre meghatározott zöldfelület mértéke legalább 40%.
 - c) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 8 parkoló-állásonként fásítottan kell megvalósítani.
 - d) Az épületek tájba illesztését a Hész. 18.§. előírásainak betartásával kell biztosítani.
- (7) **K-id/L és K-id/Lx építési övezetek sajátos előírásai:**
- a) Idegenforgalmi, rekreációs és lakó funkciókkal vegyes építési övezet. Az építési övezetben turisztikai, sport (ezen belül a vízi sport és horgászás építményei is), rekreációs, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató- közte szálláshely szolgáltató épületek, továbbá lakóépületek helyezhetők el.
 - b) Az építési telekre meghatározott zöldfelület mértéke legalább 40%.
 - c) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 4 parkoló-állásonként fásítottan kell megvalósítani.

37. Strand- és gyógyfürdő különleges építési övezet (K-St)

43.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a- strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató, sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
 - aa) irodai,
 - ab) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) nevelési- oktatási,
 - ae) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő, az övezet sajátos céljaival összefüggésben álló egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az előírás szerinti parkolóhelyek elhelyezését közterületen és e célra kijelölt parkoló övezetben, az Oték. 42.§. előírásai és a Hész. 9. sz. mellékletének figyelembe vételével kell biztosítani.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

38. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-Sp)

44.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
 - aa) irodai- adminisztrációs,
 - ab) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás.
- (5) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

39. Közlekedési üzemi különleges építési övezet (K-Közl)

45.§

- (1) Az építési övezet a közlekedési területek műszaki kiszolgálását biztosító épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

40. Sportrepülőtér különleges építési övezet (K-Rept)

46.§

- (1) A városi sportrepülőtér kiszolgáló övezete
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épületek és funkciók:
 - aa) A repülőtér üzemeléséhez és üzemeltetéséhez szükséges épületek,
 - ab) Mindenfajta – a repülőtér üzemeléséhez kapcsolódó – gazdasági tevékenységi célú épületek, amely sem önmagában, sem összességében a környezetre nem gyakorol jogszabályban meghatározott határérték feletti terhelést,
 - ac) Szolgálati lakások,
 - ad) Parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
 - ae) A repülőtérhez kapcsolódó oktatási épületek,
 - af) A repülőtér üzemeltetéséhez kapcsolódó egészségügyi funkciók elhelyezésére szolgáló épületek.
- (3) Az homlokzatmagasságot a terület egyes részein a légügyi hatóság korlátozhatja.
- (4) Az egyes épületekhez tartozó előírt parkoló számot az Oték. 42.§. előírásai és a Hész. 9. sz. mellékletének figyelembe vételével kell biztosítani.
- (5) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

41. Temető különleges építési övezet (K-Tem)

47.§

- (1) Az építési övezetbe a működő, vagy működésbe vonható temető területek tartoznak.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) ravatalozó, temetőkápolna,
 - ab) sírbolt és síremlék,
 - ac) iroda, üzemeltetési és szociális épület,
 - ad) az övezet ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület
- (3) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen is el lehet helyezni.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

42. Busz pályaudvar különleges építési övezet (K-Bpu)

48.§

- (1) Az övezetbe a buszpályaudvar területe tartozik.
- (2) A buszpályaudvar övezetén belül kiegészítő funkcióként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció is elhelyezhető
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

43. Vasútterületet kiszolgáló különleges építési övezet (K-Vkt)

49.§

- (1) Az építési övezet a vasút területek személyi és műszaki kiszolgálását biztosító épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkére vonatkozó szabályok:
 - a) A kialakult telkek összevonhatóak
 - b) Az épület elhelyezésből és épület felújításból következő építmény elhelyezéshez szükséges telekkorrekciók legfeljebb 20% telekterülettel növelhetik meg a kialakult telekméreteket.
- (3) A telek beépítettségére vonatkozó szabályok:
 - a) Az egyes kialakult telkeken álló meglévő épületek a rekonstrukció során összeépíthetőek, összevonhatóak.
 - b) A meglévő épület együttes kiegészíthető a szükséges perontetőkkel, és egyéb műszaki létesítményekkel
 - c) A rekonstrukció során a kialakult beépítettség mértékét a rekonstrukciós tervek alapján kell figyelembe venni, a tervezett bővítésekkel együtt.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

44. Településüzemeltetési,- igazgatási és logisztikai célú különleges építési övezet (K-Vkt)

50.§

- (1) Az építési övezet a város idegenforgalmi területeinek kiszolgálására szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők a strand és gyógyfürdő üzemi jellegű kiszolgáló funkciók építményei, raktárai, a gyógyvízhez kapcsolódó egyéb kiegészítő és üzemi jellegű kiszolgáló funkciók építményei, (palackozóüzem.)
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

45. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-Sz)

