

Cegléd Város Önkormányzata
26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelete
Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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) bekezdés *a)*, *b)* és *c)* pontjában, valamint 9. *mellékletében* biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés feladatkörében az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,

a környezetvédelem, természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,

a természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,

vízgazdálkodás, vízvédelem feladatkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

a tűzvédelem, polgári védelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

a közegészségügy feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, a közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

a légi közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala

a közlekedés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály,

az örökségvédelem feladatkörében eljáró Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,

az örökségvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Örökségvédelmi Osztály,

a földvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

az erdőrendezés, erdővédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,

a talajvédelem feladatkörében Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,

a honvédelem feladatkörében Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

a határrendészet feladatkörében Pest megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság,

a bányászat, geológia, csúszásveszély feladatkörében Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, Budapesti Bányakapitányság,

a hírközlés feladatkörében Nemzeti Média és- és Hírközlési Hatóság,

a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása feladatkörében eljáró Pest Megyei Főépítész

egyetértésében;

Abony Város Önkormányzata, Ceglédbercel Községi Önkormányzat, Csemő Községi Önkormányzat,

Tápiószentmárton Nagyközségi Önkormányzat, Tápiószőlős Községi Önkormányzat, Törtel Községi

Önkormányzat, Újszilvás Községi Önkormányzat, Nyársapát Községi Önkormányzat, Mikebuda Községi

Önkormányzat, mint érintett települési önkormányzatok,

Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., EDF-DÉMÁSZ Zrt., TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft., ÖKOVIK Kft., Magyar Telekom Nyrt., Invitel Távközlési Zrt., Antenna Hungária Rt., MAVIR Zrt., Magyar Villamos Művek Zrt. Távközlési Osztály, mint út és közmű üzemeltetők,

Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Építésügyi Hivatala,

Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (I. fokú építéshatóság),

érintett terület lakossága, székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, egyházak,

érdekképviselői szervek és civil szervezetek (Partnerek) a 116/2014. (VI. 27.) Ök. határozattal elfogadott

Partnerségi Szabályzat szerint

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya Cegléd város közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyári konyha, stb.) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.

2. Alaprajzilag pontszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.

3. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

4. Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

5. Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

6. átépítés: az épületek épületmagasságát, tetőhajlásszögét, burkolati anyagait valamint fő szerkezeti elemeit megváltoztató építési tevékenység

7. OTÉK: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2014. január 1-jén hatályos rendelkezései

3. A szabályozási terv

3. § (1) A HÉSZ mellékletét képezi a SZT-1-A, SZT-1-B, SZT-1-C, SZT-2 jelű Szabályozási Tervlap.

(2) A szabályozás alapelemei:

- a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,

(3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
- b) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- d) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek határa
- e) Natura 2000 terület határa,
- f) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (Tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület)

g) Országos vízminőség védelmi terület

(4) Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés: a helyi művi védelem épületei, építményei.

(5) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:

a) Kötelező szabályozási elemek:

- aa) közigazgatási határ
- ab) belterületi határ
- ac) szabályozási vonal
- ad) övezethatár
- ae) beépítésre szánt terület határa
- af) építési övezet, övezet jele
- ag) határidő nélküli építési tilalom határa
- ah) védőterület határa
- ai) beültetési kötelezettségű terület határa
- aj) műemlék
- ak) műemléki környezet határa

- al)* helyi védett épület
- am)* helyi védelemre javasolt épület
- an)* régészeti terület határa
- ao)* természetvédelmi terület határa
- ap)* természeti terület határa
- b)* Irányadó szabályozási elemek:
 - ba)* kerékpárút

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. Általános zöldfelületi előírások

4. § (1) Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.

(2) A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.

(3) Zöldterületen és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása - kertészeti szakvélemény alapján - csak akkor lehetséges, ha

- a)* a fa egészségi állapota,
- b)* balesetelhárítás,
- c)* közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

(4) Fakivágás és pótlás a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján végezhető.

(5) A védelmi célú zöldsávokat többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(6) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld-sáv 3 szintes növényállománnyal alakítandó ki.

(7) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.

(8) Erdő-, vagy mezőgazdasági területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(9) Természetvédelem alatt álló területen vagy ökológiai hálózathoz tartozó területen az eredeti zöldfelület és növényállomány megtartandó, alakítása (gyerítése, kiegészítő telepítése, stb.) külön jogszabályban előírtaknak megfelelően végezhető.

(10) Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) Nem termett talajon létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága

aa) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;

ab) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;

ac) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

b) A gyeprács felületének 80 %-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe, a gyephézagos burkolat nem.

(11) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

(12) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védő zöldsávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.

5. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

5. § (1) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:

a) Megengedett legnagyobb épületmagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 6 m², az építményt magastetős kialakítással, tájba illő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.

b) A megálló várakozóhelyein csak áttört, vagy átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.

(2) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

6. Belterületbe vonandó területek szabályozása

6. § (1) A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti terv és a belterületi szabályozási terv tartalmazza.

(2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. Művi értékek védelmének általános előírásai

7. § (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT-1/A, SZT-1/B, SZT-1/C, SZT-2 jelű szabályozási tervlap jelöli.

(2) A helyi védelem építményeit és területeit az SZT-1/A, SZT-1/B, SZT-1/C, SZT-2 jelű szabályozási tervlap jelöli.

(3) A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre javasolt területek, építmények esetén külön önkormányzati rendelet állapítja meg a rendelkezéseket és követelményeket.

