

- A településrendezési terv 2016. évi módosításaival összefüggő Hész módosítások
- A HBM-i Kormányhivatal Hész Jogszabály harmonizációra/ javításaira vonatkozó módosítási javaslatai

## HAJDÚNÁNÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott,  
24/2014.(X.03.) 12/2015.(III.27.), 8/2016.(II.19.) és ~~../2016.(....)~~ rendeleteivel módosított  
Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben. <sup>1, 2, 3, 4, 5</sup>**

Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Közlekedési Koordinációs Központ Budapest, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debrecen, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitánysága, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal Budapest, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Budapest Magyar Közút Nonprofit Zrt, Debrecen; az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze; az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdúnánás Város Önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

<sup>1</sup> A 24/2014.(X.03.) Önk. rendelettel módosított szövegrészek!

<sup>2</sup> A 24/2014.(X.03.) Önk. rendelettel beillesztett új szövegrészek

<sup>3</sup> A 12/2015.(III.27.) Önk. rendelettel módosított rész

<sup>4</sup> A 32/2015.(XI.23.) Önk. rendelettel módosított rész

<sup>5</sup> A 8/2016.(II.19.) Önk. rendelettel módosított rész

# I. FEJEZET

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. A rendelet hatálya

#### 1. §

(1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, az Országos Területrendezési és Építési Követelményekről szóló (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet), valamint e rendelet alapján szabad.

(2) <sup>1</sup> E rendelet

- a) 1. melléklete <sup>3</sup> az **Sz-1/m3** Igazgatási terület szabályozási terv M= 1:20 000
- b) 2. melléklete <sup>5</sup> az **Sz-2/m3** Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv M=1: 5 000
- c) 3. melléklete <sup>4</sup> az **Sz-2/Tm4** Tedej településrész szabályozási terv M=1:5 000
- d) 4. melléklete az **Sz-3/m2** Városközpont szabályozási terv M= 1: 2 000
- e) 5. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat
- f) 6. melléklete **Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése/ Ábra**
- g) 7. melléklete az „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap
- h) 8. melléklete <sup>5</sup> az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

1. a) <sup>1</sup> Belső körgyűrű: Ady E. krt. - Széchenyi- – Kazinczy u. – Irányi u. – Jókai u. – Bartók B. krt. – Bethlen G. krt. által összefüggően képzett városközpont körüli közutak összessége.  
b) <sup>1</sup> Külső körgyűrű: amely egyben a szabályozási terven kijelölt „Helyi értékvédelmi terület határvonala” által körülvevett városrészt határoló utak által alkotott körút. (Magyar utca, Attila utca, Baross utca, Honfoglalás útja, Árpád utca)
2. Főépület: az építési telken, építési területen, valamint földrészleten elhelyezhető, főrendeltetésű épület.
3. Melléképület: a főrendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket, tárolást, állattartást, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó, magában foglaló önálló épület, és az építési telken, építési területen, földrészleten - az övezeti előírás szerint – elhelyezhető főépületnek nem minősülő épület.
4. Zártosorú beépítés: olyan zártosorú beépítési móddal szabályozott építési övezet, mely a városközpontban és a városközpontot határoló kiskörút külső oldalához csatlakozó kis városias lakóövezetben került bevezetésre, ott ahol az ingatlanok számottevő része a korábbi szabályok szerint oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be. A zártosorúsodás fokozatosságára és az épület-elhelyezés hézagokkal történő tagolásának lehetővé tétele érdekében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által megengedett épület elhelyezési lehetőségeken kívül az épület-elhelyezés helyi szabályokkal is kiegészült.
5. <sup>2</sup> Lakózóna: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek ezen részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!

### 3. A terület-felhasználási egységek általános előírásai

#### 3. §

- (1) A város igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:
- a) beépítésre szánt területek, ezen belül
    - aa) lakóterületek,
    - ab) vegyes területek,
    - ac) gazdasági területek,
    - ad) különleges területek,
    - ae) üdülő területek
  - b) beépítésre nem szánt területek, ezen belül
    - ba) közlekedési területek,
    - bb) zöldterületek,
    - bc) erdőterületek,
    - bd) mezőgazdasági területek,
    - be) vízgazdálkodási területek,
    - bf) természetközeli területek,
    - bg) különleges területek.
- (2) Az egyes terület-felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) <sup>1</sup> A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül azonos területfelhasználási kategóriába tartozó telkek esetében, telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)
- (4) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.

### 4. A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

#### 4. §

- (1) <sup>1</sup> Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoporthoz újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új és visszamaradó telek eléri az övezetben előírt telekterületet és szélességet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal is) 10 %-kal csökkenthető, ha a telek megosztására más mód nincs.
- (3) a)<sup>1</sup> Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. A telek

nyúlványos része legalább 3,0 m szélességű és legfeljebb 50 m hosszúságú. Nyúlványos telek csak a külső körgyűrűn belül alakítható. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.

- b)<sup>1</sup> Nyeles telek a Hész-ben meghatározott területen csak akkor alakítható, ha a csatlakozó telkek gazdasági zónájától (a telek lakózóna mögötti részétől) a nyeles telek lakózónája úgy jelölhető ki, hogy a szomszédos telkek gazdasági zónáján belüli építési helyei legalább 10 méter távolságra vannak.

## 5. §

- (1) Telek kiegészítés 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 előírt mértéket jobban megközelíti. Telekrész csak akkor csatlakozhat el, ha a megmaradó telek területe és szélessége az előírtaknak megfelelő marad.
- (2) Az előírástól kisebb telekmélységgel már kialakult telek felosztása akkor engedélyezhető, ha a területe és legkisebb telekszélesség megfelel az övezeti előírásoknak.
- (3) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani. Kivétel a telekhatár módosítás, és a telekkiegészítés az (1) bekezdés szerinti követelmények mellett.
- (4) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél de továbbra is beépíthető marad.
- (5) A vízügyi területek mellett 6,0 – 6,0 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3,0 – 3,0 m, a már beépített helyeken a nyílt árkok karbantartására legalább 3,0 m, sávot karbantartás, és belvízi védekezés számára szabadon kell hagyni. Ezt lekeríteni nem lehet.

## 5. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása

## 6. §

- (1) A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.
- (2) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom előtt el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélesség az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közművek (szilárdburkolatú út, felszíni vízelvezetés, villamos energia-, és közműves vízellátás stb.) útkezelői és

közműfenntartók által jóváhagyott telepítési tervei szerint szükséges mértékkel alakítható ki. A magánutak szélessége 10,0 m-nél kevesebb nem lehet.

- (3) <sup>1</sup> Az ingatlan-nyilvántartásban magán útként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

## II. FEJEZET A BEÉPÍTÉS HELYI SZABÁLYOZÁSA

### 6. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

#### 7. § <sup>1</sup>

- (1) Belterületen állattartó épület (az idegenforgalmi célú lótartás épületének kivételével) csak főépülettel rendelkező telken építhető.
- (2) A lakótelken az előírt számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
  - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
  - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy
  - c) gépjárművel megközelíthető, min. 3,0 x 5,0 méter nagyságú szabad területen.Külön épületben gépjárművet csak 400m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken lehet elhelyezni.
- (3) A melléképületek építésénél, amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát csak 5,5 m építménymagasságig léphető túl és csak falusias lakóterületen.
- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,9 m magasságban helyezendő el.
- (5) Szabadonálló épület-elhelyezés esetén az építési helyen belül az építési vonalhoz alkalmazkodva az épület bárhol elhelyezhető.

#### 8. § <sup>1</sup>

- (1) Az előkertek szabályozását e rendelet 7. melléklet „Előkertek szabályozása” tartalmazza. Az előkert méretét (3,0 m, vagy 5,0 m, vagy 0,0 m) az alábbiak szerint kell meghatározni:
  - a) Előkert nélküli beépítés – utcavonalon álló épület elhelyezéssel
  - b) ba) Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
  - bb) Előkert nélküli beépítés - választható (de ~~ajánlottan javasoltan~~ utcavonalon álló) épület elhelyezéssel
  - c) Előkertes beépítés.Az előkertek mérete:
  - ca) Lakóövezetekben a nagykörúton belül és azon kívül csak ott, ahol jelenleg is kisebb 5,0 m-nél 3,0, egyéb ~~esetekben Újostású-uteák-esetében~~ 5,0 méter,

- cb) Gazdasági területeken 10,0 méter, (kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,
- cc) Új oktatási létesítmények esetében: 10,0 m.
- cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
- ce) Lakóövezetben az építési hely utca felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.

- (2) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
  - a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m.
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékénél,
  - c) azokon a területeken, ahol régebbi szabályok (pl.: OÉSZ) szerint a telkek zöme már beépült, 5,0 m-nél kisebb építménymagasság esetén az oldalkert mértéke 4,0 m-re csökkenthető a (6) bekezdés a,b,c,d pontjában meghatározott követelmények együttes betartása mellett.
- (3) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
  - a) sem 6,0 m-nél,
  - b) sem az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnál.
  - c) sem a hátsókertre néző épületrész tényleges építménymagasságánál.
- (4) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával,
  - a) saroktelek esetén
  - b) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
  - c) ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt építménytávolság megtartása mellett.
  - d) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el. Amennyiben az melléképületek is utcavonalon kerülnek elhelyezésre, annak építészeti megjelenését a főépülettel kell összehangba hozni.
  - e) Saroktelek esetében az az épületet építési helyen belül az építési oldalra, vagy attól távolabb, de legalább 1 méter távolságra kell elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló épület-elhelyezés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy a telekhatártól 1,0 m-es csurgó távolságra kell elhelyezni. Amennyiben a szomszédos ingatlanon az építéssel érintett ingatlan építési határvonalától számított 2,0 méteren belül épület található, akkor az új épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól távolabb kell elhelyezni úgy, hogy a két épület átfedő homlokzatai között legalább 2,0 méter távolság maradjon az alábbi feltételekkel:
  - a) A szomszédos építmények I-III. tűzállósági fokozatúak legyenek, továbbá nem éghető anyagú falazatot és vakolatrendszert tartalmazzanak.