51.§

- (1) Az építési övezet a városi szennyvízkezelő- tisztító telep építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a funkcióval összhangban lévő üzemi- technológiai építmények és a működtetéshez szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el. Elhelyezhetőek továbbá az energiatermelés építményei is.
- (3) Védőtávolsága 150 méter.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

46. Közmű különleges építési övezet (K-Közm)

52.§

- (1) Az építési övezet a területigényes közmű létesítmények (pl: szennyvízátemelő, fűtőmű, trafó állomás, stb.) számára került kijelölésre.
- (2) Csak kiszolgáló épület építhető, melyen belül a személyzet szociális ellátását is biztosítani lehet.
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

47. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-Mü)

53.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) területei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.
- (2) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

**48. Mezőgazdasági üzemi (Világörökségi helyszínen elhelyezkedő)
különleges építési övezet (K-Mü/VH)**

54.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszínén elhelyezkedő mezőgazdasági üzemek (majorok) területei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.
- (2) A Világörökségi Helyszín (VH) területén elhelyezkedő mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó egyedi előírások. A Hész. 16.§. (7) b) szerint.
- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

48/A „Megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges építési övezet (K-En)”¹⁹

54/A.§

- (1) *Az építési övezet a megújuló energia hasznosítását szolgáló, kis teljesítményű erőmű számára kijelölt területek tartoznak.*
- (2) *Az építési övezetben elhelyezhető a kis teljesítményű erőmű (napelempark) műtárgyai és járulékos építményei.*
- (3) *Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.*
- (4) *A Natura 2000 Ktt védettségű terület építési övezeten belüli részén, az építési övezetben egyébként megengedett, napelempark építmények sem helyezhetők el.*

¹⁹ A 12/2018.(IX.13.) rendelet kiegészítése

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

55.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. Ennek megfelelően:
- | | |
|-----------------------|---|
| a) Kb-Kt | Burkolt vagy fásított köztér |
| b) Kb-Kt/korzó | Burkolt vagy fásított köztér/ korzó |
| c) Kb-Rept | Sportrepülőtér |
| d) Kb-id | Sport- szabadidő- idegenforgalom céljára kijelölt terület |
| e) Kb-Hull | Települési hulladékgazdálkodási terület |
| f) Kb-En | <i>megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges terület</i> ²⁰ |

50. Burkolt vagy fásított köztér (Kb-Kt) beépítésre nem szánt különleges övezet

56.§

- (1) Az övezet azon beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan került kijelölésre, melyek jelentős mértékben fásított, erdős- parkosított területek, de a környezetükben elfoglalt helyzetük miatt a pihenés- kikapcsolódás, szórakozás célját szolgáló épületek/ építmények elhelyezése is igény.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
- aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
 - ab) sportolás
 - ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló
- b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)
- ba) gyalogos út, gyalogos tér,
 - bb) kerékpárút,
 - bc) parkosított terület
 - bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára
- célú épületek / építmények.
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 70 %, de a terület legalább 50%-át ténylegesen fásított területként kell kialakítani (megtartani).
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 12,5 méter.

²⁰ A 12/2018.(IX.13.) rendelet kiegészítése

**51. Burkolt vagy fásított köztér/ korzó (Kb-Kt/korzó)
beépítésre nem szánt különleges övezet**

57.§

- (1) Az övezet azon beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan került kijelölésre, ahol a város az üdülő- strand- és gyógyfürdő funkciójú városrész és városközpont közötti kapcsolat megteremtését célzó gyalogos zóna. Az övezet együttesen tartalmazza a gyalogos- kerékpáros utak, kiszolgáló épületek- építmények, zöldfelületek, kiszolgáló utak és parkolók területeit.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
 - ab) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ac) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló
célu épületek / építmények.
- b) az övezetben a fentieken kívül elhelyezhető (kialakítható)
 - ba) gyalogos út, gyalogos tér,
 - bb) kerékpárút,
 - bc) parkosított terület
 - bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 20 %
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,0 méter.

52. Sportrepülőtér (Kb-Rept) beépítésre nem szánt különleges övezet

58.§

- (1) Az övezet azon beépítésre nem szánt többségében gyeves (Natura 2000 Ktt. védettség alatt álló) területre vonatkozóan került kijelölésre, ahol a városi sportrepülőtér működik. A sportrepülőtér kiszolgáló épületei az e célra kijelölt különleges beépítésre szánt területen (övezetben) helyezhetők el.
- (2) A sportrepülőtér a meglévő füves leszállópályával működtethető. Kizárólag a repülőtér működését, a repülésbiztonságot szolgáló technikai berendezések létesíthetők. Az övezetben további sportrepülőteret kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 2 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 90 %
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 méter.