8. Épített értékek védelme

8. § Cegléd közigazgatási területének műemlékei:

1. lakóház, eklektikus XIX. sz. vége (üzletek) Kossuth tér 10-10/A., Szabadság tér 1., 1/A. hrsz.: 43.
2. Református Nagytemplom, késő klasszicista, (1836-1857.) Szabadság tér hrsz.: 47.
3. lakóház, késő romantikus, (1870. körül) Szabadság tér 2. hrsz.: 44.
4. lakóház, eklektikus (XIX. sz. vége) Szabadság tér 8. hrsz.: 86.
5. Helyőrségi Fegyveres Erők Klubja, egykori lakóház (romantikus, XIX. sz. közepe) Kossuth F. u.1. hrsz.: 66.
6. Szentháromság-szobor, barokk (XVIII. sz. vége) Kossuth tér hrsz.: 2/1.
7. Szent Kereszt Katolikus Plébániatemplom, klasszicista, (1822-1827.) Kossuth tér hrsz.: 1, 2/1.
8. állami tangazdasági iroda, a volt Kishartyáni Kúria, kora romantikus (1835.) hrsz.: 0950.
9. A volt Kishartyáni Kúria műemléki környezete: (0928., 0930., 0932/1., 0940/1., 0941/2., 0951/1, 0954/2 hrsz. területek)
10. A belváros műemléki környezete (Teleki u. – Puskaporos u. – Szolnoki u. – Szív u. - Arany J. u.- Kőrösi u. – Dózsa Gy. u. – Felház u. – Damjanich u. – Szent Imre herceg u. által határolt terület és a határoló utcák túloldalán a műemléki környezettel szemben lévő ingatlanok.)
11. Vasútállomás felvételi épülete és postaépület, Kölcsey tér 3., 1604/4 hrsz.

9. § (1) Meg kell óvni a történelmi városközpont és a külső négyszögön belüli városrész utca-, tér-, telekstruktúráját, a kialakult zártisorú beépítés Cegléd arculatát meghatározó - karakterét.

(2) Helyi egyedi védelem esetében az építéskor a területi védelemre vonatkozó előírások mellett a következő előírások is betartandók:

a) A meglévő épületeken tervezett bármilyen építési munka esetén a kialakult, hagyományos homlokzati és tömegarányok, a tetőforma, a párkány- és gerincmagasságok, a nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

b) Az épületek bővítése során az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása (utcaképi szerepe) nem változhat.

c) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén

pótlandók.

(3) Meglévő épület közterület felőli homlokzatának felújítása esetén

a) az épületeken homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembe vételével történhet.

b) csak azonos megjelenésű nyílászárók alkalmazhatók,

c) a hagyományos épületszerkezetek, anyagok használata, az eredeti anyagok felhasználása az irányadó.

d) A homlokzatnak a jelenlegitől eltérő vakolása, színezése színezési terv alapján valósítható meg.

9. Régészeti lelőhelyek védelme

10. § (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-1-A, SZT-1-B, SZT-1-C, SZT-2 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

(3) A régészeti lelőhelyeket a 3. sz. *melléklet* tartalmazza.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. Természeti értékek védelme

11. § (1) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2) Természeti területen a vízfolyástól számított 50 m-en belül épület nem építhető, zöldfelületi intézmény létesíthető. A már meglévő építési telkeken épület, építmény tájba illő kialakítással, környezetbarát építési anyag használatával átépíthető, bővíthető, felújítható.

(3) Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése az adott területet védetté nyilvánító rendeletben és a kezelési tervekben foglaltak figyelembe vételével történhet.

11. Az országos jelentőségű védett természeti területek előírásai

12. § (1) Az érintett területek közé a tájvédelmi körzet, valamint az országos jelentőségű védett természeti területeknek minősülő lápok területei tartoznak.

(2) A területeken belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

12. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

13. § Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé a Natura 2000 területek, és az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.

13. Tájképvédelem érvényesítését szolgáló szabályok

14. § Az Országos területrendezési tervben meghatározott Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében

a) az épületmagasság nem haladhatja meg az 5 m-t,

b) a gazdasági célú beépítési területeken a telekterületen belül takarófásítás létesítendő minimum 5 m szélességben,

c) a tájképet meghatározó fasorok és facsoportok megtartandók

d) az építkezések során a tájba illeszkedő, a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását biztosító, hagyományos építészeti megoldásokat/elemeket kell alkalmazni,

e) a tájban való megjelenés kedvező, esztétikus kialakítása érdekében az építmények terveihez

látványterv készítendő, amely alapján a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények környezettel való funkcionális és esztétikai összehangolása, tájba illesztése megvalósul. A létesítmények telepítésekor a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani,

f) a táj jellegzetes arculatát kedvezőtlenül megváltoztató tevékenység nem folytatható,

g) a kedvezőtlen látványt nyújtó tevékenységeket az ingatlanokon oly módon kell elhelyezni és takarásukról gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak, érzékelhetőek,

h) az érintett területen bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni,

i) szélkerék nem helyezhető el.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

14. A föld védelmének előírásai

15. § (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(3) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület legalább 2%-án többszintes védőfásítást kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az ÉNy-i irányába eső határa mentén.

15. A vizek védelmének előírásai

16. § (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem megengedett. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztározóból a folyékony kommunális hulladék csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető

(4) A sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.

(5) Vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(6) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(7) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos.

16. Levegőtisztaság-védelem előírásai

17. § (1) A település teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a védett I. kategória

övezetbe tartozik.

(2) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, és új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

17. Zaj és rezgés elleni védelem előírásai

18. § Zajt, vagy rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy az a területre, létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

18. Élővilág, élőhely védelme

19. § (1) A beépítésre tervezett területeken a tényleges beépítésig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(2) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

VI. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

19. Telekalakítás

20. § A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

VII. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

20. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

21. § (1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) a településképi megjelenésre,
- b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen

kell megoldani,

c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, a szabványos közműelrendezés betartásával,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy

- ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali faszor telepítését ne

akadályozzák meg;

bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg;

(6) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt, illetve zárt felszínközeli csapadécsatorna építésével kell megoldani.