- b) A két szomszédos építmény egyikének a másik felé néző homlokzati falában csak a mellékhelyiségek, helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű szellőzőablak, ill. szellőzőnyílás lehet.
  - c) Az érintett építmények egyikének tűzterhelése sem haladhatja meg a 800 MJ/m<sup>2</sup>-t.
  - d) A mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata nem éghető legyen.
- (7) Azon utcaszakaszon, ahol a Hész. előkertek szabályozását meghatározó 7. melléklete „választható (de javasoltan utcavonalon álló) épületelhelyezést” határoz meg, amennyiben az épület az utcavonaltól 3 méter távolságra kerül elhelyezésre, az utcafronti kerítésre vonatkozóan az alábbi kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell.
- a) Az utcai telekhatáron az épület utcai homlokzatával egységesen megtervezett, épített jellegű, kerítést kell létesíteni.
  - b) Az utcai kerítés összességében legalább 70 %-ban zárt (az épület előtt tömör lábazattal, falazott kerítés pillérekkel és közöttük áttörtebb kerítés mezőkkel), máshol tömör falazott kerítéssel, vagy kerítés pillérek közötti tömör, vagy az előírt arányban zárt kerítés közökkel.)

## 9. §<sup>1</sup>

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.
- (2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.
- (3) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket, amennyiben azok az utcavonalon, vagy az utcaképet befolyásoló módon – egymás mellett – kerülnek elhelyezésre, egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. Az önálló rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületekben) akkor helyezhetők el az önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldali építési oldalon építési helyen belül, ha az építési telek területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t, állattartó melléképítmények esetében pedig az 500 m<sup>2</sup>-t.

### (4) Lakózóna kijelölése:

- a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 20 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónáig gazdasági zónaként lehet a telket használni. (40 méternél nem mélyebb olyan saroktelek, melynek hosszabbik vége másik telek lakózónájához csatlakozik, az előírásból adódóan csak lakózónával rendelkezik.)



## **7. Tetőterek beépítésének, valamint építménymagassági szintekre vonatkozó helyi előírások**

### **10. §**

- (1) A meglévő és új kialakítású tetőtérben csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak üres padlástér lehet.
- (2) <sup>1</sup> Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megengedett legnagyobb építménymagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületre – a (b) pont szerintiiek betartásával– magastető építhető.
  - a) <sup>1</sup>
  - b) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő építménymagasságot.
  - c) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek az építménymagasság növelése nélkül bővíthetők.
- (3) Az épületekre előírt maximális építménymagasság nem vonatkozik a gazdasági és mezőgazdasági területeken lévő technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra, és az oktatási létesítményekhez tartozó sport és tornatermekre.
- (4) <sup>1</sup> Az övezetekben előírt minimális építménymagassági követelmény nem vonatkozik az egyes építési telkeken elhelyezhető különálló melléképületekre és építményekre.
- (5) Lakóterületen középület (oktatási, egészségügyi, igazgatási) esetében, az erre a célra kialakított telken kivételesen az építménymagasság 8,5 m-re növelhető szabadonálló beépítési mód mellett.

## **8. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai**

### **11. § <sup>1</sup>**

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el. Önállóan épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely, zöldségverem, trágyatároló kivételével terepszint alatti építmény nem építhető.
- b) Terepszint alatti építmények a lakóterületeken csak az építési helyen belül, de a hátsó telekhatártól legalább 1,5 m távolságra építhető. Telepszerű beépítés esetében az építési helyen belül építhetők.

## 9. Településszerkezeti és városképvédelmi előírások a védett településszerkezet területén

### Zárt sorú épületelhelyezés alkalmazása

#### 12. §<sup>1</sup>

- (1) A Zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora ~~helyenként, a megengedett építménymagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel~~ megszakítható. ~~Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.~~
- (2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos ~~valamelyik~~ telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A ~~hagyományos kialakult építési oldallal~~ szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.
- (3) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonala vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni. A hátrább helyezkedő épületrész az utcavonaltól 3,0 m-nél több, és 1,50 m-nél kevesebb távolságra nem kerülhet.
- (4) A fokozatos vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított max. 10 méter mélységig az épületet a zárt sorú beépítésére vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Tűzfal építése e mélységig kötelező, azon túl nem megengedett. Az e mögött lévő építési helyen belül a szabályozott építménymagassággal (de legfeljebb 6,0 m) az oldal határon álló épület-elhelyezés szabályai szerint udvari épületszárny is építhető (hajlított ház).
- (5) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 7. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfallal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el. Az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos. A szomszédos telkeken utcavonalon elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített kapuépítménnyel, és homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább ~~3,5—~~ 3,0 méter szélességű és ~~űrszelvényű~~ belmagasságú átjáróval biztosítani kell. Ha az épület elhelyezés előkertes, kapuépítmény építése szükségtelen.
- (6)
- (7) A tető hajlásszöge és a tetőfedés anyagára vonatkozóan jelen előírás 13.§ (3) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.

## **Építészeti megjelenés kiegészítő előírásai**

### **13. §<sup>1</sup>**

- (1) Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetében csak 8,0 méter épületszélességig alkalmazható utcára merőleges nyeregtető.
- ~~(2)–~~
- (3) A lakóövezetekben létesülő épületeket magastetővel, lakózónában 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Torna és sporttermeknél, ha azok nem közterületről láthatók, lapostető is létesíthető. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
- a) Földszintes épület tetőhéjazataul, (a melléképület valamint, a Gmg, Gip-Ag, Gip, Gksz övezetekben megvalósuló épületek kivételével), csak cserép, pala, matt felületű cserepeslemez, vagy faszindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászörös, vörös, barna, vagy sötétszürke.
  - b) Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívüli, de legfeljebb 45°-os dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható (fém hullámlemez kivételével).
  - c) Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok stb.) - a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek – egyéb dőlésszöggel elsősorban bronz vagy fémlemezzel történő fedése is megengedett.

## **Egyéb előírások**

### **14. §<sup>1</sup>**

- ~~(1)–~~
- (2) A közterületről látható homlokzaton klímaberendezés az önkormányzat külön rendelete alapján, és az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. Több, egy homlokzaton megjelenő klímaberendezés esetén azokat építészeti egységes elv alapján meghatározott helyen és módon kell elhelyezni. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át.
- (3) Transzformátor-állomás a város belső körgyűrűjén és azon belüli közterületeken csak földbe süllyesztve, takarva helyezhető el.
- (4) A Helyi értékvédelmi terület határvonalán belül a villamos energia ellátási, a távközlési, a kábel TV és internet hálózat létesítésekor és rekonstrukciójakor földkábelbe, vagy alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. A közművek elhelyezésénél a város belső körgyűrűin belül csapadékvíz elvezetést zártan kell kialakítani, fokozatosan megszüntetve a nyílt árkokat. A közművek nyomvonalának kiépítése során az utcák fásítási igényeit is figyelembe kell venni.

### **15. §**

~~(1)–~~ <sup>1</sup>

- (2) Épület felújítás esetén elsősorban a védett, és a nyilvántartott épületeknél építészeti tagozatot, homlokzati díszítőelemet, burkolatot megszüntetni nem lehet, a hiányzó elemeket a felmérés és kutatás alapján az eredetivel azonos módon pótolni kell.
- (3) <sup>1</sup> A város belső körgyűrűje menti építési telkek-, és azon belül eső területek esetében, az építési telkek beépítésével összhangban kell kialakítani a homlokvonalai (utcafronti) kerítést.
- (4) Az új épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét, és nem lehet kisebb az övezetben előírt minimális építménymagassági értéknél, a 10. § (3), (4) és (5) bekezdésben leírtak figyelembe vételével.

## **16. §**

- (1) <sup>1</sup> A város külső körgyűrűn kívüli beépítésre szánt területén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia, a közvilágítási és a távközlési, a kábel TV és internet hálózat szabadvezetékeit közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) A közművek elhelyezésénél az utcák legalább egyoldali fásítási lehetőségét figyelembe kell venni ott, ahol a kialakult kiszolgáló utcák 12,0 métert, a gyűjtőutak a 22 métert elérik, vagy annál szélesebbek.
- (3) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetéseket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető.

## **10. Az Illeszkedés szabályai**

### **17. §**

Minden új épületet e rendelet alapján, vagy szabályozás hiányában az illeszkedés szabályai szerint a környezetbe illeszkedően kell kialakítani.

- a) Jelen előírás alapján a legkisebb és legnagyobb építménymagasság keretei között úgy kell elhelyezkednie az épületnek, hogy a meglévő és szomszédos épületek építménymagassága legfeljebb 1,5 m-el térjen el egymástól, mely alól kivételt képeznek a közhasználatú épületek (iskola, tanintézmény, jelentősebb középületek).
- b) A szomszédos telkeken meglévő szabályosan elhelyezett épületekhez (előkert, homlokzati- tömegképzési jelleg, tetőforma, anyaghasználat) vonatkozásában kell illeszkedni.
- c) <sup>1</sup> Az illeszkedésnél nem vehetők figyelembe a közepesnél rosszabb állagú épületek (kivéve, ha azok védettek), a szabálytalanul elhelyezett épületek.

## **11. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai**

### **18. §**

#### **(1) A kismélységű telkek beépítése:**

- a) Kismélységű teleknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert zártosorú beépítési mód esetén 20,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A 30,0 m mélységet el nem érő kismélységű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő előírásokat is be kell tartani.
- aa) Ha a telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig tűzfallal ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott építménymagasság felét kell tartani.
- ab) Ha a telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt oldalkert jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- ac) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott építménymagasság felét kell tartani.

#### **(2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:**

- a) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).
- b) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést legfeljebb 20 %-os átláthatósággal, 2-2,5 méter közötti magassággal kell megépíteni.

#### **(3) <sup>1</sup> Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek ( kétutcás telek) beépítése:**

- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az övezetben előírt előkertet kell tartani.
- b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz, vagy ahhoz előkerttel csatlakozik (övezeti előírás szerint). Az a) és ez esetben is az utcára néző épületeket legalább 3,0 m építménymagassággal, az övezetben előírt tetőformával igényesen kell kialakítani (beleértve a tároló és egyéb épületeket is).
- c) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, övezeti előírás szerint.
- d) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

### III. FEJEZET

## AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 12. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások

#### 19. §

(1) Övezeten belüli ökológiai zöldterület:

Építési övezetekben, a természetes vízfolyások medrére lenyúló telekvégeket lekeríteni nem lehet. Használata korlátozott annak érdekében, hogy a természetes vízfolyás kezelhető és környezeti károsodása elkerülhető legyen. A szabályozási terven jelölt területen belül épület nem helyezhető el. A területet kertgazdálkodási, mezőgazdasági-növénytermesztési, erdőművelési céllal, vagy pihenő- rekreációs- sportolási célú zöldterületként lehet hasznosítani.