**53. Sport- szabadidő- idegenforgalom céljára kijelölt (Kb-id)
beépítésre nem szánt különleges övezet**

59.§

- (1) Az övezet idegenforgalmi sport és horgászsport célú, valamint üdültetési funkciók és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgál.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) sport és horgászsport,
 - ab) üdülés, szálláshely szolgáltatás
 - ac) pihenés- kikapcsolódás,
 - ad) az alapfunkciót kiszolgáló kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ae) turisztikai és idegenforgalmicélú épületek / építmények.
- b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető
 - ba) idegenforgalmi- lovas sportolási céllal állattartó épület
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (5) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,5 méter.

**54. Települési hulladék kezelését szolgáló (Kb-Hull)
beépítésre nem szánt különleges övezet**

60.§

- (1) A települési hulladék kezelésére, feldolgozására szánt terület.
- (2) Az övezetben elhelyezhető a települési hulladék kezelését, hasznosítását szolgáló, védőtávolságot nem igénylő tevékenység építményei. (Hulladékudvar, komposztáló telep, építési hulladék újrahasznosítása.)

**54/A. Megújuló energia hasznosítását szolgáló (Kb-En) ²¹
beépítésre nem szánt különleges övezet**

60/A.§

- (1) *A szabályozási tervben megújuló energia termelésére felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel.*
- (2) *Az övezetben a napelempark építményei és működtetéséhez szükséges járulékos építmények helyezhetők el.*
- (3) *A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 méter.*

²¹ A 12/2018.(IX.13.) rendelet kiegészítése

55. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek

61.§

- (1) A közlekedési és közmű területek a Szabályozási Tervben szabályozási vonalak által meghatározott közlekedési és közmű létesítmények területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.

a) Elsőrendű közlekedési területek az alábbiak:

- | | |
|---|--------------|
| aa) gyorsforgalmi út, | KÖu-1 |
| ab) országos főutak, | KÖu-2 |
| ac) országos mellékutak, | KÖu-3 |
| ad) helyi gyűjtő utak, | KÖu-4 |
| ae) Kötőpályás közlekedési területek (vasút), | KÖk-1 |

b) Másodrendű közlekedési területek az alábbiak

- | | |
|--|----------------|
| ba) Kiszolgálóút, | KÖu-5 |
| bb) Vegyes használatú út | KÖu-6 |
| bc) Sétány – Gyalogos, kerékpáros közlekedés | KÖu-7 |
| bd) Kiemelt külterületi kiszolgáló út | KÖu-8 |
| be) Kerékpárút | KÖu-9 |
| bf) Parkoló övezet | KÖu-P |
| bg) Közlekedési területen beüli zöldterület | KÖu-3/Z |

- (2) A város területén az úthálózat szabályozási szélességét új utak építése esetén a vonatkozó jogszabályok a Szabályozási Terv és a HÉSZ szerint kell kialakítani, az alábbiak figyelembe vételével:

a) KÖu-1: gyorsforgalmi út: M35

b) KÖu-2: országos főút (I. és II. rendű) övezete

Szabályozása:

- ba) belterületen: szabályozási terv szerinti érték
- bb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
- bc) Új főút kiépítése esetén 40 méter.
 - az út építési területe min. 40 méter
 - az út védőtávolsága 100 méter

c) KÖu-3: országos mellékút övezete

Szabályozása:

- ca) belterületen: szabályozási terv szerinti érték,
- cb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - az út építési területe – a szabályozási terv szerinti érték
 - az út védőtávolsága 100 méter

d) KÖu-4: helyi gyűjtőút övezete

Szabályozása:

Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- e) KÖu-5: kiszolgáló út övezete
Szabályozása:
Méretezés nélküli minimális szélessége 10 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.
 - f) KÖu-6: Vegyes használatú (gyalogos és gépjármű) út övezete
Szabályozása:
Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
 - g) KÖu-7: Sétány (gyalogos és kerékpáros közlekedés) övezete
Szabályozása:
Méretezés nélküli minimális szélessége szabályozási terv szerinti érték.
 - h) KÖu-8: Kiemelt külterületi kiszolgáló út övezete
Szabályozása:
Az út szabályozási szélessége 12 méter
 - i) KÖu-9: Kerékpárút övezet
Szabályozása:
Méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.
 - j) Kötőtpályás közlekedési területek (vasút) övezete
Szabályozása:
 - ja) korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom lehetséges,
 - jb) jogi határvonal, illetve Szabályozási Terv szerint,
 - jc) védőtávolsága 50 méter,
 - jd) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, ill. szolgálati lakás.
 - je) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2 %-a lehet.
- (3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (4) Az úthálózati rendszer hierarchiáját, és övezeti besorolásait a Szabályozási Terv határozza meg.
- (5) Az utak kiépítése során (legalább 12 m szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.

56. Zöldterületek – Közpark (Zkp), Közkert (Zkk) övezetek

62.§

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló terület felhasználási egységként közpark és közkert formában és közlekedési zöldfelületként jelennek meg.

Ennek megfelelően:

- a) **Zkp** Közpark
- b) **Zkk** Közkert

övezetek kerületek lehatárolására.

