

Túrkeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének

26/2023. (XII.22.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Túrkeve Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Utügyi Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyelet és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzat; Mezőtúr Város Önkormányzata; Kuncsorba Község Önkormányzata; Kisújszállás Város Önkormányzata; Ecsegfalva Község Önkormányzata; Dévaványa Város Önkormányzata; Gyomaendrőd Város Önkormányzata; valamint Túrkeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Túrkeve Város településfejlesztési koncepciójának, az integrált településfejlesztési stratégiájának, a településrendezési eszközeinek, a településképi arculati kézikönyvének és a településképi rendeletének elkészítésével és módosításaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017.(III.23.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása

1. § A rendelet mellékleteit a rendelettel együtt kell alkalmazni:
1. melléklet SZT-I jelű Szabályozási tervlap - Belterület
 2. melléklet SZT-II/A-D jelű Szabályozási tervlap – Külterület
 3. melléklet: E-I jelű tervlap - Naperőmű létesítés céljára igénybe vehető és korlátozás alá eső területek
 4. melléklet: E-II jelű tervlap – Szélerőmű létesítés céljára korlátozás alá eső területek
 5. melléklet függelék tartalmazó, az országos településrendezési és építési követelmények egyes előírásaitól való eltérések felsorolását tartalmazza.

2. Fogalom meghatározások

2. § E rendelet alkalmazásában:

- (1) **Háromszintű növényállomány:** A telek zöldfelülettel borított területének minden 150m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- (2) **Haszonállat:** a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet és az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V.28.) FM rendelet szerinti haszonállatok.
- (3) **Maximális telekszélesség:** A telek átlagos telekszélességének a megengedett legnagyobb értéke.
- (4) **Melléképület:** Az alábbi, a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:
 - a) járműtároló
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) tárolóépület
 - d) kazánház,
 - e) műterem,
 - f) kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- (5) **Minimális telekszélesség:** A telekszélesség utcafronton megengedett minimális értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
- (6) **Pavilon jellegű építmény:** szilárd alappal nem rendelkező, általában szerelt szerkezetű, emberi tartózkodásra alkalmas építmény.

- (7) **Útsorfa:** egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
- (8) **Vendéglátás:** Kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
- (9) **Védőfásítás, védő zöld sáv:** A kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
- (10) **Zaj ellen védendő épületek, helyiségek:** kórtermek és betegszobák; tantermek és előadótermek oktatási intézményekben; foglalkoztató termek és hálóműhelyiségek bölcsődékben, óvodákban; lakószobák lakóépületekben; lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben; étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben; szállodák, szálló jellegű épületek; közösségi lakóépületek közös helyiségei; éttermek, eszpresszók; kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, és vendéglátó helyiségei; várótermek (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklet szerint).
- (11) **Zavaró hatású gazdasági 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.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

3. § (1) Ha az építmény a rendeltetése szerint a jogszabályi előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű használatához szükséges műtárgyak,
 - b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
 - c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
 - d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
 - e) alkalmi vásárok építményei,
 - f) árusító rendeltetésű pavilon jellegű építmény a (2) bekezdés figyelembevételével mellett,

- g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképi rendeletben meghatározottak szerint,
 - i) park és játszótér építményei.
- (2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan meghatározott időre, csak külső árusítással létesíthető és üzemeltethető, amely közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz-elvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.

4. Közterületi zöldfelületekre, közforgalom számára átadott magánutak menti zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, és a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló növényzetet kell telepíteni, összhangban jelen rendelet vonatkozó egyéb előírásaival. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) 14 m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12-14 m közötti közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra. Minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db lombos fa telepítendő, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) foglalt egyéb feltételek betartásával.

III. Fejezet

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5. § (1) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyepek- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre, kunhalmokra - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A település közigazgatási területén található természetvédelmi szempontból értékes területek - védett természeti területek, a Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, természeti területként nyilvántartott területek - lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, mely területeken a vonatkozó jogszabályok előírásainak figyelembevételével mellett az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők, területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

- b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
 - c) szélérőmű, naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet, épületen elhelyezve,
 - d) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások szerint történhet, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető,
 - e) inváziós növényfajok telepítése tilos, élőhelyvédelmi szempontból fásítás során csak tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok telepíthetők.
- (3) A szabályozási terven jelölt, országos védettséget élvező (ex lege védett) kunhalmok területén építési tevékenységek oly módon folytathatók, hogy a kunhalmok jellegzetes alakzata ne sérüljön, építési tevékenység során terepalakítás kunhalom területét nem érintheti.
- (4) A szabályozási terveken jelölt „tájképvédelmi területen” a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:
- a) szélérőmű és naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet,
 - b) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni,
 - c) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

IV. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

5. A levegő védelme

- 6. §** (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:
- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közzélírdőterületet, továbbá
 - b) védett természeti területet, Natura 2000 területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó területet.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, és a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.
- (3) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, idegenforgalmi, sport- és rekreációs célú, zöldfelületi intézmény jellegű különleges terület (nagyterjedésű sportterület, rekreációs terület, temető terület), valamint zöldterület, közzélírdőterület rendeltetészerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
- a védett természeti területek,
 - a Natura 2000 területek,
 - az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei,
 - a közjóléti erdőterületek.
- (5) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

6. A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

- 7. §** (1) A Vt, Vi, Gksz, Gip és K-Mü jelű területek építési övezeteiben a telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének legalább felét a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok védelmét biztosítani kell. Közterületen növényzetet kivágni csak indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló országos érvényű jogszabály betartásával lehet.

7. A föld védelme

- 8. §** (1) Építési tevékenység során feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) Építési tevékenység során a telkek terepfelzíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.

8. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

- 9. §** (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ilyen építmény nem helyezhető el.
- (3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (4) 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági

területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vizek környezetében építmények elhelyezése esetén a vízfolyások mentén a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (6) A szabályozási terven feltüntetett, vízbázis hidrogeológiai védőövezetek területén érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.