(7) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:

aa) a villamosenergia-ellátás,

ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,

ac) szennyvízcsatornázás és szennyvíztisztítás, valamint zárt gravitációs csapadék csatornázás biztosítása,

ad) vezetékes gázellátás, illetve a helyettesítő megújuló energiák kiépítése

ae) távközlés vételi lehetőségei - vezetékes és vezeték nélküli rendszerei - biztosítottak legyenek

af) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:

ba) a villamosenergia ellátás,

bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

21. Vízellátás

22. § (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.

(3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

(4) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, és helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

(5) A területen a vízálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszokhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

(6) A fejlesztésre kijelölt településközponti vegyes és gazdasági területeket teljes közművel, a kertvárosias, falusias övezeteket I. ütemben legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

22. Csatornázás

23. § (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem megengedett.

b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

c) A település csatornázásra kerülő utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.

d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.

(2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területéről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(3) A csapadékvizek hasznosítása érdekében lakó- és üdülőterületeken az újonnan épülő épületek telkén 20,0 m² szinterületenként legalább 0,5 m³ csapadékvíz tároló kapacitás kiépítéséről kell gondoskodni legkésőbb az épület használatbavételéig.

(4) Ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m²-t, a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz-tározóról kell gondoskodni.

(5) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

a) Zárt vagy nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, vagy a beépítésre szánt területen. A beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználási területek kialakítása, vagy rekonstrukciója esetén

c) A beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt terület-felhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.

(6) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsi behajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.

(7) Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról az építési telkek homlokzati szakaszán a telkek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.

(8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(9) A 20 db, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól zárt, vagy felszínközeli csatornákkal összegyűjtött csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

(10) Karbantartás, belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,

(11) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a Vízügyi Hatóság engedélyével szabad.

(12) Szennyvíz-szikasztás ideiglenes jelleggel sem megengedett.

(13) A csapadékvíz elvezetésére zárt vagy nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.

(14) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell minden fél ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése létesítése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(15) A vízgazdálkodási területként lejegyzett területeket egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

(16) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű fenntartási sávokat:

a) Gerje és Perje mentén 3-3 m

b) Egyéb árkok mellett 2-2 m

23. Földgázellátás

24. § (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(3) A külterületet érintő Testvériség nagynyomású gázvezeték és a Barátság II. olajvezeték környezetében mindennemű tevékenység csak a MOL. Zrt-vel történt egyeztetés után, annak engedélyével végezhető.

24. Villamosenergia-ellátás

25. § (1) A meglévő középvezetű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(2) A településen új villamosenergia (közép- és kiefeszűtűsűgű, közvilágítási) hálózatokat és a meglévő hálózat rekonstrukcióját Vt területfelhasználású területek közterületein kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.

(3) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.

(4) Új közvilágítási hálózat létesítésekör, vagy meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése megengedett.

25. Távközlés

26. § (1) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előirt magassági korlátozás betartandó.

(2) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani vagy föld alatti (földkábel, aléptítmény), vagy más légkábeles - kiefeszűtűsűgű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(3) A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.

(5) Nyilvános távbeszélő füke közterületen bárhol elhelyezhető.

VIII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

26. Általános építési előírások

27. § (1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A kialakítható építési telkek legkisebb szélessége a következő:

a) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14,0 m

b) Szabadon álló beépítési mód esetén 16,0 m

c) Zárt sorú beépítés esetén 12,0 m

(3) Az oldalhatáron álló beépítési mód (O) esetén annak egyik építési határvonala a telkek egyik oldalhatára kell, hogy legyen.

(4) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:

a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telkek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli.

b) Az épületmagasságot kialakult építési övezetben csak a beépítés csatlakozása miatt szükséges mértékben lehet túllépni. Kialakult épületmagasság (K) övezeti jelölése esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó.

c) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek.

(5) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

b) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

(6) Az oldalkert és hátsó kert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

(7) Magastetős építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítéshez alkalmazkodva választható meg.

(8) A történelmi városközpont és a többszintes telepszerű lakótelepek területén ipari, üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.

(9) A vegyes és kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház nem helyezhető el.

(10) Oktatási-, egészségügyi intézmény telekhatára, élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására szolgáló építmény és állattartás céljára szolgáló építmény között legalább 50 m távolságot kell tartani.

27. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

28. § (1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, gyorsan növekvő és szennyszennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.

(2) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(3) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(4) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

28. Lakóövezetek általános előírásai

29. § (1) Az építési telkeken csak egy lakóépület létesíthető az övezeti előírásoknak megfelelő lakásszámmal, (2) bekezdésben előírt korlátozások figyelembevételével.

(2) A kisvárosias lakóövezetekben az Lk-1 övezet kivételével csak 6 lakás/telek létesíthető.

(3) A kertvárosias lakóterületeken belül négy lakás építhető, öt vagy hat lakásos épület csak a négyszög körúttal (négyszög körút: Széchenyi út, Alszegei út, Déli út, Bajcsy-Zsilinszky út, Pesti út, Felszegei út) határos ingatlanokon helyezhető el.

(4) A négyszögműkörúton belüli lakóövezetekben oldalhatáros vagy zárt sorú-hézagos zárt sorú, utcavonalon álló épületek helyezhetők el.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén oldalhatáros vagy szabadon álló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök legalább 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

(6) Az Öregszőlők, Kenderföld, Csengeri, Bede és a Szűcs telep lakóterületek építési övezeteiben tömör kerítés nem létesíthető.

(7) A kisvárosias lakóövezetekben a telekterület legalább 20 %-át, a kertvárosias lakóövezetekben legalább 50 %-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

(9) Az építési övezetekben melléképítmények az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el:

29. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

30. § (1) Az Lk-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	kialakult
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	kialakult
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,5
h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A többszintes telepszerű lakóterületek beépítési módja kialakult, az új beépítésnek a meglévő

lakótömbökhöz kell illeszkednie.