- (2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló építmények, játszóterek, tornapályák valamint vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület, az alábbi előírások betartásával:
- a) Épületek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra, 4,5 m-es homlokzatmagassággal, „Zkp” (Közpark) övezet esetében 70 %-os, „Zkk” (közkert) övezet esetében 60%-os legkisebb zöldfelületi mértékkel.
 - b) Vendéglátó épület csak teljes közművesítettség helyezhető el.
- (3) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (4) A zöldfelületeknek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

57. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

63.§

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
- a) **Ev** Védelmi erdő
 - b) **Eg** Gazdasági erdő
 - c) **Ek** Közjóléti erdő
- övezetek kerültek lehatárolásra
- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével- épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
- a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.
 - c) az épületek külső megjelenésében a táj építési hagyományaihoz kell illeszkedni.

58. Mezőgazdasági területek általános előírásai

64.§

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást és állattenyésztést, halászatot továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termékfeldolgozást, és tárolást, árusítást) szolgáló része.
- A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a) **Mk-1** Kertes – általános
- b) **Mk-2** Kertes – gyümölcsös (előnyben részesített felhasználással)
- c) **Má-1** Általános – jellemzően szántó terület
- d) **Má-2** Általános – jellemzően gyepterület, legelő terület
- e) **Mák-1** Korlátozott felhasználású – jellemzően szántó terület
- f) **Mák-2** Korlátozott felhasználású – jellemzően gyepterület, legelő terület
- g) **Mák-VH** Korlátozott felhasználású – Világörökségi Helyszínen
- h) **Mák-V** Korlátozott felhasználású – VH védőövezetében

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

~~(3)~~

(4) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

59. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben

65.§

(1) Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
- c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
- d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- e) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m²-t.
- f) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett homlokzatmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben más Hész, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

(2) Birtokközpont „Tanya céljára” történő kialakítása és feltételei:

- a) Birtokközpont Tanya céljára csak a belterületi határtól legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya hasznosítású Birtokközpont az a külterületi, (Má, Mák) mezőgazdasági övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m² nagyságú, de legfeljebb 10 000m² nagyságú, (önálló hrsz-mal rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősül, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és a tulajdonos, vagy a használó számára a helyben lakás indokolt.

- c) A lakó és a mezőgazdasági tevékenységgel közvetlenül összefüggő gazdasági épület mellett a területen létesíthető feldolgozó, kereskedelmi, tanyasi jellegű vendéglátó és kereskedelmi szálláshely épület is. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem létesíthető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a 150 m²-t.
- d) A tanya-birtokközpont legnagyobb beépíthetősége 5%-tól legfeljebb 45 %-ig terjed. Az 5 % fölötti beépítettség a tanyához tartozó, 20 km-en belül elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség érvényesítéséből adódik.
- e) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett homlokzatmagasság 6,0 m. A birtokközpont területét – amennyiben más Hész, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

60. Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1, Mk-2) övezetek

66.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Az övezetbe azok a területek tartoznak, melyek az ingatlan-nyilvántartás szerint zártkertek, illetve ilyen céllal lettek parcellázva.
- (2) Az övezetben a telkek beépítése az OTÉK szabályozása szerint történhet, az alábbi kiegészítéssel. Épületet elhelyezni csak 10 m telekszélesség fölött lehet. 12 m telekszélesség fölött szabadon állóan (legalább 3,0 m oldalkertekkel), az alatt oldalhatáron állóan, de az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m csurgó távolságra lehet. Az oldalkert legalább 3,0 m, az előkert legalább 5,0 m. A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m. max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db gazdasági épület.
- (3) A lakóépület elhelyezése az „Mk-1”-jelű övezetben 6000 m² telekterület fölött, az „Mk-2”-jelű övezetben (amennyiben a földterület hasznosítása gyümölcsös) 3000 m² telekterület fölött lehetséges, úgy, hogy a beépített alapterülete a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület nélkül lakóépület nem létesíthető.
- (4) Az „Mk-2” –jelű (gyümölcsös -előnyben részesített felhasználással) szabályozott övezetben, amennyiben a földterület országos mellékúttal határos „tanya” birtokközpont alakítható, amennyiben a birtokközpontba tartozó birtoktest a zártkerti terület egységben található és a birtoktestnek földhivatalnál nyilván tartott művelési ága gyümölcsös. Birtokközpont alakítás esetén, az ingatlan körül kerítési kötelezettsége mellett, az utcavonaltól számított 20 méternél távolabb, állattartó épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben 6 000 m² telekterület alatt, állattartó épületek (kivéve a (4) pont szerinti „tanya” birtokközpontot) nem helyezhetők el.
- (6) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (7) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

61. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má-1) övezetek

67.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 6.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%. Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, lakóépületeknél 4,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m megengedett legnagyobb homlokzatmagassággal.
- (4) Terepszint alatti létesítmények elhelyezhetők.