9. Hulladékok kezelése

- 10. §** (1) Lakó- és vegyes területen kizárólag olyan, veszélyes hulladék keletkezését eredményező funkciójú építmények helyezhetőek el, melyek a lakosság alapfokú ellátását szolgálják, különösen gyógyszertár, orvos, javítószolgáltatások, szépségipari szolgáltatások, vendéglátás, élelmiszerüzlet.
- (2) A hulladékgazdálkodási közszolgáltatásba, közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba nem bekapcsolt területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék építményben történő ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

10. A környezeti zaj elleni védelem

- 11. §** (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználások területén a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.
- (3) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

V. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

- 12. §** (1) Túrkeve vonatkozó jogszabály szerinti katasztrófavédelmi besorolása II. kategória.
- (2) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a) a közhálózat által biztosítható tűzivízigény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.
- (3) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

VI. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

11. Közművesítés és elektronikus hírközlés általános előírásai

- 13. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, teljes útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a megvilágításról gondoskodni kell
 - b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (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.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 12 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - b) 8 m-nél kisebb telekszélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

12. Közművesítés mértékének az előírása

- 14. §** (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen - a meglévő üdülőterület és a különleges beépítésre szánt területbe sorolt mezőgazdasági üzemi terület kivételével - biztosított:

- ac) a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
- ad) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ae) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre szánt meglévő üdülőterületen is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ettől eltérni csak azoknál a még csatornázatlan területen fekvő üdülő telkeknél lehet, ahol a keletkező szennyvízmennyiség a havi egyszeri szennyvízszippantásnál (átlagosan nem haladja meg a keletkező szennyvíz a napi 200 l/nap-t) többet nem igényel és biztosított:
 - ba) a közcsonatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval, valamint a szennyvíz víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe történő összegyűjtése és a kijelölt ürítő helyre szállíttatása.
 - bb) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre szánt különleges –mezőgazdasági üzemi- területeken is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ettől eltérni csak azoknál a még csatornázatlan, közüzemi vízellátással rendelkező területen fekvő telkeknél lehet, amelyek az üzemelő csatornahálózatot 200 m-en belül nem érik el és biztosított:
 - ca) a közcsonatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a közüzemű villamosenergia ellátás, meglévő közhálózati vízellátás, termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval, valamint a szennyvíz víz kezelésének szennyvízpótlóval történő megoldása az arra vonatkozó előírások teljesítésével.
 - cb) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- d) a beépítésre szánt különleges –mezőgazdasági üzemi- területeken is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ettől eltérni csak azoknál a még csatornázatlan és közüzemű vízellátással nem rendelkező területen fekvő telkeknél lehet, amelyek az üzemelő csatornahálózatot 200 m-en belül nem érik el és biztosított:
 - da) a közcsonatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a közüzemű villamosenergia ellátás, meglévő saját vízbeszerzésről üzemeltetett vízellátás, termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval, valamint a szennyvíz víz kezelésének szennyvízpótlóval történő megoldása az arra vonatkozó előírások teljesítésével.
 - db) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - dc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- e) vízműkutak védőterületén, továbbá vízminőség védelmi területek övezetén, valamint belvízzel veszélyeztetett területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ea) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - eb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - ec) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ed) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

- f) a beépítésre nem szánt b) bekezdés alá nem tartozó területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - fa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - fb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - fc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - fd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
- g) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

13. Vízellátás

15. § Új közüzemi vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

14. Szennyvízelvezetés

16. § (1) A település teljes közigazgatási területén a felszín alatti vizek védelme érdekében sem szennyvíz, sem tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható, melyet az építmények kialakítása, elhelyezése esetén figyelembe kell venni.

(2) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére újonnan kizárólag elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(3) Vízműkutak védőterületén, továbbá vízminőség védelmi területek övezetén, valamint belvízzel veszélyeztetett területen fekvő beépítésre szánt különleges- mezőgazdasági üzemi- területen és beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi szállítóképességét és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállítóképességét (kb. 5-7 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) A beépítésre szánt különleges- mezőgazdasági üzemi- területen és a beépítésre nem szánt területen, amelyek nem tartoznak a (3) bekezdés alá, létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - bd) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Közcatornába, csak az arra előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizeket a közcatornába vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül kell előtisztítani, ill. előkezelní a közcatornába vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.
- (7) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 500 m, a szennyvízátemeló műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel
 - d) a kijelölt védőtávolságán, hatásterületen belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 17. §** (1) Ha a vízgazdálkodási terület ingatlan-nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni a vízfolyás kezelőjének és azon érvényesíteni kell a vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásokat. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerüként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (4) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekról korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a

többlet csapadékvíz visszatartását elsődlegesen telken belül kell az építetőknek megoldani. Amennyiben műszakilag ez nem megoldható, úgy a telken kívüli befogadóba a befogadó üzemeltetője által meghatározott mennyiségű és minőségű csapadékvíz vezethető.

- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - amennyiben a telekhasználat 3,5 m-nél szélesebb kocsi behajtó kialakítását teszi szükségessé, egyedileg kell biztosítani, hogy a csatorna nedvesített keresztmetszete ne csökkenjen le, a karbantartás biztosítható legyen és a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni, a csapadékcatorna kezelőjének hozzájárulásával.

16. Árvízvédelem

- 18. §** (1) Hullámtérbe az építési övezeti, övezeti előírások figyelembevétele mellett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet.
- (2) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:
- ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott
 - az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt
 - a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
 - új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell.
 - töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (3) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.

17. Villamosenergia ellátás

- 19. §** (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településképi rendeletben előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.

- (3) Új épület létesítése esetén villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

18. Földgázellátás

- 20. §** Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

19. Vezetékes elektronikus hírközlés

- 21. § (1)** Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településképi rendeletben előírtak szerint építhető.

- (2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

20. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

- 22. §** Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi rendelet rögzíti.

VII. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK - VÉDŐTÁVOLSÁGOK - HATÁSTERÜLETEK

- 23. § (1)** A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.
- (2) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn a közutak mentén a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben (a továbbiakban: Közúti közlekedési tv.) foglaltak szerint.
- (3) A szennyvíztisztító 500 m-es védőtávolságán belül lakó- üdülő- és vendéglátó épület, ételkészítő tároló, és feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.
- (4) A vízműutak körüli 10 m sugarú területen be kell tartani a belső védőövezetre külön jogszabályban előírt korlátozásokat.
- (5) Az árvízvédelmi töltés 10-10 m-es védősávján belül épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nem szabad elhelyezni, a védősávokon gyepművelés tartandó fenn. A töltés felőli telekhatárra zárt kerítés nem építhető. A hullámtéren elhelyezett nem vízgazdálkodási célt szolgáló létesítmények megközelítését a védősávon kívül kell megoldani.

VIII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK; Tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás

21. Telekalakítás

- 24. § (1)** Telekalakítás (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.

- (2) Nyúlványos telek újonnan a településen nem alakítható ki.
- (3) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- (4) A beépítésre szánt területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négynél kevesebb lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.
- (5) Lakóterületen telekalakítással létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet. Jelen előírás a településképi rendelet szerinti helyi területi védelem alatt álló területekre nem vonatkozik.
- (6) A meglévő telkeket meg lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet vagy mélységet,- 5% eltéréssel.
- (7) Telekhatárrendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (8) A szabályozási terven „telekcsoport újraosztással érintett terület”-ként jelölt terület beépítésének feltétele az érintett telekcsoport újraosztása.

22. Településrendezési kötelezések

25. § A Szabályozási terven jelölt „Beültetési kötelezettséggel érintett terület”-et az építtetőnek vagy a telekkel rendelkezni jogosultnak, a Szabályozási terven jelölt szélességben, az építési tevékenységgel egyidejűleg védő zöld sávként kell kialakítani, és azt folyamatosan fenntartani.