31. § (1) Az **Lk-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	550
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

32. § (1) Az **Lk-3** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	550
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

33. § (1) Az **Lk-4** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	550
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési

vonalat utcavonalon kell tartani.

30. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

34. § (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | kialakult |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 550 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség | 0,5 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

35. § (1) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 720 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség | 0,5 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

36. § (1) Az **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 720 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség | 0,6 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- sport,
- szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

37. § (1) Az **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|------------------|-------------------|
| a) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
|------------------|-------------------|

- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 550
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
 - h) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,6
 - i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
 - j) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épület:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) sport,
 - e) szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet beépítése csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.

31. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

38. § (1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód kialakult
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 900
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- h) Beépítési sűrűség 0,5
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb egy lakásos lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - h) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

39. § (1) Az **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód oldalhatáron álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 900
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- h) Beépítési sűrűség 0,5
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb egy lakásos lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,

- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - h) sport
- rendeltesítést is tartalmazhat.

32. Üdülőterületek általános előírásai

- 40. §** (1) Az üdülőházas övezet területén elhelyezhetők:
- a) üdülőépületek
 - b) szállás épületek
 - c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás létesítményei
 - d) sportlétesítmények
- (2) Zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 40 %-a.
- (3) Az övezetekben csak áttört kerítés létesíthető.
- (4) Az övezetekben nem helyezhető el haszonállattartás céljára szolgáló építmény.
- (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - c) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - d) kerti építmény
- (6) Csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
- a) közműpótló műtárgy,
 - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

33. A hétvégi házas üdülőterületek részletes előírásai

- 41. §** (1) Az **Üh-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|-------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | Kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | - |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) Beépítési sűrűség | 0,2 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| i) A közműellátás mértéke: | hiányos |
- (2) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a) Az előkert nagysága **3 m**.
 - b) Az oldalkert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- 42. §** (1) Az **Üh-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 700 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| h) Beépítési sűrűség | 0,2 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| j) A közműellátás mértéke: | hiányos |
- (2) Az övezetben legfeljebb 2 üdülőegységes üdülőépületek, és kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az előkert értéke legalább **5 m**. Az oldalkert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítandó ki.
- (4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

34. Az üdülőházas üdülőterületek (Üü) részletes előírásai

43. § (1) Az Üü-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	700
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Beépítési sűrűség	0,7
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

(2) Az üdülőházas területen csak üdülőépületek és kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(3) Az előkert értéke legalább 5 m. Az oldalkert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

(5) Az övezet telkeinek beépítése során a környezet rendezéséhez kertészeti kiviteli tervek készítése szükséges. Az övezet telkein 100 négyzetméterenként legalább 2 db fa telepítése kötelező.

44. § (1) Az Üü-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	25
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	25
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Beépítési sűrűség	0,4
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

(2) Az üdülőházas területen csak üdülőépületek és kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(3) Az előkert mérete legalább 5 m. Az oldalkert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítandó ki.

(4) Az övezet telkeinek beépítése során a környezet rendezéséhez kertészeti kiviteli tervek készítése szükséges. Az övezet telkein 100 négyzetméterenként legalább 2 db fa telepítése kötelező.

(5) Az övezet telkeire előírt zöldfelületet fa- és cserjefajok telepítésével kell kialakítani.

35. Vegyes építési övezetek általános előírásai

45. § (1) A településközpont vegyes övezetek:

- Történelmi városközpont vegyes övezetei,
- Vegyes övezet új fejlesztési területei,
- Meglévő és tervezett intézményterületek,
- Termálfürdő és környéke vegyes övezetei.

(2) Az építési telkek legalább 10%-án összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(3) A történelmi városközpont területének nagy részén zártosú, utcavonalon álló épületek építhetők. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.

(4) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.

(5) Az építési övezetekben a melléképítmények az OTÉK szerint helyezhetők el.

36. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

46. § (1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Kialakult
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	300
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	80

- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) Kialakult
- h) Beépítési sűrűség 2,0
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A beépítési mód kialakult, az elhelyezni kívánt épület beépítési módja és utcai homlokzata építési vonalának a kialakult állapothoz kell alkalmazkodnia.

47. § (1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Kialakult
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 400
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 100
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 100
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) kialakult
- h) Beépítési sűrűség 2,0
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A beépítési mód kialakult, az elhelyezni kívánt épület beépítési módja és utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

48. § (1) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Kialakult
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) Kialakult
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 80
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) Kialakult
- h) Beépítési sűrűség 2,0
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A beépítési mód kialakult, az elhelyezni kívánt épület beépítési módja és utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

49. § (1) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 80
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80

e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	11
h) Beépítési sűrűség	2,0
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- igazgatási, iroda
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató
- sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Új létesítményeknél – amennyiben a meglévő beépítéshez való csatlakozás lehetővé teszi - legalább 10 m-es előkertet kell szabadon hagyni.

50. § (1) A **Vt-5** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	3000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- igazgatási, iroda
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató
- sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az előkert minimális mélysége 10 m.

51. § (1) A **Vt-6** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	80
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	80
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakult
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben lakófunkción kívül elhelyezhető épület:

- igazgatási, iroda
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató
- sport rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési vonalat a kialakult beépítéshez kell igazítani.

52. § (1) A **Vt-7** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	35
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	35
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,5

- h) Beépítési sűrűség 1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
j) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató
e) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az előkert minimális mélysége 10 m.
(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

53. § (1) A **Vt-8** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 35
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35
e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
h) Beépítési sűrűség 1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
j) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató
e) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az előkert minimális mélysége 5 m.
(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

54. § (1) A **Vt-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
d) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 550
e) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 60
f) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
g) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
h) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
j) Beépítési sűrűség 1,5
k) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
l) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
a) igazgatási, iroda
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató
e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

55. § (1) A **Vt-10** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
h) Beépítési sűrűség 1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10

j) A közműellátás mértéke: teljes

k) A homlokzat magassága a Kőrösi út felől és a délnyugati homlokzat hosszának min. 50 %-án legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport rendeltetést tartalmazhat.