62. Általános mezőgazdasági, jellemzően gyepterületek (Má-2) övezet

68.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 10.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%, de lakóépület a 10.000 m² alatti területen csak „tanya” birtokközpont alakítása esetén jelen előírás 72.§. (2) bekezdés szabályainak megfelelően építhető be.
- (4) Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, lakóépületeknél 4,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m megengedett legnagyobb homlokzatmagassággal. (A technológiai építmények magasságát, amennyiben más előírás ezt nem korlátozza, a számításnál nem kell figyelem venni.)
- (5) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 10,0 m.

63. Korlátozott felhasználású (jellemzően szántó) mezőgazdasági területek (Mák-1) övezet

69.§

- (1) Az övezetbe a természeti (Natura 2000) védettségű és a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” térségi övezetébe tartozó (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 6.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%.
- (4) Az övezetben Birtokközpont nem alakítható.

- (5) Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, maximum 4,5 m homlokzatmagassággal.

~~(6)–~~

64. Korlátozott felhasználású (jellemzően gyepterület) mezőgazdasági területek (Mák-2) övezet

70.§

- (1) Az övezetbe a természeti (Natura 2000) védettségű és a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” térségi övezetébe tartozó (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 10.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%, de a 10.000 m² alatti terület nem építhető be.
- (4) Az övezetben Birtokközpont nem alakítható.
- (5) Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, maximum 4,5 m homlokzatmagassággal.
- (6) Az épületek/építmények elhelyezése során jelen a Hész 17.§. tájképi illeszkedésre vonatkozó előírásait is be kell tartani.

65. Korlátozott felhasználású (HNP VH védőövezetében lévő) mezőgazdasági területek (Mák-V) övezet

71.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszín tervezett védőövezetében lévő, (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a VH Kiemelkedő egyetemes értékeinek védelme érdekében a VH Kezelési terv ajánlásainak figyelembe vételével egyedi szabályozás bevezetése vált szükségessé. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, a 20.000 m²-nél nagyobb telkek esetében helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%, de a 20.000 m² alatti terület nem építhető be.
- (4) Birtokközpont alakítása csak a meglévő majorok beépítési lehetőségeinek növelése érdekében történhet.
- (5) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,0 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra. (A Világörökségi Helyszín határától 500 m-nél távolabb, a technológiai építményeket a homlokzatmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.)

~~(6)–~~

- (7) A világörökségi helyszínhez csatlakozó 500 méteres sávban a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét a VH területén meghatározott 7,0 méter, a technológiai építmények magassági korlátozást feloldó engedmény nélkül.
- (8) A világörökségi helyszínhez csatlakozó 500 méteres sávban a fényszennyezés elkerülése érdekében Hész. 24.§.-ában megfogalmazott előírásait is be kell tartani.

**66. Korlátozott felhasználású (HNP Világörökségi Helyszínen lévő)
mezőgazdasági területek (Mák-VH) övezet**

72.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszínen lévő, (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a VH Kiemelkedő egyetemes értékeinek védelme érdekében a VH Kezelési terv egyedi szabályozást alkalmaz, és ennek megfelelő helyi szabályozás kidolgozását írja elő.
- (2) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%.
- (3) Az övezetben (a VH területén) az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények csak a legalább 300 000 m² (30 ha) nagyságú és legalább 200m szélességű földterületen, illetve a meglévő (korábban, vagy jelenleg is beépített) tanyahelyeken, a kezelő (Világörökségi Gondnokság) véleményének kikérésével, ~~a területi építészeti-műszaki-tervtanács (tájegységi-tervtanács) ajánlása (elfogadó véleménye) esetén, a VH kiemelkedő egyetemes értékeinek sérelmét nem okozó helyen és módon lehet.~~
- (4) Birtokközpont alakítása csak a meglévő majorok beépítési lehetőségeinek növelése érdekében történhet.
- (5) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,0 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra.
- (6) Az épületek/építmények elhelyezése során jelen a Hész 16.§. VH területére vonatkozó külön előírásait is be kell tartani.
- (7) A világörökségi helyszínen a fényszennyezés elkerülése érdekében Hész. 24.§.-ában megfogalmazott előírásait is be kell tartani.

67. Vízgazdálkodási terület (V-1, V-2, V-3, V-4) övezetek

73.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek az alábbi övezetekbe tartoznak.
 - a) **V-1** Élővízfolyások medre és parti sávja
 - b) **V-2** Közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
 - c) **V-3** Állóvizek medre és parti sávja
 - d) **V-4** Állóvizek (halastó) medre és parti sávja
- (2) A vízgazdálkodási terület övezeteiben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A vízgazdálkodási terület felszíni vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a vízkárelhárítással kapcsolatos létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartását akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.

- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.
- (5) A vízfolyások mederrendezést környezetbe illeszkedő módon kell megvalósítani, természeti környezetben természetes anyagok felhasználásával, művi környezetben (belterületen) az épített környezetbe illesztéssel.