(2) <sup>1</sup> Telken belüli védő zöldterület:

A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) településképi indokok alapján, telken belüli kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m<sup>2</sup>/fa sűrűségű beültetési kötelezettség terheli.

(3) Telken belüli védőzóna:

A szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, a gazdasági övezetekhez csatlakozó, vagy közvetlen közelében lévő lakóterületek védelme érdekében telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A kijelölt védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget (fásított területet) kell létesíteni. A területen belül az övezetben megengedett építmények közül termelő tevékenységnek, vagy a környezetet zaj, talaj vagy légszennyezéssel terhelő egyéb tevékenységnek helyet adó épület nem helyezhető el. Adminisztrációs, szociális épület, raktárépület, fásított parkoló a területen elhelyezhető, a terület 15%-os beépítettségével.

### 13. A város közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások

#### 20. §

- (1) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető 60 cm-nél nagyobb kiüléssű, eresz, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját nem érinti, valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti, a közterület szélessége a 20,0 m-t eléri, vagy meghaladja. Zárt erkély közterület felé nyúló része a homlokzati hossz 4/5-ét foglalhatja el, a telekhatártól legalább 3,0 m kivételével, 3,0 m fölötti ürszelvény biztosításával. A kiülése a közterület felé legfeljebb 1,0 m lehet.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető, kivéve a hírlapárusító pavilont, nyilvános wc-t és

telefonfülkét. A jelenleg közterületen álló pavilonok és árusítóhelyek bővítése területi és magassági értelemben sem engedhető meg.

- (3) ~~Vendéglátó épületek fogyasztótérként használt vendéglátóipari teraszai szezonális jelleggel, április 15-től október 15-ig terjedő időszakon belül közterületen is elhelyezhető.~~ Ezen köztéri terasz fölé – ideiglenes jelleggel – terasztető is létesíthető, az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők. Az ideiglenes terasztetőt csak oszlopokkal vagy konzolokkal szabad alátámasztani, s az ilyen fedett teraszokat oldalról nyitottan, oldalfalak (üvegezés, ponyva, fólia, nádroló stb... takarások, lehatárolások) nélkül kell kialakítani. Vendéglátóipari terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.
- (4) Vendéglátó terasz közterületen csak akkor létesíthető, ha a terasz ülőhelyeit is számításba véve a szükséges illemhely kapacitás 20 m-es körzeten belül biztosított.
- (5) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület mellett visszamaradó gyalogos járófelület szélessége legalább 1,6 m.
- (6) A vendéglátó terasz homlokzattal párhuzamos hosszmérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét a kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése figyelembevételével. Szomszédos, vagy más rendeltetésű épület elé vendéglátó terasz nem telepíthető.

#### **14. Cégér, reklám és hirdetőtáblák elhelyezésére, valamint reklámfelületek képzésére vonatkozó előírások**

##### **21. §**

- (1) A város területén cégér legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup>-es felülettel létesíthető, ami közterület fölé a telek homlokvonalától és a homlokzati síktól számított 0,80 m-nél jobban és a járda felett 3,0 m-nél alacsonyabban nem lóghat ki.
- (2) A város belső körgyűrűjét határoló közterületeken, és a belső körgyűrűn belül elhelyezkedő közterületeken reklám és hirdetőtábla csak 2,0 m<sup>2</sup> alatti nagysággal – az e területen lévő szolgáltatás reklámozása céljára – külön rendeletben szabályozott követelmények figyelembevételével helyezhető ki. Az egymás mellé kerülő reklám és hirdetőtáblák felületei - jelen szabályozási cél érvényesítése érdekében - összesítve kerülhetnek megítélésre, mely alapján a felület meghatározásánál az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő hirdető berendezések együttes felületét kell figyelembe venni.
- (3) Reklámtábla elő- és oldalkertben a város lakó-, vegyes- és üdülő területein és az épületek homlokzatain nem helyezhető el. Utcai kerítésen csak abban az esetben helyezhető el reklámtábla, ha az a kerítés szabályozott magassága alatt marad. A közterületen legfeljebb 2 m<sup>2</sup> nagyságú reklámtáblák helyezhetők el, melynek magassága legfeljebb 3,0 m lehet.

- (4) A város belső körgyűrűje mentén, és ezen belül eső területeken belül közterületről látható homlokzaton reklám jellegű festés, vetítés, megvilágítás nem alkalmazható. A kiskörúton belüli épületen reklámtáblák nem, csak felirati betűk (az épület falára felhelyezett betűkből álló reklámfelirat) helyezhetők el, melyek magassága legfeljebb 35 cm lehet.

Közterületen a 2,0 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű reklámhordozók egymástól való távolsága nem lehet kevesebb, mint az adott közlekedési terület szabályozási szélessége. A reklámhordozókat úgy kell elhelyezni, hogy a gyalogos, kerékpáros és a gépjárművek biztonságos közlekedését ne veszélyeztesse, ezért elhelyezés előtt az illetékes szakhatósággal is egyeztetni kell.

A város belső körgyűrűje mentén és ezen belül eső közterületeken átfeszítés, és az épületekre kihelyezett transzparens, molinó csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, továbbá kulturális, nemzeti és városi események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki.

## **IV. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK**

### **15. A lakóterületek tagozódása**

#### **22. §**

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Ln-1 Nagyvárosias lakóterület, (meglévő, kialakult, többszintes, telepszerű beépítés)
  - b) Lk-1 Kisvárosias lakóterület (emeletes zárt sorú általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel)
  - c) Lk-2 Kisvárosias (földszintes, ~~zárt sorú~~ **oldalhatáron álló** általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel),
  - d) Lk-2x Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal oldalhatáron álló épület-elhelyezéssel),
  - e) Lk-2xx Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal és változó oldalhatáron vagy szabadonálló épület-elhelyezéssel),
  - f) <sup>1</sup> Lk-3 Kisvárosias (kertvárosias jellegű, földszintes, oldalhatáron, álló beépítési móddal és épület-elhelyezéssel.)
  - g) Lke-3 Kertvárosias (meglévő lakótömbök)
  - h) Lke-4 Kertvárosias (újjonnan kialakított, lakótömbök)
  - i) Lf-4 Falusias (meglévő lakótömbök),
  - j) Lf-4x Falusias (újjonnan kialakított, lakótömbök)

### **16. Ln-1 építési övezet (Nagyvárosias lakóterület)**

#### **23. §**

- (1) <sup>1</sup> Az övezetbe a város meglévő több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületekkel telepszerűen beépített Ady Endre körút, Dorogi utca és Mártírok útja által határolt terület tartozik.



- (2) Az övezet kialakult, korábban egységesen megtervezett és megépített fsz + 4 emeletes épületekkel megvalósult lakótelep. Az övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a zöldfelület nem csökkenthető új építési hely nem jelölhető ki, a meglévő épületek, csupán hőszigetelés miatt az épületek 10 cm-el és a lépcsőházak személyfelvonó építése céljából bővíthetők. Az épületekre magastető építhető, de az építménymagasság csupán 1,0 m-rel növelhető. A tetőtér beépíthető. A magastető csak több épület, és épületegyüttes figyelembevételével létesíthető, településképileg illeszkedő módon.
- A garázsok egyéb célra újonnan nem alakíthatók át. **Ez alól kivételt képez, ha meglévő kereskedelmi- szolgáltató- vendéglátó rendeltetési egység bővítéseként kívánják hasznosítani.** Közkertben közhasználatú kertészeti jellegű berendezések létesíthetők.

## **17. Lk-1 építési övezet**

### **(Kisvárosias lakóterület, emeletes, zárt sorú általános beépítési móddal)**

#### **24. §**

- (1) <sup>1</sup> Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 - 6,0 méter közötti építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál, ahol egy önálló rendeltetési egységre legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- (2)
- a) <sup>1</sup> Az övezetben elhelyezhető: **a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével:**
    - aa) lakóépület,
    - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
    - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
    - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
  - b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
    - ba) sportlétesítmény,
    - bb) igazgatási épület,
    - bc) szálláshely szolgáltató épület,
    - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
    - be) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb tevékenység céljára szolgáló épület.
  - c) Az övezetben nem helyezhető el:
    - ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
    - cb) üzemanyagtöltő és tároló létesítmény,
    - cc) állattartó építmény,
    - cd) úszótelkes sorgarázs,
    - ce) önálló árusító pavilon.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú-általános melynek sajátos előírásait e rendelet 12. §-a tartalmazza.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az 5. melléklet 1. táblázata szerint kell meghatározni a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével.

- (5) A telek területének előírt zöldfelülete min. 30 % saroktelkeknél zárt sorú épület-elhelyezés esetén 20%, melybe a fásított parkoló-mezők területének 20%-a beszámítható.
- (6) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (7) A (2) bekezdés ad) pontjaiban meghatározott építmények különállóan csak 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén, és csak az építési helyen belül helyezhetők el.
- (8) —<sup>1</sup>

**18. Lk-2, Lk-2x és Lk-2xx építési övezetek**  
**(Kisvárosias lakóterület – emeletes oldalhatáron-álló beépítési móddal és épület-elhelyezéssel)**

**25. §**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 - 6,0 (9,5) méter építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál, ahol egy rendeltetési egységre legalább 100m<sup>2</sup> telekterületet kell biztosítani. (9,5 m-es építménymagasságú épületek csak az LK-2xx övezetben építhetők)
- (2) <sup>1</sup> a) Az övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló, ~~előkert nélküli,~~ választható utcavonali vagy ~~az utcavonaltól 3,0 méter távolságra kijelölt építési vonalon történő előkertes~~ épület elhelyezéssel. ~~a kialakult állapothoz igazodva.~~
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyen belül szabadonálló épület-elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- c) Tömbbelsőbe bevezető kiszolgáló utcára néző saroktelkek esetén a tömbbelső feltárási utca felé az épületeket 3,0 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- d) Az övezetben elhelyezhető ~~(a 10. § (5) bek. figyelembe vételével):~~
- da) lakóépület,
  - db) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
  - dc) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
  - dd) igazgatási épület,
  - de) a da)-dd) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)
- e) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- ea) sportlétesítmény,
  - eb) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - ec) szálláshely szolgáltató épület
  - ed) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- f) Az övezetben nem helyezhető el:

- fa) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
- fb) üzemanyagtöltő.

- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az 5. melléklet 1. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) A telkek területének előírt zöldfelülete min. 30 %, melybe a fásított parkoló-mezők területének 20%-a beszámítható.
- (5) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (6) A (4) bekezdés ad) pontjában említett melléképületek különállóan építési helyen belül és csak 400m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telkeken; állattartó melléképítmények pedig 500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telkeken helyezhetők el. (7. § (1) bek. figyelembe vételével.)

(7) <sup>1</sup>

### **19. Lk-3 építési övezet** **(Kisvárosias lakóterület –kertvárosias jelleggel földszintes, oldalhatáron álló beépítési móddal)**

#### **26. §**

- (1) <sup>1</sup> Az övezetbe a belső körgyűrű és külső körgyűrű közötti lakóterületek kisvárosias, de kertvárosi jellegű lakóövezetbe sorolt részei tartoznak.
- (2) <sup>1</sup> Az egy telken megvalósuló, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 4.
- (3) <sup>1</sup> a) Az övezetben elhelyezhető:
  - aa) lakóépület
  - ~~ab)~~ a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, és rendeltetési egység.
  - ac) az aa - ae) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)
  - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető
  - ba) szálláshely- szolgáltató épület
  - bb) igazgatási épület
  - bc) termelő kertészeti építmény
  - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
  - be) üzemanyagtöltő
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
  - ca) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - ~~d) —~~

- (4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – az 5. melléklet 1. táblázata szerint kell meghatározni.
- b) telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (6) A (3) bekezdés ac) pontjaiban említett melléképületek különállóan építési helyen belül 400 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telkeken, állattartó melléképítmények pedig 500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telkeken helyezhetők el. (7. § (1) bek. figyelembe vételével) legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység esetén.

**20. Lke-3 és Lke-4 építési övezet**  
**(Kertvárosias lakóterület kialakult, túlnyomórészt már beépített, és újonnan kialakított területen)**

**27. §**

- (1) <sup>1</sup> Az övezetbe a külső körgyűrű külső peremén kívüli, és ahhoz csatlakozó Lke-3-al zömmel már beépített és a Lke-4-el jelölt fokozatosan kiépülő, újonnan kialakított lakótömbök tartoznak.
- (2) <sup>1</sup> Az egy telken, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2.
- (3) <sup>1</sup> a) Az övezetben elhelyezhető:
  - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
  - ac) az aa - ad) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, építmények. (Garázs, tároló épület.)
  - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ~~(A-10. § (5) bekezdés figyelembevételével)~~
  - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
  - ba) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - bb) legfeljebb néglakásos lakóépület
  - bc) sportépítmény,
  - bd) üzemanyagtöltő,
  - be) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
  - bf) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
  - ca) szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
  - cb) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - cc) kétlakásosnál nagyobb lakóépület 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetén állattartó melléképítmény és 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetén önálló melléképület.

- (4) <sup>1</sup> a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló az adott utcára jellemző legalább 3m vagy 5m, újonnan kialakított területen 5m-es előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület-elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – az 5. melléklet 1. táblázata szerint kell meghatározni.
- b) A telek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az előírt zöldterületbe a fásított parkolómezők 20 %-át be lehet számítani.
- (6) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség mellett helyezhetők. A vezetékes szennyvízhálózat megépítéséig átmenetileg zárt szennyvíztároló, vagy más engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.
- ~~(7) Az övezetben kivételesen a (3) b) pontban felsoroltak közül azok helyezhetők el, melyeknek használata igazoltan nem lépi túl az övezetben előírt zaj- és levegőszennyezést valamint a felszíni vizeket sem szennyezi annál nagyobb mértékben.~~

#### **21. Lf-4, Lf-4x építési övezet**

**Falusias (kialakult, túlnyomórészt beépített, és újonnan kialakított) lakóterület**

#### **28. §**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven zömmel már beépített, (Lf-4) ill. Lf4x-szel jelölt újonnan kialakítható, ill. fokozatosan átépülő lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - ab) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - ad) szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 10 fő elhelyezése részére,
  - ae) kézműipari építmény,
  - af) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, ~~(a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével)~~
  - ag) sportépítmény,
  - ah) üzemanyagtöltő.
- b) Az a) pont aa)-ah) alpontjában felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló, melléképület állattartó melléképítmény)
- c) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

- (4) <sup>1</sup> Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző 3,0 vagy 5,0 m újonnan kialakított lakóterületek esetén 5,0 m mélységű előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az 5. melléklet 1. táblázata szerint kell meghatározni.
- (6) A telek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolómezők területének 20%-a beszámítható.
- (7) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló vagy más, engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.
- (8) <sup>1</sup> Az állattartó építmények és melléképítmények csak a lakózóna mögötti kertben, (az utcavonaltól mért 20 méternél távolabb) és a lakóépület mögött helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 3,0 m távolságra az ~~főépülettől-takartan~~, 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb vagy övezeti előírás szerinti, meglévő legkisebb méretű telekterületen.

## V. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK

### 22. Általános előírások

#### 29. §

- (1) <sup>1</sup> Hajdúnánás területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére. Elsősorban a kiskörúton belüli, városközponti vegyes rendeltetésű területek sorolhatók ebbe a terület felhasználási kategóriába.  
Ebből a célból:
- a) Vt: településközpont vegyes terület és
  - b) Vk: központi vegyes terület került kijelölésre,
    - a. Vt-1 Településközpont vegyes terület, többszintes, jellemzően telepszerű beépítéssel, általában kialakult állapotban.
    - b. Vt-1x Településközpont vegyes terület, kisvárosias jellegű, magas beépítési intenzitással
    - c. Vt-1xx Településközpont vegyes terület (műemléki templomkert),
    - d. Vt-2 Településközpont vegyes terület, közepes magasságú, magas intenzitású beépítéssel átépítendő tömbök.
    - e. Vt-2x Településközpont vegyes terület, jellemzően kisvárosias beépítéssel átépítendő tömbök.
    - f. Vt-3 Településközpont vegyes terület, Tedej településrész központi területén
    - g. Vt-3x Településközpont vegyes terület (Magyar- Dorogi- Ifjúság utcák között)
    - h. Vt-4 Településközpont vegyes terület, piactér
    - i. Vk-1 Központi (többszintes) vegyes terület.
- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

- a) <sup>4</sup> A vegyes területeken a Vt-3 és Vt-3xx -jelű övezet kivételével állattartó építmények nem helyezhetők el.
- b) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.

**23. Vt-1, Vt-1x és Vt-1xx építési övezetek**  
**Településközpont (laza, többszintes telepszerű beépítésű) vegyes terület**

**30. §**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
  - a) A Vt-1 övezet a városközpont legforgalmasabb helyein többnyire kialakult intézményi és (telepszerű) többszintes lakó vegyes terület, legalább 2 vagy ennél magasabb, többszintes beépítéssel, parkosított környezettel lazább beépítettséggel.
  - b) A Vt-1x övezet a városközpont átépítésre, fejlesztésre szánt, intenzív (de legfeljebb 35 %-os beépítettségre szabályozott) beépítésű intézményi és lakó vegyes terület.
  - c) A Vt-1xx övezet a műemléki védettségű templom és templomkert, mely kialakultnak tekintendő, ahol a meglévő épületeken kívül semmiféle bővítmeny nem építhető.

Az övezet jellemző beépítési módja zárt sorú általános zárt sorú keretes az épületek elhelyezése oldalhatáron álló és szabadonálló a kialakult állapotnak megfelelően a meglévő telepszerű beépítésekhez illeszkedve. A meglévő többszintes épületekre vonatkozóan a 23. § (2) bekezdésben előírtak az irányadóak. A beépítetlen, és átépítendő telkek beépítése illeszkedési alapon, eseti elbírálás alá esik.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető illeszkedési alapon:
  - aa) lakóépület,
  - ab) igazgatási épület,
  - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - ad) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - ae) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - af) sportépítmény,
- b) Az övezetben nem helyezhető el
  - ba) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - bb) üzemanyagtöltő,
  - bc) önálló garázsépület, ill. úszótelkes sorgarázs.
  - bd) különálló, kiegészítő funkciójú melléképület (épület)
  - be) állattartó melléképítmény.
- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket az 5. melléklet 2. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el. Közműpótló nem alkalmazható

- (5) <sup>1</sup> A telek területének ~~részének~~ 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át-zöldfelületként kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

(6) <sup>1</sup>

#### 24. Vt-2, Vt-2x építési övezetek

**Településközpont (Kisvárosias jellegű magas beépítési intenzitású) vegyes terület**

#### 31. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, részben, vagy egészben átépítendő telektömbökben, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- a) A Vt-2x övezet a többszintes, telepszerű beépítettségű területek közelében lévő, részben átépítésre váró tömbökben került kijelölésre.
- b) A Vt-2 övezet a városközpont többnyire lakóépületekkel beépített, kisebb forgalmú (belső) területein került kijelölésre.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) lakóépület,
  - ab) igazgatási épület,
  - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - ad) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - ae) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - af) az aa)-ae) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület, egyéb melléképületek)
- b) az övezetben kivételesen sportlétesítmény is elhelyezhető, eltérő beépítési móddal.
- c) ca) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- cb) üzemanyagtöltő,
  - cc) állattartó melléképítmény.
  - cd) különálló melléképítmény az a) és b) pontokban felsorolt létesítményekhez 400m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetén.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú általános, vagy zárt sorú keretes az épület-elhelyezés előkert nélküli, vagyis az utcavonal kötelező építési vonal.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az 5. melléklet 2. táblázata szerint kell meghatározni.
- (5) <sup>1</sup> A telek területének ~~részének~~ 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át-zöldfelületként kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.



- (6) <sup>1</sup> Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.