IX. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. Építés általános feltételei

- 26. §** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) Kialakult állapota szerint két övezetbe, vagy építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.
 - (3) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény - kivéve közmű - csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető.
 - (4) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés, amennyiben az építési övezeti előírás lehetővé teszi, csak az építési helyen belül végezhető.
 - (5) Az építési övezetekben melléképítmények a hátsókertben az OTÉK előírásai szerint, a telek többi részén kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-

becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig, vagy 4 m² alapterületig, a kerti építmények.

- (6) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető műtárgyak – kivéve antennák, villámhárító - terepszinttől mért legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (7) A település teljes területén konténer építmény, mobilház, jurta helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (8) A település közigazgatási területén konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási létesítmények céljára az építési tevékenység idejére.
- (9) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (10) A közterületen belüli vízfelülettel, illetve közterület menti vízfelülettel (csatorna, árok) közvetlen határos ingatlanok esetében a hídon keresztüli útkapcsolat is közútkapcsolatnak tekinthető.

24. Tereprendezés, támfal, kerítés

- 27. §** (1) Épületek, egyéb építmények a természetes terepszinthez illesztetten alakíthatók ki.
- (2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható meg, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
 - (3) Amennyiben épület elhelyezés során rézsű kialakítása szükségessé válik, a rézsű állékonyságának biztosítása érdekében 1,5 lábasnál meredekebb (33,69°-nál nagyobb hajlásszögű) rézsű nem alakíthatók ki.

25. Beépítési mód, építési hely

- 28. §** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, É-D tájolású telkeknél a nyugati telekhatár.
- (2) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az (1) bekezdés rendelkezését kell figyelembe venni.
 - (3) Az előkert felőli építési vonal beépített utcaszakasz esetében legalább 70%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett épületek kialakult építési vonalához igazodó legyen.
 - (4) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 5 m.

26. Állattartás céljára szolgáló építmények

- 29. §** Haszonállat és kedvtelésből tartott ló elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó egyéb építményektől, létesítményektől való legkisebb távolsága:
- a) nagytestű haszonállatok és kedvtelésből tartott ló istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd

- lakóépülettől 15 m-re,
- b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

27. Megújuló energiaforrás hasznosításának építményei

- 30. §** (1) Háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű naperőmű számára terület újonnan kizárólag a HÉSZ 2. mellékletét képező „E-I” jelű tervlapon jelölt „háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű naperőmű létesítésére igénybe vehető terület”-en-belül jelölhető ki, amennyiben az elhelyezést más jogszabály nem tiltja.
- (2) A HÉSZ 2. mellékletében jelölt „háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű naperőmű létesítésére korlátozás alá eső területen:
- a) háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű naperőmű nem létesíthető, kivéve a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítményű naperőműveket, melyek a 2. mellékletben lehatárolt alábbi besorolású területeken, építési övezetekben, övezetekben elhelyezhetők:
 - aa) gazdasági területek építési övezeteiben,
 - ab) beépítésre szánt különleges területek mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben,
 - ac) beépítésre szánt különleges területek közműterület építési övezetében,
 - ad) beépítésre nem szánt különleges területek közműlétesítmények területe övezetében, valamint
 - ae) beépítésre nem szánt különleges terület repülőgépirányító terület övezetében
 - b) háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű naperőmű kialakítása céljából az a) pont szerinti építési övezetbe, övezetbe sorolt területek újonnan nem alakíthatók ki.
- (3) Háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű szél erőmű a HÉSZ 3. mellékletét képező „E-II” jelű tervlapon jelölt „háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű szél erőmű létesítésére korlátozás alá eső terület”-en nem létesíthető, az ezen kívül eső területeken is csak abban az esetben létesíthető, amennyiben más jogszabály az elhelyezést nem tiltja.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

X. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

28. Nagyvárosias lakóterületek

- 31. §** (1) A nagyvárosias lakóterület (**L_n**) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az **Ln-1** jelű nagyvárosias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport, valamint kivételesen szállás jellegű és igazgatási rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az **Ln-1** jelű építési övezetben melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- hulladéktartály-tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - zászlótartó oszlop.
- (4) Az **Ln-1** építési övezetben telepítési tanulmányterv és beépítési terv alapján sorgarázsok elhelyezhetők.
- (5) Az **Ln-1** jelű építési övezetben kerítés nem létesíthető.
- (6) Az **Ln-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|----------------------------------|--------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Legnagyobb beépítettség: | 60 % |
| c) Legkisebb zöldfelületi arány: | 20 % |
| d) Legnagyobb épületmagasság: | 14,5 m |

29. Kisvárosias lakóterületek

- 32. §** (1) A kisvárosias lakóterület (**Lk**) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lk-1** jelű kisvárosias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport, valamint kivételesen szállás jellegű és igazgatási rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az **Lk-1** jelű építési övezetekben melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - komposztáló
- (4) Az **Lk-1** építési övezetben telepítési tanulmányterv és beépítési terv alapján sorgarázsok elhelyezhetők.
- (5) Az **Lk-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|--------------------|
| a) Beépítési mód: | zárt sorú |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 180 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 8,0 m |
| d) Legnagyobb beépítettség: | 60 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 30 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 7,5 m |

30. Kertvárosias lakóterület

- 33. §** (1) A kertvárosias lakóterület (**Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lke-1 jelű építési övezetben maximum 2 lakásos lakóépület, az Lke-2 építési övezetben maximum 1 lakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, az Lke-1 jelű építési övezetben továbbá legfeljebb 4 szobával rendelkező szállás jellegű, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épülettömegben helyezhető el.
- (5) Melléképitmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály- tároló
 - kerti építmény
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - saját szükségletet kielégítő tüzelőanyagtároló és terménytároló.
- (6) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|--------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 550 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 14,0 m |
| d) Kialakítható legkisebb telekmélység: | 35,0 m |
| e) Legnagyobb beépítettség: | 30 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 50 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
- (7) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|--------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 300 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 10,0 m |
| d) Kialakítható legkisebb telekmélység: | 20,0 m |
| e) Legnagyobb beépítettség: | 30 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 50 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |

31. Településközpont vegyes területek

- 34. §** (1) A településközpont vegyes terület (**Vt**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezett épület a lakó rendeltetésen túl:
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- hulladékertály – tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - zászlótartó oszlop
- (4) A **Vt-1** jelű építési övezetben elsősorban telekigényes (oktatási, művelődési, illetve szállás-) létesítmények (óvoda, általános- és középiskola, kollégium, oktatási, művelődési, egészségügyi intézmények), valamint lakóépületek helyezhetők el.
- (5) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- (6) A **Vt-2** jelű építési övezetben elsősorban igazgatási, művelődési, egészségügyi, illetve iroda funkciójú létesítmények, valamint lakóépületek helyezhetők el.
- (7) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 10,0 m
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 60 %
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 20 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 10,5 m
- (8) A **Vt-3** jelű építési övezetben elsősorban nagyobb kereskedelmi, vendéglátó, valamint szolgáltató (beleértve a háziipart is) funkciójú létesítmények, továbbá lakóépületek helyezhetők el.
- (9) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 10,0 m
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 75 %
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 15 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 10,5 m
- (10) A **Vt-4** jelű építési övezetben elsősorban nagyobb kereskedelmi, vendéglátó, valamint szolgáltató funkciójú létesítmények, továbbá magasabb szintű oktatási, továbbképzési intézmények, és ahhoz kapcsolódó szállásférőhely-létesítmények (pl. kollégium) helyezhetők el.
- (11) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 75 %

