

Végh József E.V. 4400  
Nyíregyháza,  
Fészek u. 48.sz.

Felelős tervező:



Végh  
József

okl. építészmérnök, településtervező,  
a Magyar Építész Kamara tagja  
TT-15-0023

### AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTÁCIÓJA

A 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez és a 314/2012. Korm. rendelet szerinti partneri véleményezéshez



Megrendelő:  
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
4220 Hajdúböszörmény,  
Bocskai tér 1.

# HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JOGHARMONIZÁCIÓS MÓDOSÍTÁSA

## 1. ELŐZMÉNYEK

A HÉSZ jogharmonizációs módosításról a **93/2020. (VI. 24)** Önk. számú határozattal (településfejlesztési döntés) döntött a Képviselő-testület.

A településképi védelmi előírásokat a 135/2019. (XI.28 önkormányzati rendelet tartalmazza. Ezen településképi rendelet jóváhagyásakor is csak az indokolt mértékű pontosítások (településképi előírásokat érintő hatályát veszítő rendelkezések) történtek meg.

Jelen dokumentáció a véleményezési szakaszt megelőzően a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1. - képviseli: Kiss Attila polgármester) megrendelése alapján.

**A dokumentáció egyúttal alkalmas a partnerségi egyeztetés lefolytatására is.**

### Az eljárás típusa:

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§. (6a) **A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása***

*a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, **valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével.***

***A jogharmonizáció során olyan szabályozási hiányosságok pótlása is szükségessé válnak, melyek szabályozási tartalmuknál fogva egyeztetés nélkül nem épülhetnek be a szabályozásba. Ezért ezen esetekre az egyszerűsített eljárás érvényes.***

***A tényleges jogharmonizáció és az egyeztetést igénylő szabályozási elemek HÉSZ-be történő beépítése nem indokolja a két eljárás szétválasztását.***

**Ezért a jogharmonizációs módosítások is az egyszerűsített eljárásrend szerint kerülnek egyeztetésre.**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§ értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának lefolytatása, egyeztetése **egyszerűsített eljárás keretén belül** történik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.Korm. rendelet

*„32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó **műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,***
- b) \* **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.***

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.

**A 314/2012 Korm. rendelet 41. § (1) szerint az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul, de ezt megelőzően a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez szükséges eljárást, és a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához szükséges adatszolgáltatás kérés eljárást (előzetes tájékoztatás keretében) le kell folytatni.**

Jelen dokumentáció véleményezési szakaszt megelőzően, a jelen jogszabályi környezetben minden alkalommal kötelező előzetes tájékoztatási szakasz lefolytatásához, a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, és a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1. - képviseli: Kiss Attila polgármester) megrendelése alapján.

#### **A módosítással érintett Helyi Építési Szabályzat:**

Hajdúböszörmény Város településszerkezeti tervét Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2007. (I.26.) számú határozattal állapította meg. Legutóbb a településszerkezeti terv 2019. évben 2 esetben módosult,

1. a Nyugati Ipari Park területére, valamint a Köröstej Kft. telephely és csatlakozó területére a Keleti Ipari Park területén, mely módosítást a képviselő-testület a 46/2019. (II.28.) Önk. számú határozattal fogadta el,
2. a Muraköz tér területi egységére, a Városi Köztemető bővítésére vonatkozóan, mely módosítást a képviselő-testület a 234/2019. (XI.28.) Önk. számú határozattal fogadta el, mely módosítások jelen tervezési területet nem érintették, így a 2007. évi határozat elhatárolásai érvényesek a tervezési területekre.
3. a belváros területére vonatkozó sajátos előírások (B) speciális szabályokkal való kiegészítése a Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területek esetében, valamint a Beke Antal utca – tervezett 12m széles II. rendű közterület – 0166 hrsz-ú árok – Csiha Antal utca által határolt területrészen belüli II. rendű közlekedési célú közterület törlésére vonatkozóan.
4. a Luther M. utca - Petneházy D. u. – Nánási u. – Hunyadi J. krt. által határolt telektömbre vonatkozóan