56. § (1) A **Vt-11** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) Kialakult
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 80
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10,0
- h) Beépítési sűrűség 2
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport rendeltetést tartalmazhat.

57. § (1) A **Vt-12** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Kialakult
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) Kialakult
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 80
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 80
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10,0
- h) Beépítési sűrűség 2,4
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport rendeltetést tartalmazhat.

58. § (1) A **Vt-13** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Kialakult
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) Kialakult
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 60
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- h) Beépítési sűrűség 2,0
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
- j) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület

- a) igazgatási, iroda
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális rendeltetést tartalmazhat.

59. § (1) A **Vt-14** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	-
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
h) Beépítési sűrűség	0,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület csak kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

60. § (1) A **Vt-15** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	9,5
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
j) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport rendeltetést tartalmazhat.

37. Gazdasági építési övezetek általános előírásai

61. § (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz, Gksz-km) vagy ipari-gazdasági (Gip, Gip-sz, Gip-m) építési övezetekbe tartoznak.

a) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

aa) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,

ab) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakás,

ac) Igazgatási vagy egyéb irodaépület,

b) A Gksz-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

ba) elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.

c) A Gip-sz építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

ca) a szennyvíztisztító és közműtelephelyen kizárólag településgazdálkodási funkciójú, jelentős területigénnyel bíró közműtelephely és a hírközlés létesítményei és berendezései, különlegesen veszélyes (fertőzőveszélyes, bűzös) gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

d) A Gip-m építési övezetben a mezőgazdálkodáshoz – növénytermesztéshez és állattartáshoz – szükséges üzemi épületek, technológiai és kiszolgáló építmények építhetők.

e) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

ea) közmű-becsatlakozási műtárgy,

eb) közműpótló műtárgy;

ec) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),

ed) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

ee) kerti építmény,

ef) trágyatároló, komposztáló,

eg) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

eh) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(2) A gazdasági területek építési övezeteiben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okokból szükséges létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni. A pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett épületmagasság kétszerese lehet.

(3) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(4) A gazdasági övezetekben a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(5) Az új gazdasági telephelyek legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be.

(6) A gazdasági övezetekben összefüggő zöldfelületeket, fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén.

38. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

62. § A Gksz-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Kialakult
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	Kialakult
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakult
h) Beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

63. § A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

64. § A Gksz-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	Kialakult
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	10
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Beépítési sűrűség	0,3
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

65. § A Gksz-4 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Beépítési sűrűség	0,3
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

66. § A Gksz-5 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	Kialakult
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Beépítési sűrűség	0,3
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

67. § A Gksz-km jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	150
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
h) Beépítési sűrűség	0,3
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

68. § A Gip-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Kialakult
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakult
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

69. § A Gip-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

70. § A Gip-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	10
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

71. § A Gip-4 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	16,0
h) Beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

72. § (1) A Gip-sz jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	10000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
h) Beépítési sűrűség	1,5
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

(2) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m, mely a technológia függvényében változhat. A szennyvíztisztító védőtávolsága a telekhatártól számítandó.

(3) Az építési övezet területén a telekhatár mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

73. § (1) A Gip-m jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
h) Beépítési sűrűség	1,2
i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
j) A közműellátás mértéke:	hiányos

(2) Az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 100 méter lehet.

(3) Az üzemi méretű állattartást szolgáló épületek és építmények a telekhatártól legalább 15 m-re építhetők.

(4) Az állattartást szolgáló létesítmények és a telekhatár közti védőterület legalább 60 %-ban véderdővel telepítendő be.

39. Különleges területek általános előírásai

74. § (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén rekreációs területek (Ksr), a kórházak (Keü), temetők területei (Kt), a sportterületek (Ksp), a termálfürdő területe (Kstr), szabadidő- és sportterületek (Ksz), a camping területe (Kc) valamint a regionális hulladéklerakó területe (Kh), a honvédségi terület (Kho), a krematórium területe (Kk), az állatmenhely területe (Km), és a gyepmesteri terület (Kgy) tartozik.

(2) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

75. § (1) A Ksr-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	Kialakult
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	15
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	15
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,5

<i>h)</i> Beépítési sűrűség	0,4
<i>i)</i> A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
<i>j)</i> A közműellátás mértéke:	hiányos

(2) Az övezet nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú terület és kapcsolódó létesítményei kialakítására szolgál. Az övezetben rekreációs célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátó épület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási és szállás céljára szolgáló létesítmények).

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékartály-tároló,
- kerti építmény,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyveződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

76. § (1) A **Ksr-2** jelű építési övezet előírásai:

<i>a)</i> Beépítési mód	Szabadon álló
<i>b)</i> A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	2000
<i>c)</i> A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	15
<i>d)</i> A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	15
<i>e)</i> A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
<i>f)</i> A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
<i>h)</i> Beépítési sűrűség	0,4
<i>i)</i> A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
<i>j)</i> A közműellátás mértéke:	hiányos

(2) Az övezet nagyterjedésű rekreációs célú terület és kapcsolódó létesítményei kialakítására szolgál. Az övezetben rekreációs célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (vendéglátó épület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási és szállás céljára szolgáló létesítmények, szállás-apartmanok illetve csónakház).

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékartály-tároló,
- kerti építmény,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyveződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

77. § (1) A **Kstr-1** jelű építési övezet előírásai:

<i>a)</i> Beépítési mód	Szabadon álló
<i>b)</i> A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²)	5000
<i>c)</i> A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
<i>d)</i> A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	10
<i>e)</i> A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
<i>f)</i> A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
<i>h)</i> Beépítési sűrűség	0,4
<i>i)</i> A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
<i>j)</i> A közműellátás mértéke:	hiányos
<i>k)</i> A strand és termálfürdő területén csúszda magassága legfeljebb 20 m lehet.	