68. természetközeli terület (Tk-1) övezet

74.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, beépítésre alkalmatlan mocsaras, nádas területek természetközeli övezetbe tartoznak.
- (2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

XII. FEJEZET

EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

69. A műemléki környezetben és településképvédelmi területen lévő épületek kialakításának sajátos előírásai

75.§

- (1) Építési anyaghasználat
 - a) Lábazatképzés: Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.
 - b) Falfelületek
 - ba) Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
 - bb) Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, csempe, függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
 - c) Tető, előtető
 - ca) A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
 - cb) Nem alkalmazható fém tető héjalás, fémlemezfedés, cserepes fémlemezfedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként)
 - cc) Abban az esetben, ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemezfedés (bádogfedés), akkor azt a hagyományos anyaghasználatnak, vagy korszerű változatának (cink lemezfedés) megfelelően lehet.
 - cd) Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.
- (2) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme
 - a) Térarányok, utcaképek:
 - aa) A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető.
 - ab) A homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
 - ac) Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
 - ad) A felsorolt szabályok a műemléki területen az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.
 - b) Homlokzati arányrendszer védelme:
 - ba) A műemléki környezetben az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg. (Szalagablak, erkélysor, stb.)
 - bb) A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
 - bc) A műemléki környezetben, a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni.

c) Tetőformák szabályozása:

- ca) Zárt sorú beépítésű, összetett tetőidomú magastető építendő utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
- cb) Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcakepen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással. A hajlított (L alakú) beépítések esetében a tetőforma a zárt sorú beépítéseknél megadott szempontok szerint épüljön.

70. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

76.§

(1) Az igazgatási területet érintő megyei térségi övezetek:

- a) Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete,
- b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- d) Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- e) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- f) Tájrehabilitációt igénylő terület övezete,
- g) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe
- h) Világörökség és világörökség várományos terület övezete,
- i) Országos vízminőségvédelmi terület
- j) Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete,
- k) Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- l) Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó övezete.

(2) A település igazgatási területének térségi övezeteit a Hész. 4. melléklete (Országos- és térségi övezetek lehatárolása) tartalmazza.

(3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

a) Ökológiai magterület, ökológiai folyosó és pufferzóna övezetére vonatkozó előírások

~~aa)~~

~~ab)~~

ac) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.

b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére: nincs

c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetére: nincs

d) Erdőtelepítésre javasolt terület övezetére: nincs

e) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére: nincs

f) Tájrehabilitációt igénylő terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások

ba) A térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a 100 ha-t meghaladó, egybefüggő, tájökológiailag kedvezőtlen mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávval tagolni kell. A fasorok, erdősávok tervezésekor figyelembe kell venni a védett területek, a Natura 2000 területek és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeit.

- bb) A roncsolt területek, tájsebek rehabilitálása során a környező területek adottságaihoz és területhasználatához illeszkedő újrahasznosítást kell megvalósítani, hangsúlyt helyezve a véderdők, védelmi célú zöldfelületek és átmeneti víztározók létesítésére.
- g) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
~~ea)~~
~~eb)~~
cc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- h) A világörökség és világörökség-várományos terület övezetére vonatkozó előírások
A Hész. külön előírást az övezetre vonatkozóan nem fogalmaz meg!
- i) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások
A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
- j) Ásványi nyersanyagvagyon terület övezetére vonatkozó előírások
Az övezetbe tartozó területeken bányatelek csak abban az esetben állapítható meg, ha azt más övezeti szabályozás nem tiltja.
- k) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások
A rendszeresen belvízjárta területekkel kapcsolatban HÉSZ 38.§ előírásai rendelkeznek.
- l) Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szűkségtározó övezetére vonatkozó előírások
ia) A hullámtéren – amely a folyó nagyvízi medrének része – elsődlegességet biztosítva az árvíz biztonságos levezetésének, minden használatot az árvízvédelmi szempontoknak kell alárendelni.
ib) Nagyvízi mederben a mezőgazdasági területekre építési engedélyt kiadni nem lehet.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

77.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Hajdúszoboszló város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 15/2004.(X.01.) Önk. rendelet

Dr. Vincze Ferenc
jegyző

Dr. Sóvágó László
polgármester

Hajdúszoboszló, 2016. május 26.