- | | |
|----------------------------------|--------|
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 15 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 15,0 m |

32. Intézményi vegyes terület

- 35. §** (1) Az intézményi vegyes terület **(Vi)** elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményi vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
- iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport és
 - lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Intézmények telkén, illetve épületében szolgálati, gondnoki lakások elhelyezése is engedélyezhető.
- (4) A **Vi-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 1000 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 10,0 m |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 60 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 20 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 10,5 m |

33. Kereskedelmi, szolgáltató területek

- 36. §** (1) A **Gksz** jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épület a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat, telkenként legfeljebb egy lakással. A Gksz jelű övezetekben töltőállomás is elhelyezhető.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Melléképitmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- hulladék-tartály – tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (5) Technológiai szükségszerűség esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérés engedélyezhető.
- (6) A Gksz jelű építési övezetekben az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén egybefüggő védő zöld sáv létesítendő.

- (7) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 2000 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 30,0 m |
| d) Legnagyobb beépítettség: | 35 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 25 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 9,0 m |
- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- ga) az előkert: 6,0 m
- gb) az oldalkert: 4,5 m
- gc) a hátsókert: 6,0 m

34. Egyéb ipari területek

37. § (1) Az egyéb ipari terület (**Gipe**) olyan gazdasági célú ipari építmények, nem jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenység építményei, elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gipe jelű építési övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgálnak.

- (2) A Gipe jelű építési övezetekben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (3) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Technológiai szükségszerűség esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérés engedélyezhető.
- (5) A Gipe jelű építési övezetekben az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén egybefüggő védő zöld sáv létesítendő.

- (6) A **Gipe-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 2000 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 35,0 m |
| d) Legnagyobb beépítettség: | 50 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 25 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 12,0 m |
- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- ga) az előkert: 6,0 m
- gb) az oldalkert: 6,0 m
- gc) a hátsókert: 6,0 m

- (7) A **Gipe-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 4500 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 35,0 m |
| d) Legnagyobb beépítettség: | 50 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 25 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 12,0 m |
- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- ga) az előkert: 10,0 m

- gb) az oldalkert: 10,0 m
- gc) a hátsókert: 10,0 m

35. Általános gazdasági terület előírásai

- 38. §** (1) Az általános gazdasági terület (**Gá**) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Technológiai szükségszerűség esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérés engedélyezhető.
- (4) A **Gá** jelű építési övezetekben az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén egybefüggő védő zöld sáv létesítendő. A lakóterülettel határos telkeken belül a lakótelkek felé az SZT-I jelű Szabályozási terven jelölt szélességű védő zöld sáv telepítendő.
- (5) A **Gá-1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 2000 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 35,0 m
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 60 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m
 - g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ia) az előkert: 6,0 m
 - ib) az oldalkert: 6,0 m
 - ic) a hátsókert: 6,0 m

36. Hétfélig házas terület

- 39. §** (1) A hétfélig házas területen (**Üh**) legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el. Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el.
- (2) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladékertály – tároló
 - d) kerti építmény
 - e) napkollektor
 - f) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag és gáztároló.
- (3) Az **Üh-1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 550 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 10,0 m
 - d) Kialakítható legkisebb telekmélység: 25,0 m
 - e) Legnagyobb beépítettség: 15 %
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

h) Előkert:

5,0 m

37. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai

40. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- a) **K-Sp**: nagykiterjedésű sportolási célú terület,
- b) **K-St**: strand, gyógyfürdő területe,
- c) **K-Rek**: rekreációs terület,
- d) **K-Vend**: különleges vendéglátás területe,
- e) **K-Mü**: mezőgazdasági üzemi terület,
- f) **K-Szt**: szennyvíztisztító területe,
- g) **K-Km**: közmű terület,
- h) **K-G**: garázsok, garázssorok területe.

38. Beépítésre szánt különleges terület – Nagykiterjedésű sportolási célú terület

41. § (1) A **K-Sp** építési övezetbe a városi sportpályák, sporttelepek területe tartozik.

(2) A **K-Sp** építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) sport,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) vendéglátó-kereskedelmi,
- d) iroda,
- e) szolgálati, tulajdonosi lakás és
- f) tárolás.

(3) A **K-Sp** építési övezetekben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály – tároló,
- c) kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló és
- f) zászló tartó oszlop.

(4) A **K-Sp/1** építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, melynek a bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.

(5) A **K-Sp/1** építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50,0 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 15 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- ga) az előkert: 10,0 m
- gb) az oldalkert: 10,0 m
- gc) a hátsókert: 15,0 m

(6) A **K–Sp/2** építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m
- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ga) az előkert: 10,0 m
 - gb) az oldalkert: 10,0 m
 - gc) a hátsókert: 10,0 m

39. Beépítésre szánt különleges terület – Strand, gyógyfürdő területe

42. § (1) A **K–St/1** építési övezet a strand, gyógyfürdő területe.

(2) A **K–St/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) sport,
- b) kemping,
- c) vendéglátó,
- d) közösségi szórakoztató,
- e) kereskedelmi-szolgáltatói,
- f) szálláshely-szolgáltató,
- g) egészségügyi,
- h) igazgatási, iroda és
- i) szolgálati, tulajdonosi lakás.

(3) A **K–St/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály – tároló,
- c) kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló,
- f) zászlótartó oszlop és
- g) a technológiához szükséges műtárgyak.

(4) A **K–St/1** építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, melynek a bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.

(5) A **K–St/1** építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 4000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50,0 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 9,0 m

- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- ga) az előkert: 10,0 m
 - gb) az oldalkert: 5,0 m
 - gc) a hátsóker: 10,0 m

40. Beépítésre szánt különleges terület – Rekreációs terület

- 43. §** (1) A **K-Rek/1** jelű különleges beépítésre szánt rekreációs terület övezetbe a belterület délkeleti szélén rekreációs, szabadidő funkciójú terület tartozik.
- (2) A **K-Rek/1** jelű különleges beépítésre szánt rekreációs terület övezetben a szabadidős tevékenységekhez kapcsolódó, a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei, vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A **K-Rek/1** övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály – tároló,
 - d) kerti építmény és
 - e) komposztáló.
- (4) A **K-Rek/1** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
 - d) Legnagyobb beépítettség: 30 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ga) az előkert: 10,0 m
 - gb) az oldalkert: 10,0 m
 - gc) a hátsóker: 15,0 m

41. Beépítésre szánt különleges terület – Vendéglátás területe

- 44. §** (1) A **K-Vend/1** építési övezetben kereskedelmi, vendéglátási és azokat kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A **K-Vend/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- h) közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - i) hulladéktartály – tároló,
 - j) kirakatszekrény,
 - k) kerti építmény,
 - l) komposztáló és
 - m) zászlótartó oszlop.
- (3) A **K-Vend/1** építési övezetben a Szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás területén többszintű növényzetből álló (fa-, cserje- és gyepszint) növényzét, a közterülettel határos telekhatár mentén fasor létesítendő.
- (4) A **K-Vend/1** építési övezet előírásai:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 1000 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 20,0 m |
| d) Legnagyobb beépítettség: | 40 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
- g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- ga) az előkert: 0,0 m
 - gb) az oldalkert: 3,0 m
 - gc) a hátsóker: 4,0 m

42. Beépítésre szánt különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület

45. § (1) A **K-Mü** építési övezet az állattenyésztéssel, halgazdálkodással, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló külterületi majorok területe.