(2) Az övezet strand terület és kapcsolódó létesítményei kialakítására szolgál, az ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátó épület és ehhez kapcsolódó vendéglátás és szolgáltatás céljára szolgáló létesítmények).

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékartály-tároló,

- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop

(4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.

(5) Az övezet területén csak áttört kerítés létesíthető.

78. § (1) A **Ksp** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 10000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 10
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- h) Beépítési sűrűség 0,4
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- j) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben sportolási célú építmények valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület) helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- e) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop

79. § (1) A **Ksp-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 35
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- h) Beépítési sűrűség 1,0
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- j) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben sportolási célú építmények valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény, valamint szolgálati lakás helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület) helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- e) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop

80. § (1) A **Ksz** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) Kialakult
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 15
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 15
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- h) Beépítési sűrűség 0,4
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- j) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az övezet nagykiterjedésű szabadidős és sportolási célú terület és kapcsolódó létesítményei kialakítására szolgál. Az övezetben rekreációs célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú

épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátó épület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási és szállás céljára szolgáló létesítmények).

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- e) kerti építmény a tűzrakó hely kivételével,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

81. § (1) A **Kc** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| h) Beépítési sűrűség | 0,4 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| j) A közműellátás mértéke: | hiányos |

(2) Az építési övezetben kemping építményei valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, kiszolgáló épület, szállásépület, kereskedelmi célú épület) helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

82. § (1) A **Keü** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | Kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 25 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | kialakult |
| h) Beépítési sűrűség | 1,2 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben egészségügyi célú területek épületei, építményei, valamint ezt kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

83. § (1) A **Kt** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 3000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| h) Beépítési sűrűség | 0,2 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| j) A közműellátás mértéke: | hiányos |

(2) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) A legnagyobb épületmagasság értéke ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda és egyéb temetői

kiszolgáló épület esetén 5,0 m, templom és temetőkápolna esetén 10,0 m.

(4) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály, -tároló,
- c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- d) kerti építmény a tűzrakóhely, játszó- és sportszerek kivételével,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, kegyeleti műtárgy (szobor, kereszt, emlékoszlop, plasztika, stb.).

(5) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható.

84. § (1) A **Kh** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| h) Beépítési sűrűség | 0,2 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| j) A közműellátás mértéke: | hiányos |

(2) Az építési övezetben kizárólag a jelentős területigényű, hulladékártalmatlanítással kapcsolatos közüzemi- és közműtelephelyek létesítményei, berendezései helyezhetők el.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) Közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(4) A hulladéklerakó területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.

85. § (1) A **Kk** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| h) Beépítési sűrűség | 0,2 |
| i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| j) A közműellátás mértéke: | hiányos |

(2) Az építési övezetben kizárólag a krematórium és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) Közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

86. § (1) A **Kho** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m ²) | 10000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 80 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 80 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 11,0 |
| h) Beépítési sűrűség | 1,0 |

- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- j) A közműellátás mértéke: hiányos
- (2) Az építési övezetben kizárólag a honvédségi terület létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
 - a) Közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

87. § (1) A **Km** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 20
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 20
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- g) Beépítési sűrűség 0,2
- h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- i) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben kizárólag az állatmenhely és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) állatól, állatkifutó,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

88. § (1) A **Kgy** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 20
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 20
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
- h) Beépítési sűrűség 0,2
- i) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- j) A közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az építési övezetben kizárólag a gypmesteri terület és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) Közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) állatól, állatkifutó,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

X. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

40. Közlekedési területek általános előírásai

89. § (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a meglévő és tervezett vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közutak és vasutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek

létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) 4. sz. főút K.III.A, M4 gyorsforgalmi úttá történő átépítése után K.II.
- b) 40., 311., 441. sz. főutak külterületi szakaszai K.IV.A., belterületi szakaszai B.IV.b.C.
- c) Országos közutak, összekötő utak: külterületen K.V.A, belterületen B.IV.b.C.
- e) Gyűjtőutak: B.V.c.
- f) Kiszolgáló utak: B.VI.d.

(5) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

- a) Gyorsforgalmi és országos főutak nyomvonala mentén 100-100 m.
- b) Országos mellékutak mentén 50-50 m.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:

a) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.

b) 10 teleknél kevesebb megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.

(8) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül, az OTÉK előírásai szerint a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közlekedési területek egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával lehet kialakítani.

(9) Új nem közfunkciójú építési munkák esetében a létesítendő parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a valósítható meg új közterületi felszíni parkoló kiépítésével.

(10) Önkormányzati tulajdonú, illetve közhasználatú építmények esetén az épület főbejáratától legfeljebb 500 méteren belül a szükséges normatív parkolóhely 100%-a közterületen kiépíthető, illetve meglévő közterületi parkolóban, közhasználatú építmény parkolójában, parkolóházban, vagy parkoló lemezen is elhelyezhető.

(11) A négyszög körúton belül az OTÉK szerint számított telken belüli parkoló férőhelyek száma a lakásegységek kivételével 50 %-ra csökkenthető. Lakásegységenként - legalább egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségéről gondoskodni kell a négyszög körúton belül is.

(12) Nem számít közterületi parkolóhely biztosításnak a már kialakult, de szabályosan nem kijelölt parkolósáv felfestése, ha annak megvalósítása a parkolóhelyek számát a szükség szerinti mértékben nem növeli

(13) Az engedélyt igénybe vevő építményt akkor lehet használatba venni, ha az építési engedély szerinti, más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre állnak, a parkolóház, mélygarázs, a meghatározott felszíni parkoló építése befejeződött.