**Jelen módosítás keretei között a településszerkezeti és szabályozási terv nem kerül módosításra.**

**Olyan módosítás nem történik, mely a területfelhasználás rendszerét, az építési övezeti, övezeti besorolásokat, azok szerinti jelenlegi építési jogokat megváltoztatná, de azokat a jelenlegi szakmai jogszabályi környezet előírásaihoz illeszti és megszünteti a kiszámíthatatlan építési jogokat, Helyette a jogalkotásról szóló Tv. 2. § (1) követelményének megfelelően egyértelmű szabályozási tartalmat biztosít a címzettek számára.**

**A jogharmonizációs módosítással érintett terület:** a teljes közigazgatási területre érvényes HÉSZ kerül áttekintésre.

**A módosítás célja:** Hajdúböszörmény Város Képviselő-testületének a 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv jogharmonizációs felülvizsgálata. Egyúttal ***olyan szabályozási hiányosságok pótlása is szükségessé válnak, melyek szabályozási tartalmuknál fogva egyeztetés nélkül nem épülhetnek be a szabályozásba.***

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§ értelmében a helyi építési szabályzatot 4 évente át kell tekinteni és dönteni arról, hogy az önkormányzat azt

- módosítja,
- újat készít, vagy
- változatlanul hatályban tartja.

Az Önkormányzat eddig többször módosította településrendezési eszközeit. Ennek keretében végezte el az adott módosítás tervezési területére kiterjedően a felülvizsgálatot. A teljes HÉSZ áttekintése és a szükséges jogharmonizációs módosítások a módosítással nem érintett területek esetén elmaradtak. Ezért a HÉSZ teljes áttekintése és módosítása, (felülvizsgálata) mellett döntött az Önkormányzat jogharmonizáció céljából. Jogharmonizáció esetén nincs szükség vizsgálatokra és alátámasztó munkarészekre. A jogharmonizációs felülvizsgálat a 2008 óta eltelt jogszabály változások érvényesítése mellett a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal ellentétes szabályozások hatályon kívül helyezésére is irányul. A rendezés várható hatása a település adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembevételével leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő fenntartható, egyeztetett keretszabályok kialakulása. Ez a kiszámítható építési jogok és az egyértelmű építésügyi hatósági munka biztosítása érdekében kiemelten fontos.

#### **A Helyi építési szabályzat (Hész) jogharmonizációs módosítása indokai és szabályozási elvei:**

1. Az építési engedélyezés szabályait a Hész mellett a magasabb szintű jogszabályok és az Önkormányzat által jóváhagyott településkép védelméről szóló rendeletbe foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni. Ennek rögzítése indokolt.
2. Az építési övezeteket elválasztó építési övezeti határ pontosításának megfogalmazása indokolt az egyértelmű jogalkalmazás érdekében. A jelenlegi szabály az építésügyi hatósági eljárásban nem alkalmazható, mivel szubjektív megítélést tesz lehetővé, ezért jogszerűtlen.
3. Szakmai fogalmakhoz, fogalom meghatározásokhoz, kifejezésekhez igazodó pontosítások. Egyes bekezdések jogi megfogalmazásainak pontosítása az egyértelmű jogalkalmazást segíti elő.
4. A magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése történik. Az OTÉK fogalom meghatározásaihoz illeszkedő szabályozás alkalmazható attól eltérő szabályozás nem alkalmazható (zöldfelület, beépítettség mértéke stb.).
5. Az építési engedélyezésre vonatkozó és a használatba vételi eljárásokhoz kapcsolódó utalásokat törölni kell, helyette építési feltételek követelmények szerepeltetendők.
6. Az egyértelmű építési jogokat biztosító pontosítások, melyek kizárják a szubjektív megítélést.
7. Törölni kell a nem normatív építési előírásokat, mert azok nem felelnek meg a Jtv. 2.§ (1) jogbiztonságot előíró követelményének.
8. A tetőtertek zöldfelületbe történő beszámítását az Oték 5. sz. melléklet 2. pontja tartalmazza. Ettől eltérő helyi szabályozásra nincs lehetőség.