## 25. Vt-3, Vt-3xx építési övezet <sup>4</sup>

### Településközpont (Hajdúnánás-Tedej településrész központi) vegyes terület

#### 32. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2)
- a) Az övezetben elhelyezhető:
    - aa) lakóépület,
    - ab) igazgatási épület,
    - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
    - ad) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
    - ae) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
    - af) sportépítmény,
    - ag) az aa)-af) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület, egyéb melléképítmény)
  - b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
  - c) Az övezetben nem helyezhető el:
    - ca) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
    - cb) üzemanyagtöltő
    - ~~ee)~~<sup>4</sup>
- (3) a) Az övezet telkeinek beépítés módja oldalhatáron álló, 5,0 m mélységű előkerttel, oldalhatáron álló, vagy szabadonálló épület-elhelyezéssel.  
~~b)~~ <sup>1</sup>
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket az 5. melléklet 2. táblázata szerint kell meghatározni.
- (5) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség birtokában helyezhetők el.
- (6) A telek területének ~~részének~~ 50 %-át – **sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként** kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.
- (7) <sup>4</sup> *Az állattartó építmények és melléképítmények csak az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű ingatlanon, az utcavonaltól 20 méternél távolabb (védett zóna mögött) helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 6,0 m távolságra a főépülettől takartan.*

**26. Vt-4 építési övezet**  
**Településközpont (piactér) vegyes övezet**

**33. §**

- (1) A terület a városi piac tér és a hozzá szervesen kapcsolódó kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység;
  - b) piaccsarnok áruraktárak, logisztikai funkciót tartalmazó építmények;
  - c) szabadtéri árusítóhelyek;
  - d) igazgatási épület, iroda;
  - e) a terület kiszolgálásához szükséges parkoló, parkolóház, garázs.
- (3) A területen nem helyezhető el:
  - a) lakóépület
  - b) úszótelkes sorgarázs
  - c) állattartó melléképület az eladásra szánt kis haszonállatok átmeneti tartására szükséges melléképítmények kivételével.
  - d) Kedvtelésből tartott állatok elhelyezésére szolgáló melléképítmények.
- (4) <sup>1</sup> Az övezet telkeinek utcavonali beépítési módja zárt sorú általános, előkert nélküli, a piac térhez tartozó terület építési helyén belül, telepszerű, szabadonálló.
- ~~(5)~~ <sup>1</sup>
- ~~(6)~~ <sup>1</sup>
- (7) <sup>1</sup> A telek területének legalább 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) <sup>1</sup> Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (9) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül építhető.
- (10) A meglévő telket tovább osztani nem lehet (kialakultnak tekintendő), de az övezeten belül a meglévő telkek összevonhatók.

**27. Vk-1 építési övezet**  
**Központi vegyes terület**

**34. §**

- (1) Az övezet elsősorban több települést kiszolgáló épületek, a telekigényes egészségügyi-szociális létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a)<sup>1</sup> Az övezetben elhelyezhető:
  - aa) sportépítmény,
  - ab) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - ac) a főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, a fő funkció 50%-nak megfelelő mértékben
  - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület, egyéb melléképítmény)

- b) ba) Az övezetben nem helyezhető el a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek részére parkoló terület, garázs, valamint állattartó épületek.
  - bb) üzemanyagtöltő.
  - bd) úszótelkes sorgarázs
- (3) <sup>1</sup> Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket az 5. melléklet 2. táblázata szerint kell meghatározni.

## **VI. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK**

### **28. Általános előírások**

#### **35. §**

- (1) A város területén, elsősorban ipari-kereskedelmi, szolgáltató célú építmények elhelyezésére:
- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
  - b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív)
  - c) Gip-1 Ipari gazdasági terület
  - d) Gmg-1 Mezőgazdasági- Ipari gazdasági terület került kijelölésre.  
(Tedej)
- (2) <sup>1</sup> A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
  - b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
  - c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
  - d) melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
  - e) az (1) bekezdés a) ~ d) övezetben (a Gmg-1 övezet kivételével) állattartó épületek és melléképítményei, (kivéve a kereskedelmi, szolgáltató jellegű lótarás épületeit) valamint növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
  - f) A telkek beépítési módja szabadonálló, ~~és szabadonálló telepszerű.~~

### **29. Gksz-1 építési övezet Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület**

#### **36. §**

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,

- ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (annak legfeljebb 50%-ig),
  - ac) igazgatási és iroda épület,
  - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,
  - ae) sportépítmény.
  - b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
    - ba) egyházi, oktatási, valamint
    - bb) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 3. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %, melybe a fásított parkolómezők 20 %-a beszámítható.
- (5) <sup>1</sup> A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

### **30. Gksz-2 építési övezet** **Kereskedelmi, szolgáltató (intenzív) gazdasági terület**

#### **37. §**

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tűzéptelep, raktáráruháza, stb.) elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (annak legfeljebb 15 %-ig),
  - ac) igazgatási és iroda épület,
  - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,
  - ae) sportépítmény.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- ba) egyházi, oktatási, valamint
  - bb) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 3. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 15 %, melybe a fásított parkolómezők 20 %-a beszámítható.
- (5) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- ~~(6)~~<sup>1</sup>

### **31. Gip-1 építési övezet Ipari gazdasági terület**

#### **38. §**

- (1) Az övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (3) <sup>1</sup> Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) Az övezetben teljes közművesítettséggel lehet az épületeket elhelyezni az ipari szennyvizek előtisztítása mellett.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 3. táblázata szerint kell meghatározni.
- (6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 20 %, melybe a fásított parkolómezők 20 %-a beszámítható.

(7) <sup>1</sup>

(8) <sup>1</sup>

### **32. Gip-T építési övezet**

#### **39. §**

- ~~(1) A terület az üzemeken kívüli téglagyár területe.~~
- ~~(2) Az övezet távlati hasznosítását üzemi termelés helyett, idegenforgalmi-rekreációs célban jelöli meg a város hosszútávú fejlesztési koncepciója. A környezetében lévő nyersanyag készlet (anyag) kimerüléséig a tevékenység folytatható, a technológiai korszerűsítés, környezetvédelmi célú beruházások lehetségesek, de a környezeti terhelés növekedését eredményező bővítés nem engedélyezhető.~~

### **33. Gmg-1 építési övezet. Mezőgazdasági **üzemi ipari** terület (Tedej)**

#### **40. §**

- (1) Az övezetbe, azok a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 3. táblázata szerint kell meghatározni.

- (3) A szakhatósági előírások alapján – amennyiben szükséges – védőterületet kell kialakítani. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építtető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül a szolgálati lakás kivételével ~~a védőterület legfeljebb 15%-nak igénybevétele~~ lakó és szállás épület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A gépjárművek elhelyezését az építési telkeken belül szükséges biztosítani.
- (5) A teljes közművetítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők abban az esetben, ha a keletkező szennyvizek gyűjtése, ártalmatlanítása környezetterhelési problémákat nem okoz.

## VII. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 34. Általános előírások

#### 41. §

- (1) A város területén azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek beépítésre szánt és beépítésre nem szántak lehetnek.
- (2) <sup>1</sup> Beépítésre szánt különleges területek:
- a) Kst Strand célú különleges terület,
  - b) Ksp Sportolási célú különleges terület,
  - c) Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
  - d) Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére és hulladékudvar kialakítására szolgáló terület,
  - e) Ksp-lov Sportolási célú különleges terület – lovas sport számára
  - f) Kid-mű Idegenforgalmi funkcióval rendelkező mezőgazdasági üzemi terület
  - g) Kn Nemzetvédelmi célú különleges terület
  - h) Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület (majorok beépítésre szánt területen)

Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 4. táblázata is tartalmazza.

- (3) Beépítésre nem szánt különleges területek:

- a) Kk-id Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- b) Ktem Temető, kegyeleti park, különleges terület.

### 35. Kst, Kst-x jelű övezetek Strand és kapcsolódó létesítményei - különleges terület

#### 42. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények elsősorban: strand, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (szállásépület, kereskedelmi- vendéglátó- szolgáltató épület, sport- építmények) elhelyezésére szolgál.

- (2) a) A Kst – jelű övezetben lévő ingatlant megosztani, több telekre felosztani nem lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0m, melynek számításakor a sport- és szabadidő technológiai létesítmények magasságát figyelmen kívül kell hagyni. Beépíthetőség: 15 %.
- b) A Kst-x – jelű alövezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5m, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 20 %. Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha.
- (3) Az övezetben az épületek teljes közművesítés esetén helyezhetők el. Közműpótló átmenetileg sem alkalmazható.

### **36. Ksp, Ksp-x jelű övezetek Sportolási célú különleges terület**

#### **43. §**

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, egyéb szabadidős létesítmények (pl.: kalandpark, lőtér, stb.) lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál.
  - (2) a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A Ksp övezetben a legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a,
  - c) A Ksp-x alövezetben a legnagyobb beépíthetőség mértéke 30 %. Az 5391 és 5384 hrsz.-ú telkeket megosztani nem lehet. Az alakítható legkisebb telekterület 2 ha.
- A létesíthető legnagyobb építménymagasság 12,5 méter.
- ~~(3)~~ <sup>1</sup>
- (4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

### **37. Kid-1, Kid-2 jelű övezetek Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges terület**

#### **44. §**

- (1) Az övezet a város idegenforgalmi jelentőségű területein került kijelölésre.
  - (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
  - (3) Az épületeket szabadonállóan lehet elhelyezni a terület Kid-2 övezetben legfeljebb 20 %-os, a Kid-1 övezetben legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
- Az alakítandó legkisebb zöldfelület Kid-1 övezetben 40 %, Kid-2 övezetben 60 %.
- A Kid-2 övezetben előírt zöldfelületet erdős területként kell biztosítani, felhasználva a területen meglévő erdősítést is!
- (4) A Kid-2 övezetek telkei nem megoszthatóak. A Kid-1 területen az alakítható legkisebb telekterület 1 ha.
- ~~(5)~~ <sup>1</sup>
- (6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés esetén lehet elhelyezni.
  - (7) <sup>1</sup> Az övezetben állattartó melléképület (lóistálló kivételével) nem helyezhető el.

**38. Ksz- jelű övezet**  
**Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület és hulladékudvar**

**45. §**

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére valamint hulladékudvar kialakítására) szolgáló területek. A területen csak a technológia működtetéséhez szükséges valamint az őrzéshez szükséges karbantartásához építmények helyezhetők el. A területet védő fásítással kell körbevenni, legalább 10 méter szélességben.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőterületet biztosítani kell.
- (3) A Ksz terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.