(14) Az építményhez szükséges parkolóhely közterületi elhelyezése nem jogosít a közterületen lévő parkolók kizárólagos használatára, elzárására, hasznosítására.

(15) A tervezett nagysebességű vasútvonal 100-100 m védőtávolságának területére tervezett beépítés csak a létesítmény kezelője (MÁV) állásfoglalásának figyelembevételével lehetséges.

41. A KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

90. § (1) A **KÖu** övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

(2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

42. A KÖk jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

91. § (1) A **KÖk** övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

(2) A szabályozási szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

43. Zöldterületek általános előírásai

92. § (1) A város zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen a település zöldfelületi hálózatát alkotják.

(2) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

(4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

44. A Zkp-1 jelű zöldterületi övezet (a közparkok területei)

93. § (1) A Zkp-1 jelű övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	1000
b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
c) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
d) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	85

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor is elhelyezhető.

(3) Az övezetben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

45. A Zkp-2 jelű zöldterületi övezet (vízparti sétány területe)

94. § Az övezetbe tartozó telek nem építhető be.

46. A Zkk jelű közkert zöldterületi övezet

95. § (1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	1000
b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
c) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
d) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor is elhelyezhető.

(3) Az övezetben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

47. Az erdő övezetek általános előírásai

96. § (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de az azonos övezetbe tartozó telkek összevonhatók.

(3) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

48. Az Eg jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

97. § (1) Az **Eg jelű** övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,5
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,5
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges építmények legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, a gazdasági funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.

(4) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült,

b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület nem létesíthető önállóan.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(6) Az övezetben építési épület, építmény csak akkor létesíthető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.

(7) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem megengedett. Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 50 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

49. Ek jelű övezet (közjóléti erdő)

98. § (1) Az **Ek jelű** övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
d) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5

(2) Az övezet kizárólag a közjóléti erdő létesítményei elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezetben csak vadvédelmi kerítés létesíthető.

50. Az Ev jelű erdő övezet (a véderdők területei)

99. § (1) Az övezet védett erdőterületeinek, véderdőinek és védő zöldsávjainak területét min. 75 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület legfeljebb 5 %-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az övezetben csak vadvédelmi kerítés létesíthető.

51. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

100. § (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei,

ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos gazdálkodás, termék-feldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek teljesülése esetén lakóépület is építhető.

(2) A mezőgazdasági övezetek telkein – az egyes övezetekben meghatározott keretek között – akkor építhető lakás is, ha az ott folyó mezőgazdasági termelés az állandó ottlakást indokoltá teszi, ha a földrészleten elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához az ivóvíz a villamosenergia-ellátás, a keletkező szennyvíz és hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése biztosított, vagy a létesítéssel egyidejűleg biztosítható, továbbá, ha az egyes beépíthető telkek gépjárművel közútról közvetlenül, vagy saját használatú magánútról megközelíthető, ha a térségben a folyamatos segélykérés lehetősége, valamint az ott élők alapfokú ellátása biztosítható.

(3) A meglévő és tervezett közutak, távvezetékek, termékvezetékek védőterületein, a szennyvíztisztító valamint a regionális hulladéklerakó védőtávolságán belül lakóépület nem létesíthető.

(4) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) Beépítés és ehhez kapcsolódó tanyaudvar csak a telek természeti területnek nem minősülő területén jelölhető ki.

(6) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(7) Az övezetben csak tájba illő áttört kerítés létesíthető.

(8) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet kell biztosítani. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása kötelező.

(9) A szomszédos telekhatártól legalább 4 méter széles oldalkertet és 6 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.

(10) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(11) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása megengedett, vagy sem.

(12) A mezőgazdasági övezetben a külterületi köz és magánutakat a mezőgazdasági telephelyig ajánlott, a telephelyet a hagyományoknak megfelelően körben kell fásítani.

(13) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően szakaszosan kell végrehajtani és a munkák megkezdéséig a területet, az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

52. Az Má-f1 jelű általános mezőgazdasági övezet

101. § (1) Az **Má-f1 jelű** övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	20.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1,5+1,5
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,5
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0

(2) Az övezetben fekvő telek akkor beépíthető, ha annak szélessége legalább 50 m. Amennyiben a telek már beépített, azt adottságként kell tekinteni.

(3) Az 1993. december 31. előtt kialakított és építési-, fennmaradási engedéllyel beépített telkek esetében a legnagyobb beépítettség 10%.

(4) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(5) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a Cegléd közigazgatási területén található.

(6) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, vagy szerkezeti terven ábrázolt, tervezett belterület határtól.

(7) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. A „Tájképvédelem szempontjából kiemelt” területeken a megengedett épületmagasságot nem lehet túllépni.

(8) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítandó lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesítése megengedett.

(9) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült,

(10) Ha a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, abban az esetben a lakóépület nem létesíthető önállóan.

(11) A 20.000 m²-nél kisebb telek nem építhető be.

(12) A 20.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, a létesítmények a szintterület legfeljebb 25%-os növelésével átépíthetők és bővíthetők, de további növelés nem megengedett.

(13) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettséggel nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.

(14) Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhetők be.

(15) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

53. Az Má-f2 jelű általános mezőgazdasági övezet

(a külterület hagyományosan tanyás térsége)

102. § (1) Az **Má-f2 jelű** övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	3000-6000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0

(2) Az övezetben fekvő telek akkor beépíthető, ha annak szélessége szántó, rét legelő hasznosítású területen legalább átlagosan 50 m, szőlő, gyümölcs, zöldség és virágtermesztésre hasznosított területen legalább átlagosan 30 m. Amennyiben a telek már beépített, azt adottságként kell tekinteni.