9. Fontos rögzíteni, hogy a telken elhelyezendő gépjárművekre fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak az Oték szerint megengedett eltéréseket tartalmazhatja. Ez a pontosítás is az egyértelmű szabályozáshoz szükséges.

10. Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhetőktől. Jelenleg ezek az Oték előírásait figyelmen kívül hagyva gyűjtő szabályozásként szerepelnek és az elő oldal és hátsó kertben egységes melléképítmény elhelyezést tesznek lehetővé.

11. A településképi rendelet jóváhagyásával a Hész egyes rendelkezései törlésre kerültek így azokra való visszautalások törlendő, illetve a Településképi előírás HÉSZ- ben nem szerepelhet, törölni kell.

9. Egyes bekezdések jogi megfogalmazásainak pontosítása az OTÉK szerinti fogalmak pontos használata miatt fontos, mely az egyértelmű jogalkalmazást segíti elő.

10. A különleges területek esetén nincs összhang több építési övezet jele és a szabályozási tervlapon feltüntetett jel között, továbbá a HÉSZ területfelhasználás rendszere szerinti különleges területek és a ténylegesen szabályozottak között. A teljes összhang biztosítása szükséges elírások miatt kialakult jelenlegi jogi tartalmi ellentmondások miatt.

11. A településrendezési eszközök módosításának szabályai ellentétesek a 314/ 2012. (XI.8.) Korm. rendelettel ezért törölni kell.

12. A tűzrendészeti előírások változásával a rendeletben szereplő védőtávolság telepítési távolságként kell szerepeljen.

13. A Hész belvárosi és polgári karakterű zónáiban a legkisebb és legnagyobb építménymagasság értéke a szabályzat általános előírásával nem minden esetben egyező, elírás javítása indokolt.

14. Pontosítani, területileg beazonosítani kell a Rákóczi kert területét.

15. A beépítési módtól való eltérés nem jogszerű, a szabályozási célnak megfelelő épületelhelyezési szabály rögzíthető változatlan építési jog mellett.

16. Rendeltetés módosításra vonatkozó előírás törlendő, mivel az már nem HÉSZ-ben szabályozandó polgármesteri feladat.

17. a birtokközpont kivételes elhelyezése esetén a kivételes elhelyezés feltételeit meg kell határozni, különben nem hajtható végre.

**A jogharmonizáció keretén belül, azt kiegészítve olyan szabályozási pontosítások is szükségesek, melyek az adott joghely alkalmazását teszik egyértelművé a településpolitikai- szakmai elvárásoknak megfelelően. Ezzel olyan szabályozási hiányosságok pótlása is megtörténik melyek szabályozási tartalmuknál fogva egyeztetés nélkül nem épülhetnek be a szabályozásba.**

**A jogharmonizáció mellett jelentkező szabályossági hiányosságok meghatározása:**

1) Rákóczi kert pontos területi beazonosítása mellett a kertes mezőgazdasági területen a lakóépületek építését elősegítő szabályozás vizsgálata a szükséges telekterület méret és beépíthetőség tekintetében úgy, hogy a terület területfelhasználása nem változik.