**39. Ksp-lov jelű övezet**  
**Sportolási célú különleges terület – lovas sport számára**

**46. §**

- (1) Az övezet a város déli oldalán elhelyezkedő strandfürdő környezetében kijelölt üdülő- idegenforgalmi és rekreációs terület részeként került kijelölésre, az üdülő-rekreációs célú városrész délkeleti szélén. A terület hasznosítása a hozzá (keleti oldalon) csatlakozó mezőgazdasági állattartó telep (átalakítás után idegenforgalmi funkciót is betöltő különleges mezőgazdasági üzemi övezet) miatt célirányosan meghatározott.
- (2) A területen elsődlegesen a lovas sport szabadtéri és fedett létesítményei, ezen kívül egyéb sportolási célú építmények, vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- (3) <sup>3</sup> Az épületeket szabadonállóan, a terület legfeljebb 40 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, maximum 12,5 méteres építménymagassággal.
- (4) A Ksp-lov övezet területét megosztani nem lehet.
- (5) A terepszint alatti építmények, pinceszint nem létesíthetők.
- (6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés esetén lehet elhelyezni. A szennyvízhálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótló alkalmazása megengedett.
- (7) <sup>3</sup> Az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület a telekterület 50 %-a.

**40. Kid-mü jelű övezet**  
**Idegenforgalmi funkcióval rendelkező mezőgazdasági üzemi terület**

**47. §**

- (1) Az övezet a strandfürdő környezetében kijelölt üdülő- idegenforgalmi és rekreációs terület keleti szomszédságában lévő mezőgazdasági állattartó telep csatlakozó részén került kijelölésre. Az övezet kijelölésének célja a gazdasági funkció megtartása mellett az ott folyó tevékenység átalakításának elősegítése. A tevékenység idegenforgalomhoz kötődő átalakítása – lovak tartása, a szarvasmarha különböző fajainak és tartásuk módjának bemutatása-. További cél a közeli üdülő –és rekreációs területek környezetvédelmi elvárásaihoz történő igazodás elősegítése.



- (2) A területen elsődlegesen a ló tartás építményei, ezen kívül idegenforgalmi bemutató jelleggel a helyben hagyományos állatfajok (szarvasmarha, juh) bemutatását, háziállatok tartását és gondozását bemutató építmények helyezhetők el. Az övezet északi határvonalától mért 100 méter távolságon belül kizárólag védőtávolságot nem igénylő állattartás folytatható.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal.
- (4) Az övezet területét megosztani nem lehet.
- (5) <sup>1</sup>
- (6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés estén lehet elhelyezni. A szennyvízhálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótló alkalmazása megengedett. ~~A keletkező trágya és trágyalé csak szigetelt, fedett tároló helyeken gyűjthető, a terület déli részén és legalább 2 havonként elszállításáról gondoskodni kell.~~

#### **41. Kn jelű övezet** **Nemzetvédelmi célú különleges terület**

##### **48. §**

Az övezetbe a külterület északi szélén lévő katonai bázis területe tartozik. Az övezetben az ágazati előírásokon kívül, az általános építésügyi előírásokat kell alkalmazni, és az illeszkedés szabályait kell betartani. Az övezetben telekalakítás nem engedélyezhető, a területet felosztani nem lehet. A területen az épületeket, építményeket sajátos építménycsoportoknak kell tekinteni.

#### **42. Kmü jelű övezet** **Mezőgazdasági üzemi különleges terület**

##### **49. § <sup>1</sup>**

- (1) Az övezetbe azok a meglévő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak melyekhez nem vagy nem megfelelő nagyságú mezőgazdasági terület tartozik, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folyik és folytatható. Alkalmas mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is. A terület beépítettsége 40 %-ig növelhető. Önálló lakóépület nem építhető, de a tulajdonos, használó és személyzet számára lakás létesíthető, legfeljebb a beépített terület 10%-ban. A lakásépítés terhére árubemutató, árusítóhely létesíthető. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.
- (2) —
- (3) —
- (4) A Kmü-1, Kmü-2 övezet beépíthetősége 40 %.

**43. Kk-id jelű övezet**  
**Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület**

**50. §**

- (1) Az övezet a téglagyár környezetében, a tervezett üdülőtérületi fejlesztésekhez kapcsolódóan került kijelölésre, azokon a területeken, ahol a terepadottságokat figyelembe véve tavas- pihenő zóna kialakítása célszerű, közbeékelődő beépítésre alkalmassá tehető kisebb területekkel.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Épületeket legfeljebb 2 ha egybefüggő (a tó területén kívüli) területen lehet elhelyezni. Önálló építési telek nem alakítható.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pince, pincszint nem létesíthető.
- (6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű, engedélyezett közműpótló kiépítését követően lehet elhelyezni.
- (7) A földterületen meglévő tó (vízfelület) aránya nem csökkenthető.

**44. Ktem jelű övezet**  
**Temetők, kegyeleti parkok különleges terület**

**51. §**

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak. A temető területét növényzettel (fasorral) kell szegélyezni.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A terület legnagyobb beépíthetőségének mértéke, a telekterület 2 %-a.
  - c) c) A meglévő telekterület tovább nem osztható. Szabályozási terv szerinti bővítése szakaszosan, vagy egy ütemben is végrehajtható.
  - d) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temetőkről és a temetkezések rendjéről szóló önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek.
- (5) A ~~temető~~ szabályozási terven bejelölt védőterületén belül új sírhelyek nem jelölhetők ki. ~~csak a rátemetés engedélyezhető.~~

## **VIII. FEJEZET ÜDÜLŐ TERÜLETEK**

### **45. Általános előírások**

#### **52. §**

- (1) A város igazgatási területén üdülési, pihenési célokat szolgáló építmények elhelyezése céljából, üdülőterületi övezetek kerültek kijelölésre, a következők szerint:
  - a) Üü- 1 Üdülőházas (új)
  - b) Üü- 1x Üdülőházas (meglévő)
  - c) Üh-1 Hétfélig házas (Meglévő aprótelkes)
  - d) Üh-1, Üh-1x Hétfélig házas (új)
- (2) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el. Ez alól kivételt az Üü-1x övezet szabályozási tervben külön e célra kijelölt területei jelentenek, ahol lovas turizmus célját szolgáló lóistálló létesíthető.
- (3) A területen épületet csak teljes közművesítettség birtokában lehet elhelyezni bármelyik övezetben.
- (4) Az épületeket 5,0 m-es előkerttel szabadonállóan kell elhelyezni.

### **46. Üü-1, Üü-1x jelű övezetek Üdülőházas üdülőterületek**

#### **53. §**

- (1) Az övezetbe a város délkeleti részén, a Debrecen- Tiszaörs vasútvonal, a Görbeházi út és a Keleti- Főcsatorna közötti területen kijelölt üdülőterületek tartoznak. Helyüket a Szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetben olyan üdülőépületek, üdültábor és kemping, és ezen övezet ellátását szolgáló épület helyezhető el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúrális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására, ellátására szolgálnak.
- (3) Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el, kivéve az Üü-1x alövezetet, ahol a lovas turizmust szolgáló istálló épület elhelyezhető. Az övezetben nem helyezhető el külön árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, (lovas turizmust szolgáló istállóban tartozók kivételével) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény.
- (4) A területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem létesíthető.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 5. táblázata szerint kell meghatározni.

- (6) Az Üü-1 övezetben lévő 5379/2 telket megosztani nem szabad.
- (7) <sup>1</sup> Az övezetben az épületeket közművesítés esetén lehet elhelyezni. Közműpótló a közüzemi hálózat kiépüléséig létesíthető.

#### **47. Üh-1, Üh-1x jelű övezetek Hétvégi házaspáros üdülőterületek**

##### **54. §**

- (1) Az övezetbe a város délnyugati részén, a strandfürdő környezetében kialakult, és tervezett hétvégi házaspáros üdülő területek tartoznak.  
Az Üh-1 övezet meglevő aprótelkes, míg az Üh-1 x övezet újonnan felosztható terület.
- (2) Az övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek, kerti építmények, helyezhetők el. Elhelyezhető továbbá a terület rendeltetésével összhangban álló kiszolgáló- és sport építmények is.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 5. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) <sup>1</sup>

### **IX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

#### **48. A közlekedési területek általános előírásai**

##### **55. §**

- (1) <sup>1</sup> Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:
- a) Köu-1 Közúti közlekedési terület – településszerkezeti jelentőségű
  - b) Köu-2 Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utca
  - c) Köu-3 Közúti közlekedési terület – Gyalogos zóna,
  - d) KÖk Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület.
- (2) <sup>1</sup> A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
- a) M3-as autópálya kialakult szabályozási szélességgel

- b) A 3502 sz. országos főút alábbi szakaszain 40 m:
  - ba) Tiszavasvári út külterületi szakaszán,
  - bb) Debreceni út külterületi szakaszán és
  - bc) tervezett, várost elkerülő szakaszán,
- c) A 3502 sz. országos főút Tiszavasvári és Debreceni út belterületi bevezető szakaszain 30m;
- d) A 3502 sz. országos főút Tiszavasvári út belterületi, külső körgyűrűn vezető szakaszán 24 m;
- e) Az országos mellékutak közül, az alábbiak esetében 30 m:
  - ea) a 3501 sz. út Polgári út külterületi szakaszán, és belterületen a külső körgyűrűig bevezető szakaszon,
  - eb) a Polgári út Tiszavasvári útig tervezett új nyomvonala a Fürj- ér északi oldalán,
  - ec) a 3508 sz. út belterületen a külső körgyűrű bevezető szakaszán (Görbeházi út),
  - ed) a 3323 sz. út Balmazújvárosi út külterületi szakaszán,
  - ee) a 3317 sz. út Nyíregyházi út külterületi szakaszán,
  - ef) a Hajdúdorogi út és Balmazújvárosi út között tervezett, város körüli külső körgyűrű részét képező elkerülő út.
- f) A helyi gyűjtőutak közül, az alábbiak esetében 18-22 m, a szabályozási terven feltüntetett szélességgel: ahol a szélesség nem jelölt, ott a kialakult állapot a mérvadó.
  - fa) Belső körgyűrű
  - fb) Móricz Zsigmond utca – és a Polgári utca Bethlen Gábor krt-tól külső körgyűrűig vezető szakasza,
  - fc) Fáy András utca - kapcsolódó Tiszavasvári út, a Kossuth utcától a külső körgyűrűig vezető szakasza,
  - fd) Kossuth utca belső körgyűrűtől északra kivezető szakasza- kapcsolódó Eszlári utca a Róka utcáig,
  - fe) Nyíregyházi utca a Tulipán utcától a külső körgyűrűig,
  - ff) Dorogi utca belső- és külső körgyűrű közötti szakasza,
  - fg) Petőfi utca,
  - fh) Bocskai utca belső- és külső körgyűrű közötti szakasza,
  - fi) Jókai utca,
  - fj) Hunyadi utca belső- és külső körgyűrű közötti szakasza,
  - fk) A Tulipán utca és a kapcsolódó Vörösmarty, majd annak folytatásaként a Liliom utca a Róka utcáig.
  - fl) Kiss Ernő utca és a kapcsolódó 2537 és 2496 hrsz-ú utak.
  - fm) Kazinczy utca
  - fn) Szabó Dezső utca
  - fo) Rákóczi utca a kiskörúttól a külső körgyűrűig terjedő szakasza
  - fp) Fürdő utca
  - fq) Deák Ferenc utca a kapcsolódó Wesselényi utcával.
  - fr) Béke utca a kapcsolódó Szabadság utcával.
- g) Kiszolgáló utak esetén 12 m,
- h) Kerékpárút esetén 3 m.