Hatályba lépések:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| ▪ 14/2016.(V.26.) sz. önk. rendelet: | Hatályba lépett: 2016. június 26 |
| ▪ 12/2018.(IX.13.) sz. önk. rendelet: | Hatályba lépett: 2018. október 13. |

3. melléklet : Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Nagyvárosias lakó övezetek							
4	Ln-1	SZ	600	20	-	60	20	< 15
5	Kisvárosias lakó övezetek							
6	Lk-1	SZ	1500	30	-	40	20	< 12,5
7	Lk-2	Z	160	8	-	40	20	< 7,0
8	Lk-3	O	400	12	-	40	20	< 6,5
9	Lk-4	Z	200	10	-	40	20	< 4,5
10	Lk-5x	O	250	12	-	60***	20	< 6,5
10	Lk-5	O	500	14	-	40	20	< 6,5
11	Kertvárosias lakó övezetek							
12	Lke-1	SZ	800	20	-	30	50	< 7,0
13	Lke-2	O	350	14	-	30	50	< 6,0
14	Lke-3	O	500	14	-	30	50	< 5,0

* „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége, zárt sorú beépítési módú saroktelek, valamint az övezetben előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó, oldalhatáron és szabadonálló beépítési módú saroktelek esetén, max. 60 % lehet.

**szabályozási tervlap az előírt legkisebb homlokzatmagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot, vagy párkánymagasságot is meghatározhat!

***Az Lk-5x építési övezetben meghatározott 60%-os legnagyobb beépíthetőség a tömb belsejében lévő csónakázó tó vízelvezető árok mellett tervezett gyalogos- kerékpáros út megvalósulását követően alkalmazható, addig az övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőség az Lk-5 övezettel azonosan, 40%!

§A legkisebb homlokzatmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

**2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	1000	20	-	40	30	< 15
5	Vt-2	Z	1500	30	-	40	30	< 12,5
6	Vt-2x	Z	1500	30	-	80	10	< 15,0
7	Vt-3	SZ	600	20	-	80	10	< 12,5
8	Vt-4	SZ	1500	30	-	40	30	< 12,5
9	Vt-5	Z	800	20	-	40	30	< 10,5
10	Vt-6	SZ	800	20	-	40	40	< 10
11	Vt-7	Z	1500	-	-	80	10	< 9,0
12	Vt-8	Z	450	15	-	40	30	< 7,5
13	Vt-9	O	600	15	-	40	30	< 7,5
14	Vt-10	SZ	500	20	-	60	20	< 6,5
15	Vt-11	Z	560	16	-	40	30	< 5,5
16	Intézményi vegyes övezetek							
17	Vi-1	SZ	2000	20	-	40	§	< 9,5
18	Vi-2	SZ	1500	50	-	75	§	< 12,5

§ A be nem épített telek területének 50 %-az

* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	homlokzat- magasság (m)
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-1	SZ	3000	25	-	40	20	≤ 9,5
5	Gksz-2	SZ	1500	25	-	40	20	≤ 7,5
6	Gksz-3	Z	1500	25	-	60	20	≤ 7,5
6/A	Gksz-4	SZ	1500	25	-	40	20	≤ 7,5
7	Ipari gazdasági övezetek							
8	Gip-1	SZ	3000	30	-	40	25	≤ 9,5*
9	Gip-2	SZ	1500	25	-	40	25	≤ 7,5

* A technológiai építmények, valamint a technológiához tartozó épületrészek magassága nem esik korlátozás alá, ha azt egyébként más előírások nem szabályozzák.

4. táblázat:
Üdülő övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Üdülőházas üdülő övezetek							
4	Üü-1	SZ	800	20	-	30	40	6,0-9,5
5	Üü-2	SZ	800	20	-	30	40	6,0-7,5
6	Üü-3	SZ	600	20	-	30	40	4,5-7,5
7	Hétvégiházas üdülő övezetek							
8	Üh-1	O	250	14	-	20	60	≤ 6,0
9	Üh-2	O	500	14	-	20	60	≤ 4,5
10	Üh-3	SZ	450	14	-	20	60	≤ 4,5

5. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m) *
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Különleges építési övezetek							
4	K-id/1	SZ	5 000	50	-	20	70	< 9,5
5	K-id/1x	SZ	1 ha	50	-	10	70	< 15,0
6	K-id/2	Z	3 000	30	-	40	40	< 9,5
7	K-id/3	SZ	3 500	50	-	40	40	< 15
8	K-id/4	SZ	1 ha	50	-	40	40	< 4,5
9	K-id/L	O	600	-	-	40	40	< 7,5
10	K-id/Lx	SZ	800	-	-	40	40	< 8,5
11	K-St	SZ	K	-	-	40	40	< 12,5
12	K-Sp	SZ	5 000	100	-	30	40	< 12,5
13	K-Htny	SZ	500	K	-	20	70	< 4,5
14	K-Közl	SZ	2 000	40	-	20	40	< 7,5
15	K-Rept	SZ	1000	20	-	40	40	< 10,5
16	K-Tem	SZ	10 000	100	-	5	40	< 7,5
17	K-bpu	SZ	6000	60	-	40	40	< 7,5
18	K-Vkt	Z	K	-	-	K	K	< 12,5
19	K-Log	SZ	10 000	100	-	30	40	< 10,5
20	K-Sz	SZ	400	20	-	40	40	< 6,0
21	K-Közm	SZ	K	-	-	40	40	K
22	K-Mü	SZ	1 500	20	-	40	40	< 9,5
23	K-Mü/VH	SZ	K	K	-	40	40	< 7,0
24	K-En	SZ	1 ha	-	-	10	40	< 4,5