(2) A **K-Mü** építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) gazdasági,
- b) mező- és erdőgazdasági üzemi,
- c) állattartási és állattenyésztési,
- d) mezőgazdasági termék feldolgozási,
- e) raktár, tárolás,
- f) mezőgazdasági gépjavító,
- g) iroda,
- h) szolgálati, tulajdonosi lakás és
- i) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A **K-Mü** építési övezetekben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály – tároló,
- d) kerti építmény,
- e) állatól, állatkifutó,
- f) trágyatároló,
- g) komposztáló,
- h) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
- i) saját energiaszükséglet előállításához szükséges alternatív energia-források létesítményei, építményei,
- j) biztonsági okokból szükséges műtárgyak és
- k) zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

(5) Az építési övezetben a telek előírt legkisebb zöldfelülettel borítandó területének egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

- (6) A **K–Mű/1** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ga) az előkert: 10,0 m
 - gb) az oldalkert: 10,0 m
 - gc) a hátsóker: 15,0 m

- (7) A **K–Mű/2** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 30.000 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50,0 m
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ga) az előkert: 10,0 m
 - gb) az oldalkert: 10,0 m
 - gc) a hátsóker: 15,0 m

- (8) A **K–Mű/3** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 15.000 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50,0 m
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - g) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ga) az előkert: 10,0 m
 - gb) az oldalkert: 10,0 m
 - gc) a hátsóker: 15,0 m

- (9) A **K–Mű/4** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - f) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - fa) az előkert: 5,0 m
 - fb) az oldalkert: 5,0 m
 - fc) a hátsóker: 5,0 m

43. Beépítésre szánt különleges terület – Szennyvíztisztító területe

- 46. §** (1) A **K-Szt** építési övezetbe a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület tartozik.
- (2) A **K-Szt** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- folyékony hulladék-kezelési technológiához kapcsolódó,
 - településgazdálkodási, településüzemeltetési,
 - iroda,
 - tárolás és
 - biztonsági okokból szükséges épületek.
- (3) A **K-Szt** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - hulladéktartály – tároló,
 - siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
 - biztonsági okokból szükséges műtárgyak,
 - alternatív energia-források létesítményei, építményei és
 - zászlótartó oszlop.
- (4) A folyékony hulladék kezelésére szolgáló területet körül kell keríteni.
- (5) Az építési övezetben a telek előírt legkisebb zöldfelülettel borítandó területének egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.
- (6) A **K-Szt/1** építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: szabadonálló
 - Kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - az előkert: 5,0 m
 - az oldalkert: 5,0 m
 - a hátsókert: 6,0 m

44. Beépítésre szánt különleges terület – Közműlétesítmények területe

- 47. §** (1) A **K-Km** építési övezetbe a közműlétesítmények épület elhelyezésére szolgáló területei tartoznak.
- (2) A **K-Km/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- közmű üzemi,
 - nem zavaró hatású gazdasági,
 - településüzemeltetési,
 - raktár, tárolás,
 - iroda,
 - biztonsági okokból szükséges épületek.
- (3) A **K-Km/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály – tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) folyadék-, és gáztároló,
 - f) alternatív energia-források létesítményei, építményei,
 - g) zászlótartó oszlop és
 - h) biztonsági okokból szükséges műtárgyak.
- (4) A **K–Km/1** építési övezet előírásai:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 1500 m ² |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 % |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40 % |
| e) Legnagyobb épületmagasság: | 5,5 m |

45. Beépítésre szánt különleges terület – Garázsok, garázssorok területe

- 48. §** (1) A **K-G** jelű építési övezet a meglévő garázsok, garázssorok területe.
- (2) A **K-G/1** jelű építési övezetben kizárólag személygépjárművek tárolását szolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) A **K-G/1** építési övezet előírásai:
- | | |
|----------------------------------|-------|
| a) Legnagyobb beépítettség: | 100 % |
| b) Legkisebb zöldfelületi arány: | 0 % |
| c) Legnagyobb épületmagasság: | 3,5 m |

XI. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek

46. Közlekedési és közműterületek

- 49. §** (1) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlapok tüntetik fel; a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye stb.) irányadónak tekintendők.
- (3) A közlekedési terület övezetei a Szabályozási terven eltérő színezéssel jelölt közúti közlekedési célú országos főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút, fontosabb helyi út területek és közúti közlekedési célú egyéb helyi utak területe.
- (4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (5) A helyi külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől számított 6-6 méteren kívül helyezhető el.
- (6) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.
- (7) Közlekedési terület övezetben
- a) az ágazati előírásoknak megfelelően, valamint a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével kizárólag a közlekedést kiszolgáló épületek, vendéglátóhelyek, autóbuszpályaudvar épülete és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el
 - b) legnagyobb beépítettség: 10 %

- c) legnagyobb épületmagasság: 9,0 m

47. Zöldterületek

50. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

(2) A zöldterületek területi kiterjedésük, funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

d) közparkok övezetei **Zkp-**

e) közkertek övezetei **Zkk-**

(3) A zöldterület azon övezeteiben, ahol a részletes övezeti előírások épület elhelyezését lehetővé teszik, a zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el.

(4) A zöldterület övezeteiben kizárólag a terület rendeltetésszerű használatához szükséges felszíni parkolóhelyek alakíthatók ki, terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

(5) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.

(6) A **Zkp-1** övezet előírásai:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 10.000 m ² |
| c) Beépíthető legkisebb telek területe: | 10.000 m ² |
| d) Beépíthető legkisebb telekszélesség: | 50 m |
| e) Legnagyobb beépítettség: | 2 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 70 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |

(7) A **Zkk-1** övezet előírásai:

- | | |
|---|----------------------|
| a) az övezetben a zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak helyezhetők el, épületek nem alakíthatók ki, | |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Kialakítható legkisebb telek területe: | 3.000 m ² |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |

(8) A **Zkk-2** övezet előírásai:

- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 5.000 m ² |
| c) Beépíthető legkisebb telekszélesség: | 30 m |
| d) Legnagyobb beépítettség: | 2 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |

48. Erdőterületek

51. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) védelmi erdőterület övezetei **Ev**
 - b) közjóléti erdőterület övezetei **Ek**
 - c) gazdasági erdőterület övezetei **Eg**
 - d) vízgazdálkodási célú erdőterület övezetei **Eht**
- (2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az erdőterületeken – kivéve a vízgazdálkodási célú erdőterületeket – kizárólag vadvédelmi kerítés létesíthető. A vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben kerítés nem létesíthető.