- 2) A kiskörúton kívüli kisvárosias, polgári karakterű területeken a saroktelkek településkép előnyös alakítását is biztosító beépíthetőségét lehetővé tevő szabályozási kiegészítő lehetőségek beépítése (építési vonal, beépíthetőség mértéke stb.)
- 3) A gyűrűs-sugaras településszerkezeti adottságok miatt a nehezen feltárható tömbbelsőkből a nyúlványos telek alakítás szabályainak kialakult telekszerkezeti, beépítési adottságokhoz történő igazítása, különösen a telek megközelítését biztosító nyél és az épület elhelyezés tekintetében.
- 4) Mezőgazdasági területen belül a kertészeti tevékenységek külön szabályainak megállapítása.
- 5) Gazdasági területeken a gazdasági termelő- szolgáltatótevékenységet kiszolgáló nem önálló üzemanyag töltő elhelyezésének lehetővé tétele, az elhelyezés feltételeinek megállapítása.
- 6) Birtokközpont létesítésének kivételes esetei nincsenek meghatározva. A jogharmonizáció szerint javasolt, kizárólag a természeti védelemmel és az ökológiai hálózat övezetével - továbbá a kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetével - nem érintett telken történő létesítés előírásának egyeztetése kiegészíti a jogharmonizációs hiányosságot, a kivételes estek helyett egyértelműen szabályoz a termőföld és a tájvédelem érdekeivel összhangban.
- 7) További olyan szabályozási követelmények megállapítása, mely a jogharmonizációs indokolások szerint szükséges (pl. hiányzó, vagy nem egyértelmű építési övezeti paraméterek Oték keretei közötti megállapítása).

*A jogharmonizáció és a szabályozási kiegészítések szakmai indokai a HÉSZ az eredeti, jelenleg érvényes rendelet szöveges kiegészítéseivel, szakmai magyarázataival a csatolt munkarészeiben találhatók.*

## **A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI**

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak.

Jogharmonizáció esetén alátámasztó munkarészek készítésére nincs is szükség. Ami készült és az előzetes vélemény kérő dokumentáció része, az a módosítások indokait és a tervezett jogharmonizációs szövegtervezetet mutatja be.

### **Településhálózati és tájhasználati változás:**

A tervezett jogharmonizációs módosításnak településhálózati jelentősége nincs. A település kapcsolata a környező településekkel, illetve a felsőfokú ellátást biztosító megyeszékhellyel a tervezett módosítások miatt nem változik. A tájhasználatban sem következik be változás a jogharmonizáció révén, mivel olyan módosítás nem történik, mely a területfelhasználás rendszerét, az építési övezeti, övezeti besorolásokat, azok szerinti jelenlegi építési jogokat megváltoztatná, csak azokat a jelenlegi szakmai jogszabályi környezet előírásaihoz illeszti.

### **Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:**

Általában egy település természeti, földrajzi, táji, gazdasági és történeti adottságai határozzák meg a település szerkezetét, területfelhasználását. Olyan módosítás nem történik, mely a területfelhasználás rendszerét, az építési övezeti, övezeti besorolásokat, azok szerinti jelenlegi építési jogokat megváltoztatná. Ezért a területek zöldfelületi jellege nem változik meg a jelenleginél kedvezőtlenebb természeti jellegű kialakítás nem tervezett.

Előzőek alapján a meglévő utca- és úthálózat megőrzését sem befolyásolja ezért a módosítás a település kialakult szerkezetét nem érinti.

#### **Infrastrukturális változás:**

A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, így a területfelhasználás rendszerét, az építési övezeti, övezeti besorolásokat. A jelenlegi építési jogokat nem megváltoztatva azokat a jelenlegi szakmai jogszabályi környezet előírásaihoz illeszti. Ez azonban infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A közigazgatási terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a jogharmonizációs módosítás ebben változást nem jelent.

A jogharmonizációs módosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

#### **Népesség, életmód, társadalom és kultúra változása:**

A jogharmonizációs módosítás a társadalom és a kultúra változását nem vonja maga után. A tervezett jogharmonizációs módosítás nem jár az örökségvédelem szempontjából változó következményekkel, azokat közvetlenül nem érinti. Olyan módosítás történik, mely a jelenlegi építési jogokat nem megváltoztatva azokat a jelenlegi szakmai jogszabályi környezet előírásaihoz illeszti. Ez így támogatja a népesség, életmód, társadalom és kultúra mai szabályozási környezet adta lehetőségeinek kihasználását.

A jogharmonizációs HÉSZ módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

#### **A településkép feltárulásának változásai:**

A javasolt jogharmonizációs módosítás a jelenlegi lehetőségekhez képest nem befolyásolja a településkép alakulását, a településkép védelmi rendelethez nincs közvetlen hatással.