Jelölések az 5. táblázathoz:

- * A technológiai építmények homlokzat magassága, (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

Beépítésre szánt különleges területek:

K-id	Idegenforgalmi célú területek
K-St	Strand és gyógyfürdő
K-Sp	Sport és szabadidő területek
K-Közl	Közlekedési üzemi területek
K-Rept	Sportrepülőtér területe
K-Mol	MOL telephely
K-Tem	Temető területek
K-Bpu	Busz pályaudvar
K-Vkt	Vasútterület kiszolgáló terület
K-Log	Településüzemeltetési, - igazgatási és logisztikai területek
K-Sz	Szennyvíztisztító telep
K-Közm	Közmű terület
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület
K-Mü/VH	Mezőgazdasági üzemi terület (Világörökségi Helyszínen)
Kb-En	megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges terület

4/1. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

4/2. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

5. melléklet: Előkertek szabályozása

6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen

Állattartásra szolgáló épületek védőtávolságai:

Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telekhatár ától	lakóépület- től
Nagy haszonállat esetén		
1-2 állatig	20	5
3-5 állatig	20	10
6-10 állatig	25	10
fölött	30	15
Haszonállat esetén		
1-5 állatig	20	5
6-10 állatig	20	10
11-15 állatig	25	15
fölött	30	20
Kis haszonállat esetén (prémes állat)		
10 állatig	20	5
11-30 állatig	20	10
fölött	25	15
Baromfifélék		
20 állatig	20	0
21-50 állatig	15	10
50-200 állatig	25	15
0 fölött	30	20

7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Hajdúszoboszló Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

- a) A Fogthüy utca észak-keleti oldalán lévő nagyméretű ingatlanok tömbbelsőbe benyúló részére, közösségi hasznosítás – új múzeum, kiállítótér, egykori hajdúpalánk bemutatása- céljából. Hrsz: 2252, 2250, 2253/2 ingatlanok szomszédos ingatlanoknál mélyebben hátranyúló telekrésze.
- b) xx

8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

1. Építési tilalmak

A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

- a) Debreceni út városba bevezető szakaszának északi oldalán elhelyezkedő 3534/1, 3534/2, 3534/3 hrsz-ú ingatlanokra közcélból, burkolt- fásított köztér különleges övezet bővítésére.
- b) A Szent Erzsébet utca északi oldalán elhelyezkedő 2496/2, 2496/3, 2496/4, 2496/5 Hrsz-ú ingatlanok közösségé célú hasznosításra. (A hasznosításra kijelölt terület kiegészül az önkormányzati tulajdonú 2497/2 Hrsz-ú ingatlannal!)

2. Beültetési kötelezettség

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- a) A vasúti pályaudvar belterülettel átellenes oldalán lévő iparterület településképi megjelenésének javítása érdekében a 7629/1 Hrsz-ú ingatlanon lévő gazdasági vasúti pályatest (vasútállomás) felé néző 15 méter szélességű sávjában védőfásítás létesítendő.
- b) A Debrecen felől városba bevezető út belterület előtti szakaszának északi oldalán 0639/31 Hrsz-ú ipari terület déli oldalán, a gazdasági övezeten belül, továbbá ugyanezen ingatlan és a tőle északi irányban elhelyezkedő 0639/26 Hrsz-ú ipari terület keleti szélén 15 méter szélességű gazdasági területen belüli védő fásítást kell megvalósítani, településképi védelmi okokból.

9. melléklet: Az elhelyezendő személygépkocsi parkolók számának meghatározása

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás, üdülőegység után,
 2. kereskedelmi egység árusítóterének 0-150 m²-ig minden megkezdett 15 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
 3. szálláshely - szolgáltató egység (szálloda, panzió, motel)
 - 1-10 szobaegység esetén minden vendégszobaegysége után (100 %)
 - 11-50 szobaegység esetén 10 db + a 10 fölötti minden vendégszobaegysége 75%-a után,
 - 51- szobaegység esetén 40 db + az 50 fölötti minden vendégszobaegysége 50 %-a után 1-1db
 4. vendéglátóegység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
 5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,
 6. felsőfokú oktatási egység oktatási- és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
 7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház, koncert, mozi minden megkezdett 5 férőhelye után,
 8. egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria) főhelyiségeinek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,
 9. sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 8 férőhelye után,
 10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,
 11. fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő, továbbá bentlakásos nyugdíjasház, idősek otthona, szociális otthon, szeretetotthon minden megkezdett 4 betegágya, illetve férőhelye után,
 12. ipari egységek gyártó-, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után
 13. raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m²-e után
 14. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén egyedi vizsgálat alapján,
 15. egyéb rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
- minden jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²-e után.