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
  - a) Közlekedést kiszolgáló létesítmények (autóbusz megállók, állomások épületei, közterületi parkolók is),
  - b) közművek és
  - c) hírközlési létesítmények.
- (4) A Kők -jelű övezeteket, (vasúti területeket) az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
  - a) Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés:
    - aa) a Balmazújvárosi út keresztezésénél és
    - ab) a Polgári út keresztezésénél.
  - b) Tervezett szintbeni vasút- közút kereszteződés a Görbeházi út Hunyadi utcához kapcsolódó új bevezető szakaszával való kereszteződésnél.
  - c) A vasúti területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló megállók, állomások épületei.
- (5) Gyalogos zóna Köu-2 -jelű övezet:
  - 1. Kossuth utca belső körgyűrűn belüli szakasza,
  - 2. Bem József utca,
  - 3. Köztársaság tér és
  - 4. Reviczky utca.
- (6) A közlekedési területen az épületek elhelyezése céljából építési telket kialakítani nem kell.

## **X. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK**

### **49. Általános előírások**

#### **56. §**

A város belterületén Közparkok beépítésre nem szánt övezeteinek helyét, területét a szabályozási terv tünteti fel.

### **50. Z-1 és Z-1x övezetek Közparkok területe**

#### **57. §**

- (1) A Z-1 övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak, míg a Z-1x övezet a Hősök parkja.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekes székekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
  - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, a Z-1x övezetben szabadtéri színpad, nézőtér és kellékei is)
  - b) vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely és
  - c) a terület fenntartásához szükséges épület(ek).
- (4) Épületek a terület max. 2%-os, Z-1x övezet 3 %-os beépítettségével helyezhetők el, legfeljebb 3,0 m, a Z-1x övezetben 4,5 m legnagyobb építménymagassággal, teljes közművesítettséggel.

~~(5) Az övezetben építési telket kialakítani nem lehet.~~

## **XI. FEJEZET ERDŐ TERÜLETEK**

### **51. Általános előírások**

#### **58. §**

- (1) A város igazgatási területén az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
- a) Ev védelmi célú erdő,
  - b) Ee egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő és
  - c) Eg gazdasági célú erdő övezetek kerültek megkülönböztetésre.
- ~~(2) A területen építési telkek nem alakíthatók ki.~~

### **52. Ev, Evp övezetek Védelmi rendeltetésű erdők**

#### **59. §**

- (2) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (3) Területükön épület nem helyezhetők el.
- (4) Az Evp övezetben 60%-os zöldterületi fedettség megtartása mellett fásított, parkoló területek kialakíthatók.

### **53. Ee övezet Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők**

#### **60. §**

- (1) <sup>1</sup> Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a terület, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 10 hektárt meghaladó egybefüggő területen.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

~~(3) Az övezetben építési telkek nem alakíthatók ki.~~

### **54. Eg övezet Gazdasági erdők**

#### **61. §**

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a 10 hektárt meghaladó területen, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) Az övezetben építési telkek nem alakíthatók ki.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épületeket **a telekhatártól legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság ½ részének megfelelő távolságra szabadon állóan** kell elhelyezni.

## XII. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 55. Általános előírások

#### 62. §

- (1) <sup>1</sup> A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
  - a) Msz-1 Többségében szántó művelésű terület
  - b) Mgy-1 Többségében gyepterület, legelő művelésű terület
  - c) Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület is.
  - d) M-ik Intenzív kertészet területe.
  - e) M-id Mezőgazdasági- idegenforgalmi jelentőségű övezet
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

### 56. Szántó és gyepterület művelésű mezőgazdasági területek

#### Msz-1 övezet - Többségében Szántó művelésű terület

#### 63. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolság igénye miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, a beépíthető terület felét.
- (3) <sup>1</sup> Épületek legalább 3 ha (30.000m<sup>2</sup>) területen helyezhetők el tömbösítetten, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető. (A terület nagyságára vonatkozó korlátozás alól kivételt képez a művelésből kivett terület, ahol 2000 m<sup>2</sup> fölött tanya-birtokközpont, 1 ha fölött birtokközpont alakítható a Hész. 64/A §. előírásai szerint.) A lakóépület 7,5 m építménymagassággal magastetővel építhető. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is. A területen birtokközpont kialakítható. Kiváló minőségű szántó területen építményt elhelyezni csak kivételesen, helyhez kötött beruházás esetén szabad. E területeken birtokközpont, és mezőgazdasági üzemi terület újonnan nem létesíthető, a meglévők nem bővíthetők. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.

(4) <sup>1</sup>



## Mgy-1 övezet - Többségében gyepterület, legelő művelésű terület

### 64. §<sup>1</sup>

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az egyébkénti beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.
- (3) Épületeket a legalább 5 (50 000 m<sup>2</sup>) ha nagyságot elérő egybefüggő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 3 %-os beépítésével. (A területnagyságra vonatkozó korlátozás alól kivételt képez a művelésből kivett terület, ahol 2000 m<sup>2</sup> fölött tanya-birtokközpont, 1 ha fölött birtokközpont alakítható a Hész. 64/A §. előírásai szerint.) Az épületek, tömbösített formában a lakóépületeket magastetővel építhetők. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú út megépítése szükséges.

### 57. Birtokközpont alakítása

#### 64/A.§.

- (1) <sup>1</sup> Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont kialakítható új területen a települési területtől legalább 200 m távolságra új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként is.
- b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1ha) legyen.
- c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
- d) —
- e) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- f) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető kintlakás esetén.
- g) Egyebekben (pl.: a be nem építhető területekre építési tilalom bejegyzése) az érvényes kormányrendelet szerint kell eljárni.
- h) A birtokközpont megközelítéséhez szilárd burkolatú utat kell kiépíteni.

- (2) <sup>2</sup> Tanya- Birtokközpont kialakítása és feltételei:

- a) Tanya-birtokközpont a települési területtől legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya-birtokközpontnak az a külterületi, mezőgazdasági (Mgy, Msz) övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m<sup>2</sup> nagyságú, (önálló hrsz-al rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősíthető, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és ahol a tulajdonos, vagy a használó számára lakás is létesült.

- c) A legnagyobb beépítettség mértéke 5%-tól legfeljebb 45 %-ig terjedhet. Az 5 % fölötti beépítettség a tanya-hoz tartozó, Hajdúnánás közigazgatási területén elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség tanya-birtokközponton belüli érvényesítéséből adódik. (ilyen esetben a birtoktest „felhasznált” beépítettségét a telek tulajdoni lapján felvezetett építési tilalommal kell hitelesíteni.)
- d) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető.

## **58. Mk jelű övezetek** **Kertgazdálkodásra szolgáló terület**

### **65. §<sup>1</sup>**

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: 720 m<sup>2</sup>. 10 m-es minimális telekszélesség mellett.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- ~~(5)~~<sup>1</sup>
- (6) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

## **59. M-id övezet** **Mezőgazdasági – idegenforgalmi jelentőségű terület**

### **66. §**

- (1) Az övezetbe a Görbeházi út északi oldalán elhelyezkedő azon gyepek, legelő művelésű területek tartoznak, ahol idegenforgalmi céllal a történelmi hagyományokkal rendelkező állatfajok tartása jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos (bemutató jellegű, hagyományos) termékfeldolgozás és tárolás építményei, népi kézműipari tevékenység számára szolgáló építmények, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el. (Az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az beépíthetőség által igénybevetett terület felét.)

- (3) Épületeket a legalább 2 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 2 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.
- (4) Az övezetben elhelyezhető építmények formálásával, anyaghasználatával kapcsolatos szabályok jelen előírás XIV. fejezetében (71. § (1) bek.) magterületekre meghatározott helyi előírásokat is be kell tartani!

**60. M-ik övezet**  
**Mezőgazdasági terület – intenzív kertészet**

**67. §**

- (1) Az övezetbe a város déli szélén lévő és további fejlesztésre kijelölt strandfürdő-üdülő- rekreációs célú városrész délnyugati széléhez csatlakozó azon mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a termálvíz hasznosítására alapozva intenzív kertészet, kertgazdálkodás folytatható, az e célnak megfelelő építmények helyezhetők el. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
  - a) a növénytermesztés, kertészet (fólia és üvegházak) és azok kiszolgáló építményei,
  - b) szociális, adminisztrációs, oktatási jellegű épületek
  - c) Az övezetben megengedett tevékenységekhez kapcsolódó tároló épületek (raktár, hűtőház)
  - d) A megújuló energiatermelés építményei
  - e) A megengedett tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek
  - f) Az övezetben megengedett mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység építményei. (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, elő feldolgozás, csomagolás, stb.)
- (3) Az övezetben nem helyezhető el:
  - a) Állattartás célját szolgáló építmények. (Az övezetben az állattartás nem megengedett!)
  - b) Az övezetben megengedett tevékenységhez nem kapcsolódó gazdasági tevékenység számára szolgáló építmények.
  - c) Önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
  - d) Üzemanyagtöltő.
- (4) Épületeket a legalább 2 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 2 %-os beépítésével.