#### **Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatának módosítása kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez tájékoztatás:**

- 1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület)**

A Város Képviselő-testületének a 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának jogharmonizációs felülvizsgálata.

- 2. Korm. rendelet 4. § (3) b) pontjában foglaltak szerint a terv, illetve a program célja:**

A jogharmonizációs módosítás célja a HÉSZ szabályozási tartalmának a jelenleg érvényes jogszabályi környezethez történő igazítása, a magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes előírások törlése.



Ezáltal kiszámítható, szamon kérhető építési jogok megállapítása az építésügy hatósági munkában. Egyúttal ***olyan szabályozási hiányosságok pótlása is szükségessé válnak, melyek szabályozási tartalmuknál fogva egyeztetés nélkül nem épülhetnek be a szabályozásba.***

**3. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak szerint a módosítás esetén annak lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:**

A jogharmonizációs módosítások alapvetően nem érintik az egyes telkekhez fűződő jelenlegi építési jogokat, az övezeti, építési övezeti előírásokat. Ahol szükséges ott HÉSZ-ben átvezeti és érvényesíti a jóváhagyás után történt OTÉK és egyéb jogszabályi változásokat. Törli a magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes előírásokat. Ennek hiányában nem biztosított teljes körűen a mai szakmai szabályozási környezet által biztosított építési jogok helyi alkalmazása.

**4. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint a rendelet 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló és adható információ:**

**1. A terv**

- a) *lehetővé teszi a lényege a HÉSZ szabályozási tartalmának a jelenleg érvényes jogszabályi környezethez történő igazítása, a magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes előírások törlése. Ezáltal kiszámítható és számonkérhető építési jogok megállapítása az építésügy hatósági munkában.*
- b) *a módosítás más tervet, programot nem befolyásol,*
- c) *a településrendezés fenntarthatósági követelményeire, a természeti erőforrás felhasználása mértékére, elosztására nincs hatással. A környezet állapotának rendezését elősegíti az egyértelmű településrendezési zöldfelületi követelmények meghatározásával.*
- d) *környezeti problémák nem merülnek fel.*
- e) *A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok tekintetében nem releváns.*

*Az előzőek értékelése alapján nem jelentős a tervezett szabályozási módosítás hatásterület szempontjából.*

2. A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan – helyette kiszámíthatóvá válnak - a módosítás egyes pontosított elemeivel. A módosítás ebből a szempontból pozitív változást eredményez (pl. birtokközpont tiltása védett természeti területen).

3. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, így a területfelhasználás rendszerét, az építési övezeti, övezeti besorolásokat).

3. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékenységre nincs hatással.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, - figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra - nem érinti a módosítás szabályozási tartalma.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.



## Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítás tárgya
	A HÉSZ jogharmonizációs célú módosítása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
ézővilág	0
táj	+1
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