49. Védelmi erdőterület

- 52. §** (1) Védelmi erdőterületbe (**Ev**) a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak.
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben kizárólag olyan műtárgyak (pl. nyomvonal jellegű közmű műtárgyak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az **Ev-1** övezetbe a természetvédelmi szempontból érzékeny – védett természeti területen lévő, Natura 2000 természetmegőrzési területként, ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott – erdők tartoznak. Műtárgyak kizárólag a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel, a táji, természeti értékek, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvásával helyezhetők el.
- (4) Az **Ev-2** övezetbe a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – tartoznak.

50. Közjóléti erdőterület

- 53. §** (1) Közjóléti erdő övezetekbe (**Ek**) a rekreációs célt szolgáló, szabadidős tevékenységet biztosító erdők tartoznak.
- (2) Az **Ek**- jelű közjóléti erdő övezetekben elhelyezhetők:
- a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
 - b) testedzést és turizmust szolgáló építmények,
 - c) vendéglátás létesítményei,
 - d) ismeretterjesztést szolgáló építmények,
 - e) külön jogszabály szerinti erdei közjóléti berendezések.
- (3) Az **Ek-1** övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
 - c) Legnagyobb beépítettség: 2 %
 - d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- (4) Az **Ek-2** jelű közjóléti erdő övezetbe tartozik a Városkerti véderdő, mely jellegénél fogva több funkciót – természetvédelmi, oktatási, rekreációs – lát el. Az **Ek-2** jelű övezetben a (2) bekezdésben meghatározott építmények a természeti értékek

védelmének biztosításával, a természetvédelmi kezelési tervben foglaltakkal összhangban helyezhetők el.

(5) Az **Ek-2** övezet előírásai:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 10.000 m ² |
| c) Legnagyobb beépítettség: | 5 % |
| d) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |

51. Gazdasági erdőterület

54. § (1) Gazdasági erdő övezetekben (**Eg**) az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, egyéb építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei - erdészház, közösségi vadászház, magasles, erdei kilátó, továbbá a terület fenntartásához szükséges építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

(2) Az **Eg-1** övezet előírásai:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 30.000 m ² |
| c) Legnagyobb beépítettség: | 0,5 % |
| d) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |

52. Vízgazdálkodási célú erdőterület

55. § (1) Az **Eht-1** jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetbe a hullámtéri erdők tartoznak.

(2) Az **Eht-1** jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és természetvédelem együttes érdekeivel összhangban levő tájhasználat folytatható.

(3) Az **Eht-1** jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben műtárgyak kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, illetve a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével helyezhetők el. Épületek nem helyezhetők el.

53. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

56. § (1) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint amennyiben az övezeti előírások megengedik és a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület helyezhetők el.

(2) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- | | |
|--|--------------|
| a) kertes mezőgazdasági terület övezetei | Mk |
| b) általános mezőgazdasági terület övezetei | Má |
| c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei | Mt |
| d) vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei | Mt-ht |

(3) A mezőgazdasági területek övezeteiben:

- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti

- telekhatártól legalább 10 m-es sávban, kerítést az út tengelyétől számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
 - c) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.
- (4) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére:
- a) lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
 - b) a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg.
 - c) új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.
- (5) Az SZT-II jelű Szabályozási terven jelölt „bejegyzett tanya” és „kijelölt új tanya” területén építmények az OTÉK-ban meghatározott feltételek teljesülése esetén és beépítési paraméterekkel helyezhetők el.
- (6) Új tanya azokon a területeken jelölhető ki, ahol az adott övezetre vonatkozó előírások új tanya kialakítását, jogi jelleg bejegyzését lehetővé teszik vagy nem tiltják.
- (7) Ahol a mezőgazdasági övezetek részletes előírásai lehetővé teszik, több telekből álló birtoktest kialakítható, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá természeti érték megőrzését nem veszélyezteti.
- (8) A birtokközpontra vonatkozó előírások:
- a) a birtokközpont telkének maximális beépítettségét az egyes övezetek részletes előírásai tartalmazzák, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség,
 - b) a birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.
 - c) a birtokközpont telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.
- (9) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (10) A mezőgazdasági területekre vonatkozó (1)-(9) bekezdésben foglalt általános előírásokat az egyes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó részletes előírásokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

54. Kertes mezőgazdasági területek

57. § (1) Kertes mezőgazdasági övezetbe (**Mk**) tartoznak a földhivatali nyilvántartás szerinti zártkertek Szabályozási terveken lehatárolt területei.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetekben kizárólag a növénytermesztéshez, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz, állattartáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.

(3) Egy telken – az (5) bekezdés kivételével - egy gazdasági épület helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el. Az övezet területén lévő, meglévő lakóépületek megmaradhatnak, felújíthatók, amennyiben az OTÉK-ban előírt infrastrukturális feltételek biztosíthatók, de új lakóépület nem létesíthető.

(5) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont és új tanya, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, állattartó építmények, valamint mezőgazdasági gépjavitók nem létesíthetők.

(6) Az **Mk-1** övezetben új épület elhelyezése esetén az OTÉK legkisebb távolságra vonatkozó előírásainak betartása mellett az 56.§ (3) bekezdés előírásait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az új épület a közterülettel határos telekhatártól legalább 5,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 3 m-en, a hátsókerti telekhatártól 6 m-en túli távolságban helyezhető el.

(7) Az **Mk-1** övezet előírásai:

a) Beépítési mód:

aa) 12,0 m-t elérő telekszélesség esetén: szabadonálló

ab) 12,0 m alatti telekszélesség esetén: oldalhatáron álló

b) Beépíthető legkisebb telek területe:

ba) kert, szőlő, gyümölcs művelési ág esetén 720 m²

bb) egyéb művelési ág esetén 1500 m²

c) Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²

d) Beépíthető legkisebb telekszélesség:

da) szabadonálló beépítési mód esetén 12,0 m

db) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 10,0 m

e) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 12,0 m

f) Legnagyobb beépítettség: 3 %

g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

55. Általános mezőgazdasági területek

58. § (1) Az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az építmények elhelyezése szempontjából az **Má-1** mezőgazdasági övezetbe soroltak.

(2) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági övezetben több épület is elhelyezhető.

(3) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági övezetben – kivéve belterületen –

a) birtokközpont létesíthető, a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 25 % lehet,

b) új tanya létesíthető, bejegyezhető, amennyiben a telek az OTÉK és az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok vonatkozó előírásainak együttesen megfelel.