(3) Az 1993. december 31. előtt kialakított és építési-, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakóépülettel, tanyával beépített telkek esetében a legnagyobb beépítettség 10 %.

(4) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesíthető.

(5) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettséggel nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.

(6) Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhető be.

(7) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(8) A „Tájképvédelem szempontjából kiemelt” területeken a megengedett épületmagasság nem léphető túl.

54. Az Má-f3 jelű általános mezőgazdasági övezet

(A 3000 m²-nél kisebb, már beépített külterületi fekvésű telkek

területileg nem összefüggő övezete)

103. § (1) Az **Má-f3 jelű** övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	kialakult
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	kialakult

(2) Jogfolytonosság biztosítása érdekében ezt a szabályozást kell alkalmazni a város külterületén azoknak a tanyatelkeknek a szabályozására, amelyek a korábbi évtizedek földrendezése során keletkeztek, 3000 m²-nél kisebbek és már 1993. december 31. előtt tanyaépülettel beépítettek voltak.

(3) Ezt a szabályozást kell alkalmazni kialakult állapotban a mezőgazdasági majorokhoz kapcsolódó önálló telken álló családi házas beépítés esetében is, amennyiben a lakó funkciót egyéb tényező nem korlátozza és az OTÉK általános szabályainak megfelel,

(4) A szabályozás nem alkalmazható az 1993. december 31-én ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett és be nem épített telkekre.

(5) Az 1993. után megosztással és földrendezéssel létrejött új telkekre az Má-f2 jelű általános mezőgazdasági övezet szabályait kell alkalmazni.

(6) Az övezet földrészelein a telek lehetséges beépíthetősége 1000 m² teleknagyságig 30 %, 3000 m² teleknagyság esetén 10 %, a köztes területnagyságok esetén 30-10 % a teleknagyság arányában.

(7) A tanyasorokkal érintett térségben legalább 12 m széles közutat kell biztosítani.

(8) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettséggel nem érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természetközeli élőhelyek fennmaradását.

(9) Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhető be.

(10) A „Tájképvédelem szempontjából kiemelt” területeken a megengedett épületmagasságot nem léphető túl.

(11) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

55. Mk-k jelű kertgazdasági mezőgazdasági övezet

(kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek az öregszőlőben)

104. § (1) Az **Mk-k jelű** övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	720
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem megengedett.

(5) Az épületet úgy kell elhelyezni, hogy legalább 12 m széles közút esetén az előkert 5 m, 12 méternél keskenyebb közút esetén az előkert minimális mélységét az úttengelytől számított 11 méterben kell meghatározni

(6) Az oldalkert legalább 3 m, a hátsókert legalább 10 méter lehet

(7) A 12 m szabályozási szélességű kiszolgáló utak mellett fasorokat kell telepíteni.

56. Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet

105. § Az **Mgy jelű** mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek): Az övezet gyep és nádas művelési ágú valamint a tervlapon „természeti területbe” és „ex-lege” kategóriába sorolt területeinek telkei nem építhetők be, művelési ágak nem változtatható meg.

57. Különleges beépítésre nem szánt területek építési övezeteinek általános előírásai

108. § A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezeteibe a település területén a rekreációs célú terület (Kk-r) és a fásított köztér (Kk-f) területe tartozik.

109. § (1) A **Kk-r** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	2000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) A **Kk-r** jelű, nagyterjedésű sport - rekreációs célú különleges terület rekreációs terület és kapcsolódó létesítményei kialakítására szolgál.

(3) A területen építési hely az elő-, oldal- és hátsókerti területeken kívül, továbbá a közműlétesítmények biztonsági övezetén kívül jelölhető ki.

(4) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs funkciójával összhangban helyezhető el, a szomszédos területek (telkek) rendeltetésszerű használatának zavarása nélkül.

(5) A területen kerítés, belső kerítés, szabad lépcső, előlépcső, terasz, továbbá a kerti építmények és köztárgyak valamennyi fajtája elhelyezhető. Építhető továbbá valamennyi melléképítmény siló és trágyatároló kivételével.

(6) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el oly módon, hogy azok építészeti megjelenését, homlokzati képét és tájba illesztését ne zavarják.

(7) A terület be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöld-sávok és pihenőkertek) alakítandók ki. A be nem épített területrészen kialakíthatók továbbá a terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges burkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tavak, vízmedencék, stb.) is.

110. § (1) A **Kk-f** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	Kialakult
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor is elhelyezhető.

(3) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.

(4) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop helyezhetők el.

58. A V jelű vízgazdálkodási övezet

(a vízfolyások meder és part területe)

111. § (1) A **V** jelű övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(4) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) A termálfürdő vízmű-telepének környezetét zöldfelületként kell kialakítani a telekhatároktól számított legfeljebb 30 méter szélességben.

XI. FEJEZET

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

59. Hatályba léptető rendelkezések

112. § (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2016. november 20-án lép hatályba.

(2) Ez a rendelet a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 15 nap időtartamra való kifüggesztéssel kerül kihirdetésre.

113. § Hatályát veszti

1. a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet,

2. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 24/2004. (IX. 15.) Ök. rendelet,

3. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 14/2005. (VI. 2.) Ök. rendelet,

4. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 19/2007. (X. 25.) Ök. rendelet,

5. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 14/2008. (IV. 28.) KT. rendelet,

6. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 27/2008. (VII. 24.) KT. rendelet,

7. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 28/2008. (VIII. 28.) KT. rendelet,

8. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 2/2009. (I. 29.) KT. rendelet,

9. A Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (VII. 1.) Ök. rendelet módosításáról szóló 9/2009. (III. 26.) KT. rendelet.

Dr. Diósgyőri Gitta s. k.
jegyző

Takáts László s. k.
polgármester

1. melléklet a 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelethez

1. SZT-1/A,

2. SZT-1/B,

3. SZT-1/C,

4. SZT-2

jelű szabályozási tervek