### **XIII. FEJEZET**

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

### **61. V-1, V-2, V-3 övezetek**

#### **Vízgazdálkodási területek**

#### **68. §**

- (1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom). Területükön – ha jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el az övezet legfeljebb 1 %-os beépítettségével.
- (2) V-2 -jelű övezetbe tartozik a Keleti –Főcsatorna és a Hortobágy folyó, azok partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló szezonjellegű közösségi építmények helyezhetők el, és alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A rendelkezésre álló terület legfeljebb 1%-án helyezhető el építmény.
- (3) <sup>1</sup> A Keleti- főcsatorna területén:
  - a) Újonnan építési telek nem alakítható ki,
  - b) A már korábban kialakult, de építési telekként nem nyilvántartott területen,
    - ba) Újonnan épület nem helyezhető el,
    - bb) A meglévő épületek állagmegóvási, felújítási munkálatai engedélyezhetők, de csak az esetben bővíthetők, ha az építési telket az előírt módon kialakítják. Ez esetben is
    - bc) A telekrész beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot
    - bd) Az épület építménymagassága a töltés koronaszintjéhez képest legfeljebb 3,5 m lehet.
    - be) Legalább a közműves villamos energia ellátás, valamint a rendeltetésszerű használatot biztosító közműpótló (vízellátás, csapadékvíz elvezetés és szennyvízelhelyezés) az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon biztosított.

#### **69. §**

- (1) V-3 -jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei.
- (2) Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló szezonjellegű közösségi építmények, vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el legfeljebb a terület 2%-ban,

## **XIV. FEJEZET**

### **ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK**

#### **62. Országos- és térségi övezetek kijelöléséből adódó kiegészítő előírások**

##### **70. §**

Az országos – és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, e rendelet 8. sz. melléklete tartalmazza. Vonatkozó általános előírásait az Országos területrendezési terv tartalmazza.

#### **63. A település igazgatási területét érintő térségi övezetek és kiegészítő helyi előírásai**

##### **71. §**

- (1) <sup>1</sup> A magterület térségi övezetében a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési módot kell alkalmazni, a tájra jellemző építészeti hagyományoknak megfelelő módon kell az építményeket kialakítani. Ennek értelmében:
- a) Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított mezőgazdasági építmények helyezhetők el. Az épületek homlokzati képében a fehér, vagy (a tájban hagyományosan alkalmazott világos színű) homlokzati megjelenés az elvárás. Tájidegen színezés (pl: neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék szín), nem alkalmazható. Az épületeket magas tetővel kell kialakítani. Tükröződő fémfelület az építmények külső felületén nem alkalmazható.
  - b) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a tervezés, mind pedig a megvalósítás során kiemelten kell érvényesíteni.
  - c) Az övezetben gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- (2) Az ökológiai folyosó térségi övezetében az OTTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.
- (3) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezetében a magterületre meghatározott épület elhelyezési és kiegészítő építészeti szabályokat is be kell tartani. Tájképet zavaró építménynek számítanak és nem helyezhetők el azok az épületek, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, technokrata karaktereket hordoznak, a hagyományokkal teli tájból erőteljesen kiemelkednek.
- (4) A Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetében az OTTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.
- (5) A térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a 100 ha-t meghaladó, egybefüggő, tájökölógiailag kedvezőtlen mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávval tagolni kell. A fasorok, erdősávok tervezésekor figyelembe kell venni a védett területek, a Natura2000 területek és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeit.

## **XV. FEJEZET**

### **64. Záró rendelkezések**

#### **72. §**

- (1) E rendelet 2013. augusztus 1. napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban, és a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb.
- (3) Hatályát veszti a Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelet és az azt módosító 1/2009. (I. 26.) Önkormányzati Rendelet.

Hajdúnánás, 2013. június 28.

**Szólláth Tibor**  
polgármester

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

**Záradék:** Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2013. június 30.

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

#### **Hatályba lépések:**

- 22/2013.(VI.30.) Önk. (alap) rendelet: Hatályba lépett: 2013. VII.1.
- 24/2014.(X.3.) Önk. (módosító) rendelet Hatályba lép: 2014. XI.3.
- 12/2015.(III.27.) Önk. (módosító) rendelet Hatályba lép: 2015. V.1.
- 8/2016.(II.19.) Önk. (módosító) rendelet Hatályba lép: 2016. III.10.

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

### 1. táblázat

#### Lakó övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Nagyvárosias lakóterület építési övezete						
4	Ln-1	Kialakult „K”	-	-	-	-	„K”
5	Kisvárosias lakóterület építési övezetei						
6	Lk-1	Zárt sorú általános /Z/	300	10	20	40 / 60*	4,5- 6,0
7	Lk-2xx	Oldalhatáron álló /O/	400	20	25	40 / 60*	6,0- 9,5
8	Lk-2x	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40 / 60*	4,5- 6,0
9	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40 / 60*	< 4,5
10	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	450	15	30	35 / 60*	< 4,5
11	Kertvárosias lakóterület építési övezetei						
12	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	550	15	35	30	< 4,5
13	Lke-4	Oldalhatáron álló /O/	600	16	35	30	< 4,5
14	Falusias lakóterület építési övezetei						
15	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	50	30	< 4,5
16	Lf-4x	Oldalhatáron álló /O/	800	16	50	30	< 4,5

Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építésin helyen belül.

Az épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét, és nem lehet kisebb az övezetben előírt minimális építménymagassági értéknél.

\* Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége teljes közművesítettség esetén 60 % lehet. a kisvárosi lakóterületeken.

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

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
4	Vt-1	Zárt sorú általános /Z/	K	K	K	K	K
5	Vt-1x	Zárt sorú általános /Z/	800***	20	40	35- 50 / 75*	9,0 6,0-15,0
6	Vt-1xx	Szabadon álló /SZ/	K	K	K	K	K (templom)
7	Vt-2x	Zárt sorú általános /Z/	300	10	25	50 / 75*	6,0 -7,5
8	Vt-2	Zárt sorú általános /Z/	300	10	25	50 / 75*	4,5-6,0
6 9	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	4,5-7,5
6 9/b	Vt-3xx	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	< 4,5
10	Vt-3x	Szabadon álló /O/	500	14	35	60	7,5-10,0
11	Vt-4	Zárt sorú általános /Z/	K**	K	K	40 / 75*	4,5 - 7,5
12	Központi vegyes építési övezetek						
13	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	K	- K	- K	35	4,5-7,5

A \*-al jelölt csak mindkét oldalon zárt sorú beépítésű és elhelyezésű saroktelken alkalmazható.

\*\* A meglévő telket tovább osztani nem lehet (kialakultnak tekintendő), de az övezeten belül telekösszevonás lehetséges.

\*\*\*Telekmegosztás nem, csak telekhatár-módosítás, vagy összevonás lehetséges, de telekhatár-módosítás során a megadott területnél kisebb nem alakulhat ki.

Az épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét, és nem lehet kisebb az övezetben előírt minimális építménymagassági értéknél!

<sup>6</sup> A 32/2015.(XI.23.) Önk. rendelettel módosított rész



**3. táblázat:**  
**Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	<b>Övezeti jele</b>	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	<b>Gksz-1</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
5	<b>Gksz-1x</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
6	<b>Gksz-1xx</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
7	<b>Gksz-2</b>	Szabadon álló	<del>2000</del> 1800	25	50	60	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	<b>Gip-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*
11	<b>Gip-T</b>	Szabadon álló /SZ/	„K”	„K”	„K”	„K”	12,5*
12	<b>GMg-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*

- A „Gksz-1x”- jelű övezet, idegenforgalmi jelentőségű területeken került kijelölésre. (A Keleti-Főcsatornán keresztül vezető hídfőnél). A területek jelentősége miatt ezeken a helyeken csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.

- Amennyiben a Gksz-1xx ”-jelű övezetben egyébként megengedett „nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenység” nyer elhelyezést, a területtel szemközti területek szélétől számított 50 m védőtávolságba beleeső ingatlanrészen, korlátozott használatú védőzónát kell kialakítani. E védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem termelő tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.

\* A technológiai építményekre (toronyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

- GMg-1 övezet „védőzóna”, vagy a beépítést korlátozó zóna a közút és a magánút mellett.

**4. táblázat:**  
**Különleges építési övezetek beépítésének előírásai**

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	<b>Övezeti jele</b>	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	<b>Kst</b>	Szabadon álló	„k”	-	-	15	9,0
4	<b>Kst-x</b>	Szabadon álló	1 Ha	-	-	20	12,5
5	<b>Ksp</b>	Szabadon álló	1 Ha	50	-	15	12,5
6	<b>Ksp-x</b>	Szabadon álló	2 Ha	100	-	30	12,5
7	<b>Kid-1</b>	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	30	6,0
8	<b>Kid-2</b>	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	20	6,0
10	<b>Ksz Kszx</b>	Szabadon álló /SZ/	„K”	K	K	20	9,0*
11	<b>Ksp-lov</b>	Szabadon álló /SZ/	15000	100	-	40	12,5*
12	<b>Kid-mü</b>	Szabadon álló /SZ/	2 Ha	100	-	30	7,5*
13	<b>Kn</b>	Szabadon álló /SZ/	„K”	K	K	**	**
14	<b>Kmü-1</b>	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	9,0*
15	<b>Kmü-2</b>	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	9,0*

\* A technológiai építményekre (tornyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

\*\* Sajátos építményszerűség miatt a szükséges technológia szerint.

Beépítésre szánt különleges területek:

- a) Kst Strand célú különleges terület,
- b) Ksp Sportolási célú különleges terület,
- c) Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
- d) Ktem Temető, kegyeleti park különleges terület,
- e) Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület,
- f) Ksp-lov Sportolási célú különleges terület – lovas sport számára
- g) Kid-mü Idegenforgalmi funkcióval rendelkező mezőgazdasági üzemi terület
- h) Kn Nemzetvédelmi célú különleges terület
- i) Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület

**5. táblázat:**  
**Üdülő övezetek beépítésének előírásai**

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt max. építmény magasság (m)
2	<b>Övezeti jele</b>	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Üdülőházas üdülőterület építési övezetei						
4	<b>Üü-1</b>	Szabadon álló	3000	-	-	30	7,5
5	<b>Üü-1x</b>	Szabadon álló	3000	-	-	30	7,5
6	Hétvégi házas üdülőterület építési övezetei						
7	<b>Üh-1</b>	K	K	„K”	„K”	20	3,0**
8	<b>Üh-1x</b>	Szabadon álló /SZ/	350	15	20	20	3,0

\*\* A Fürdő u. mentén a megengedett legnagyobb építménymagasság a kialakult állapotnak megfelelően 5,0 m és több rendeltetési egységet is tartalmazhat. (Üh-1 Fürdő u. menti alövezete.)

A legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával (a szabályozási terven tervezett feltáró úthoz kapcsolódóan) alakítható új építési telek lehetősége esetén.