- (4) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a szabályozási terven jelölt agyaggödör (kubikgödör) területein épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Az **Má-1** jelű övezetben:
- | | |
|---|-----------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 20.000 m ² |
| c) Kialakítható legkisebb telekterület: | 3000 m ² |
| d) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 30,0 m |
| e) Legnagyobb beépítettség: | 3 % |
| f) Gazdasági épület legnagyobb épületmagassága: | 7,5 m |
| g) Lakóépület legnagyobb épületmagassága: | 4,5 m |

56. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

- 59. §** (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területekbe (**Mt**) a táji-, természetvédelmi és/vagy vízvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a védett természeti területen lévő, Natura 2000 természetmegőrzési területként, az országos ökológiai hálózat magterületeként vagy ökológiai folyosóként és/vagy természeti területként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.
- (3) Az **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet előírásai:
- az övezetben kizárólag a legeltető állattartáshoz szükséges, illetve a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági építmények (állattartó épület, karám, szénatároló szín) helyezhetők el,
 - új épület a közterülettel határos telekhatártól legalább 10,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 6 m-en, a hátsókerti telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhető el,
 - az övezetben új lakóépület, új tanya és birtokközpont nem létesíthető,
 - beépítési mód: szabadonálló
 - beépíthető legkisebb telek területe: 30.000 m²
 - legnagyobb beépítettség: 3 %
 - legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- (4) Az **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a Magas Természeti Értékű Területként és/vagy Natura 2000 madárvédelmi területként nyilvántartott, más természetvédelmi lehatárolással nem érintett mezőgazdasági területek tartoznak.
- (5) Az **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet előírásai:
- amennyiben a telek az OTÉK és az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok vonatkozó előírásainak együttesen megfelel, új tanya létesíthető,
 - amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi, a HÉSZ egyéb erre vonatkozó előírásai szerint birtokközpont létesíthető, a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 25 % lehet. Birtoktestként kizárólag az Mt övezetekbe tartozó mezőgazdasági területek vehetők figyelembe.
 - új épület a közterülettel határos telekhatártól legalább 10,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 6 m-en, a hátsókerti telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhető el,
 - beépítési mód: szabadonálló
 - beépíthető legkisebb telek területe: 30.000 m²
 - legnagyobb beépítettség: 3 %
 - legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

57. Vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

- 60. §** (1) Az **Mt-ht/1** jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe a természetvédelmi oltalom alatt álló, vízügyi szempontból érzékeny hullámtéri mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az **Mt-ht/1** jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és természetvédelem együttes érdekeivel összhangban levő tájhasználat folytatható.
- (3) Az **Mt-ht/1** jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el. Egyéb építmények kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, illetve a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével helyezhetők el.

58. Vízgazdálkodási területek

- 61. §** (1) Vízgazdálkodási területbe (**V**) a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a vízgazdálkodást közvetlenül szolgáló területek tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi és természetvédelmi jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével lehet.
- (3) A **V-1** jelű övezetbe a vízgazdálkodási tevékenységet közvetlenül kiszolgáló építmények területei (pl. gátórház, szivattyúház) tartoznak. Az övezetben:
- a) kizárólag a vízgazdálkodási tevékenységet közvetlenül kiszolgáló építmények helyezhetők el
 - b) beépítési mód: szabadonálló
 - c) legnagyobb beépítettség: 10 %
 - d) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- (4) A **V-2** övezetben (vízfolyások, holtágak, csatornák medre és parti sávja), **V-3** övezetben (állóvizek medre és parti sávja) és a **V-4** övezetben (árvízvédelmi töltés övezete) a vízgazdálkodáshoz szükséges műtárgyak alakíthatók ki, épületek nem létesíthetők.
- (5) A **V-5** jelű halastó övezetben:
- a) a vízgazdálkodási terület rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges, valamint a halgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el,
 - b) beépítési mód: szabadonálló
 - c) beépíthető legkisebb telek területe: 5000 m²
 - d) legnagyobb beépítettség: 5 %
 - e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- (6) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.
- (7) Vízi létesítménynek nem minősülő víziállás (stég) tavak, állóvizek – kivéve halastó - mentén az alábbi előírások betartásával létesíthető:
- a) kizárólag parthoz csatlakozó, legfeljebb 15 m² alapterületű, felépítmény nélküli, közösségi célú víziállás létesíthető,

- b) bejáró nélküli, felépítményes víziállás és földstég, továbbá önálló csónakkikötő nem alakítható ki,
- c) víziállás egymástól legalább 50 m távolságra létesíthető,
- d) a víziálláshoz kizárólag korlát és ülőpad rögzíthető,
- e) víziállás összefüggő zárt nádasban nem létesíthető,
- f) a víziállásokhoz a parti bejárót úgy kell kialakítani, hogy az a természetes part állékonyságát ne veszélyeztesse és a parti nádas állományát ne károsítsa.

59. Különleges beépítésre nem szánt területek

62. § (1) Különleges területbe (**Kb**) azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek sajátos építési használatuk és az elhelyezhető építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **Kb-T**: temető terület
- b) **Kb-Kp**: kegyeleti park
- c) **Kb-Öp**: ökoturisztikai park területe
- d) **Kb-Msp**: crossmotor-pálya területe
- e) **Kb-En**: megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- f) **Kb-Gk**: szénhidrogén kutak telke
- g) **Kb-Bv**: biológiai víztisztító területe
- h) **Kb-Gyt**: gyepmesteri telep és állatmenhely területe
- i) **Kb-Km**: közműlétesítmények területe
- j) **Kb-Ri**: repülőgépirányító terület

60. Temető területe

63. § (1) A **Kb-T** övezetbe a temetők területei tartoznak.

(2) A temetők telekhatára mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.

(3) A temetők terület határán kerítés létesítendő.

(4) A **Kb-T/1** jellel jelölt övezetben ravatalozó, kápolna, hitéleti és a temetési szolgáltatással összefüggő épületek, egyéb építmények helyezhetők el.

(5) A **Kb-T/1** övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály – tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló és
- e) zászlótartó oszlop.

(6) A **Kb-T/1** övezetben új sírhely a telekhatártól legalább 15,0 m-re alakítható ki.

(7) A **Kb-T/1** övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- c) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

61. Kegyeleti park terület

64. § (1) A **Kb-Kp/1** jelű beépítésre nem szánt különleges kegyeleti park övezetbe a zsidó temető területe tartozik.

- (2) A **Kb-Kp/1** jelű övezetbe tartozó terület pihenő- és emlékparkként alakítandó ki.
- (3) A **Kb-Kp/1** jelű övezetben kizárólag a hely szelleméhez illő építmények, létesítmények: pihenőhelyek, kerti építmények, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, műtárgyak, emlékjel helyezhetők el.
- (4) A **Kb-Kp/1** övezet előírásai:
- Beépítési mód: szabadonálló
 - Legnagyobb beépítettség: 2 %
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

62. Ökoturisztikai park területe

65. § (1) A **Kb-Öp/1** jelű ökoturisztikai park övezetbe a Városkerti véderdőhöz kapcsolódó ökoturisztikai, oktatási és állatbemutató különleges beépítésre nem szánt terület tartozik.

- (2) A **Kb-Öp/1** jelű különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai park övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- vendéglátó-kereskedelmi,
 - szálláshely-szolgáltató,
 - turisztikai- és idegenforgalmi,
 - oktatási,
 - pihenés, sportolás, testedzés,
 - szabadidős tevékenységet szolgáló,
 - állattartó,
 - állatbemutató létesítményei.
- (3) A **Kb-Öp/1** övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, a tulajdonos, a használó számára egy telken egy szolgálati lakás kialakítható.
- (4) A **Kb-Öp/1** övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály – tároló,
 - kerti építmény,
 - állatól, állatkifutó,
 - alternatív energia-források létesítményei, építményei és
 - komposztáló.
- (5) A **Kb-Öp/1** övezet előírásai:
- Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépíthető legkisebb telek területe: 20.000 m²
 - Legnagyobb beépítettség: 10 %

- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

63. Crossmotor-pálya területe

66. § (1) A **Kb-Msp/1** jelű különleges beépítésre nem szánt terület a motoros terepsportok területe, ahol e tevékenységet szolgáló létesítmények, sportpályák, a terület üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges épületek, egyéb építmények, szociális létesítmények helyezhetők el.

(2) A **Kb-Msp/1** övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 20.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 3 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

64. Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

67. § (1) A **Kb-En** jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a saját energiaszükséglet kielégítését meghaladó megújuló energiaforrás felhasználására, műtárgyai elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A **Kb-En/1** jelű övezet naperőmű-park elhelyezésére szolgáló terület, ahol a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó alállomás számára szolgáló földrészlet területén szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(3) A **Kb-En/1** jelű övezetben építmények elhelyezése esetén az alábbi előírások tartandók be:

- a) épület a telekhatártól legalább 5,0 m távolságra helyezhető el,
- b) az élővilág védelme miatt kizárólag matt felületű napelemek helyezhetők el, illetve olyan technológia alkalmazható, melyek üzemelése során a poláros fényszennyezés a minimálisra csökkenthető,
- c) a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület használata biztosítható legyen.

(4) A **Kb-En/1** övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 5.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 5 %, legfeljebb 300 m²
- d) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

65. Szénhidrogén kutak telke

68. § (1) A **Kb-Gk/1** jelű különleges beépítésre nem szánt szénhidrogén kutak övezetbe a szénhidrogén bányatelken belüli olaj- és gázkutak (termelő, lefoglaló kutak) üzemi területei tartoznak.

- (2) A **Kb-Gk/1** jelű különleges beépítésre nem szánt szénhidrogén kutak övezetben kizárólag a szénhidrogén bányászattal kapcsolatos közműlétesítmények (kutak, vezetékek) helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (3) A szénhidrogén kutak területét körül kell keríteni.

66. **Kb-Bv: biológiai víztisztító területe**

- 69. §** (1) A **Kb-Bv/1** jelű különleges beépítésre nem szánt biológiai víztisztító övezetbe a termálfürdő tavas víztisztítója (szürkevíz-kezelő és vizes élőhely) tartozik.
- (2) A **Kb-Bv/1** jelű övezetben a biológiai víztisztító, szürkevíz-kezelési technológiához kapcsolódó, valamint biztonsági okokból szükséges műtárgyak helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.

67. **Beépítésre nem szánt különleges terület – Gyepmesteri telep és állatmenhely**

- 70. §** (1) A **Kb-Gyt/1** övezetbe a város gyepmesteri telepe és állatmenhelye tartozik.
- (2) A **Kb-Gyt/1** övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) állattartási,
 - b) az állati hulladékok kezeléséhez kapcsolódó épületek,
 - c) iroda,
 - d) tárolás és
 - e) biztonsági okokból szükséges épületek.
- (3) A **Kb-Gyt/1** övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály – tároló,
 - d) állatól, állatkifutó,
 - e) trágyatároló,
 - f) komposztáló,
 - g) alternatív energia-források létesítményei, építményei,
 - h) biztonsági okokból szükséges műtárgyak és
 - i) zászlótartó oszlop.
- (4) Az övezet területét körül kell keríteni.
- (5) Az övezetben a telek előírt legkisebb zöldfelülettel borítandó területének egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, kell kialakítani. A telekhatár mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.
- (6) A **Kb-Gyt/1** építési övezet előírásai:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 10.000 m ² |
| c) Beépíthető legkisebb telekszélesség: | 50,0 m |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 5 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |

68. **Közműlétesítmények területe**

- 71. §** (1) A **Kb-Km** terület övezetei a közmű és hírközlési létesítmények, vízművek nem épületigényes területei.
- (2) A **Kb-Km/1** jelű övezetben a közműellátás és hírközlés építményei helyezhetők el.
- (3) A **Kb-Km/1** övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Legnagyobb beépítettség: 5 %
 - c) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- (4) A **Kb-Km/2** jelű övezetbe a vízműterületek tartoznak. A **Kb-Km/2** övezet előírásai:
- a) kizárólag a vízművek rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges, a vízmű üzemeltetéssel összefüggő épületek és műtárgyak helyezhetők el
 - b) beépítési mód: szabadonálló
 - c) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
 - d) legnagyobb beépítettség: 10 %
 - e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

69. Repülőgépirányító terület

- 72. §** (1) A **Kb-Ri** terület övezetébe a repülőgépirányító területként nyilvántartott ingatlan területe tartozik.
- (2) A **Kb-Ri** övezetben kizárólag a repülőgépirányító terület rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges építmények és hírközlési építmények helyezhetők el.
- (3) A **Kb-Ri/1** övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Legnagyobb beépítettség: 5 %
 - c) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

XII. fejezet

Záró rendelkezések

73. § Ez a rendelet 2024. január....lép hatályba.

74. § Hatályát veszti a Túrkeve helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 17/2006.(VIII.7.) sz. önkormányzati rendelet.

polgármester

jegyző

1. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ:

SZT-I jelű Szabályozási tervlap – Belterület

2. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ:

SZT-II/A-D jelű Szabályozási tervlap – Külterület

3. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

„E-I” jelű tervlap - Naperőmű létesítés céljára igénybe vehető és korlátozás alá eső területek

4. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

„E-II” jelű tervlap – Szélerőmű létesítés céljára korlátozás alá eső területek

5. MELLÉKLET A .../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Az OTÉK egyes előírásaitól való eseti eltérések

1. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze JN/40/00366-9/2023. ikt. sz. végső szakmai véleménye szerinti eseti eltérések:

1.1. A „K-G” jelű különleges beépítésre szánt garázsok, garázssorok építési övezetben 100 % maximális beépíthetőség és 0 % legkisebb zöldfelületi arány alkalmazása.

1.2. A Településszerkezeti terven (TSZT) az alábbi területfelhasználási egységek és a Szabályozási terven az alábbi övezetek alkalmazása:

- a) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei,
- b) vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei
- c) vízgazdálkodási célú erdőterület - vízgazdálkodási célú erdőterület övezetei