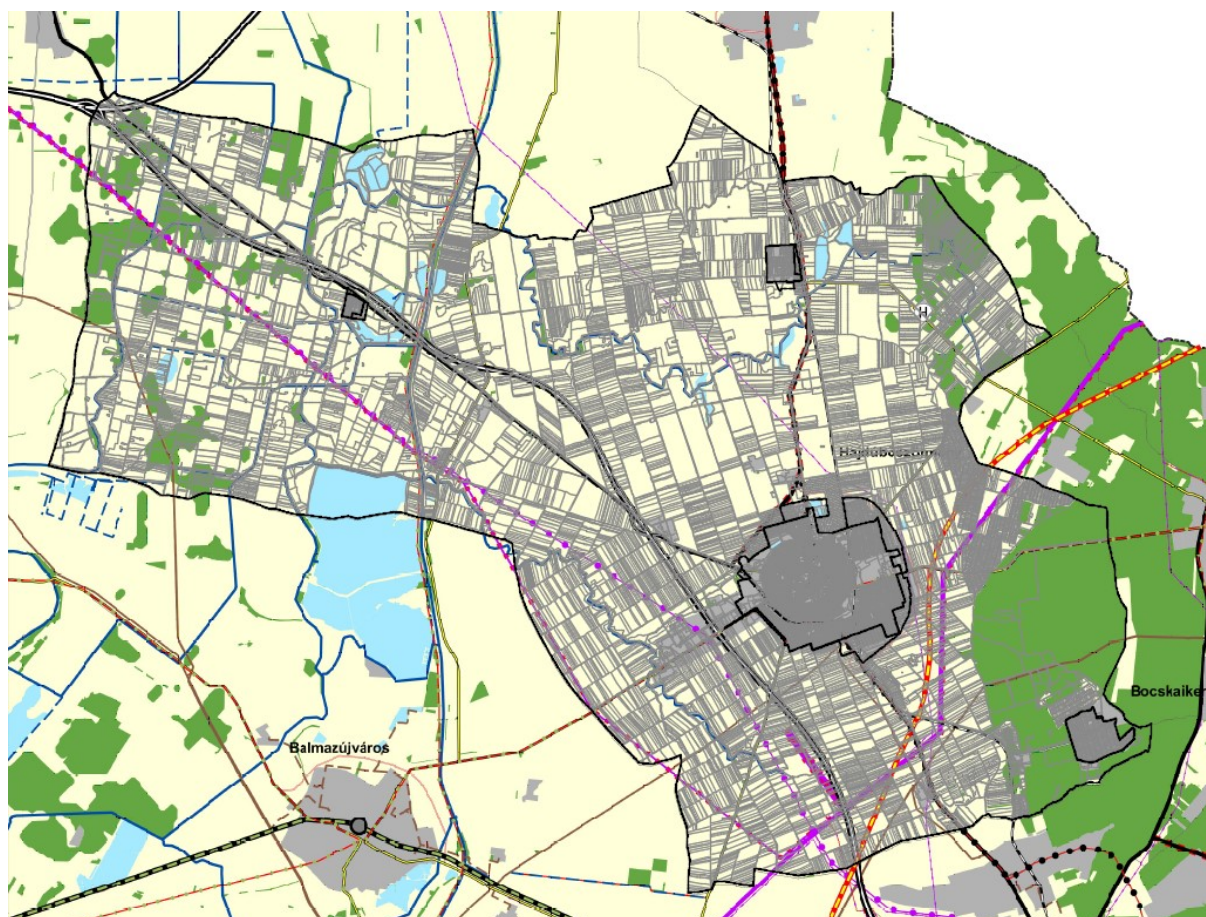
<b>+2 igen kedvező környezeti hatás, változás</b>
<b>+1 kedvező környezeti hatás, változás</b>
<b>0 nincs környezeti hatás, változás</b>

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
Hajdúböszörmény Város Képviselő-testületének a 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv jogharmonizációs felülvizsgálata. Egyúttal olyan szabályozási hiányosságok pótlása is szükségessé válnak, melyek szabályozási tartalmuknál fogva egyeztetés nélkül nem épülhetnek be a szabályozásba.	A Hész szabályozási tartalmának mai jogi környezethez történő módosítása kedvező a telekhez fűződő építési jogok tekintetében, negatív környezeti hatást a környezet egyes elemeire nem eredményez. A településre, a tájra és a település lakóira kedvező, pozitív változást prognosztizálható. Kiszámítható építési jogok, természetvédelmi jellegű szabályozás kiegészítések történnek.

## MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

### MTRT MEGFELELÉS

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet szerinti megfelelés igazolása - Az MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési terület a települési térség, a mezőgazdasági térség, az erdőgazdálkodási térség és a vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába tartozik.**



A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata

A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a **települési területfelhasználási egységeket érintő módosítások, változások nem tervezettek.**

#### TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL

##### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

##### Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

#### TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

##### Közelekedési hálózatok és egyedi építmények

###### Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

###### Főút

- Meglévő
- Tervezett

###### Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő

###### Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

###### Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

##### Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

##### Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő
- Tervezett

##### Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

##### Országos kerékpárút

- Tervezett

##### Térségi kerékpárút

- Tervezett térségi kerékpárút

##### Közüti híd

- Meglévő

##### Közüti határátkelő

- Meglévő
- Tervezett

##### Vasúti határátkelő

- Meglévő

##### Kompátkelőhely

- Meglévő

##### Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

##### Földgázszállító vezeték

- Meglévő

##### Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

##### Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

##### Termékvezeték

- Meglévő

##### Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

###### VTT-tározó

- Tervezett

###### Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

###### 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

###### Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

###### Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

###### Térségi csatorna

- Meglévő


- Tervezett

###### Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal


- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű

 Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű


 Meglévő

 Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték


 Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

 Meglévő

 Tervezett


220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

 Meglévő

Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

 Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

 Meglévő

 Tervezett

A helyi építési szabályzat szöveges jogharmonizációs célú, építési jogokat csak pontosító, de meg nem változtató módosítása történik. A területfelhasználás rendszere, az építési övezetek, övezetek megállapított rendje nem változik. Ezért a térségi övezetekkel való érintettség és azoknak való megfelelés elemzése önálló alátámasztó munkarészben feldolgozva nem indokolt. Ezt rögzíti a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/B.§. előírása is, miszerint nem kell alátámasztó javaslatot készíteni jogharmonizációs HÉSZ módosítás során.

**A jogharmonizáció és a szabályozási kiegészítések szakmai indokai a HÉSZ az eredeti, jelenleg érvényes rendelet szöveges kiegészítéseivel, szakmai magyarázataival:**

## HAJDÚBÖSZÖRMÉNY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

### Tartalom

#### I. Fejezet: Általános előírások

#### II. Fejezet: Területhez köthető előírások

- A rendeltetési zónák előírásai (horizontális-, vertikális rendeltetési zónák)
- Az építési zónák előírásai (a kialakult és a nem kialakult zónák előírásai, a városépítészeti karakterzónák előírásai, az építési zónák általános előírásai)
- A környezetvédelmi zónák előírásai (zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság)
- Az értékvédelmi zónák előírásai (települési értékvédelem, a táj- és a természetvédelem előírásai)
- A tilalmi- és korlátozási zónák előírásai
- Várospolitikai (bónusz) zónák előírásai

#### III. Fejezet: Egyéb előírások (közlekedési-, közmű-, zöldfelületi-, általános környezetvédelmi előírások, a közterületek általános előírásai)

#### IV. Fejezet: A város egy-egy részére érvényes sajátos előírások

#### V. Fejezet: Vegyes és záró rendelkezések (fogalmak, a szabályzat mellékletei, záró rendelkezés)

**Hajdúböszörmény város Önkormányzat Képviselő Testületének  
7/2010. (I. 28.), 13/2010. (III. 25.), 19/2010. (IV. 29.)  
48/2012. (VI. 28.), 66/2012. (XII. 20.), 33/2013. (XI. 04.), 30/2014. (IX. 26.), 5/2015. (II. 13.),  
18/2015. (V. 14.), 42/2015. (XII. 18.), 24/2016. (V. 27.), 41/2017. (XII. 15.), 24/2018. (XI. 29.), 11/2019.  
(II. 28.), 22/2019. (VI. 28.), a 34/2019. (XI. 28.),  
a 35/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelettel módosított  
16/ 2008. (III. 18.) Önk. rendelete  
Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról  
(a továbbiakban: HÉSZ)**

**Hajdúböszörmény Város Képviselőtestületének  
.../2020 (....) ök. rendelete**

**Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról  
szóló 16/ 2008. (III. 18.) Önk. rendelet módosításáról.**

~~Hajdúböszörmény város Képviselő Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, a 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:~~

Hajdúböszörmény város Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62.§. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 38.§. (4) bekezdésében meghatározott véleményezési feladatkörében szerintieknek megfelelően:

- állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
- bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
- közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
- Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,
- honvédelmiért felelős miniszter
- Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatósággént is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság véleménye alapján,



továbbá a partnerségi szabályzat szerinti partnerek véleményének kikérésével,

valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítésze záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §

#### A rendelet előírások hatálya és alkalmazása

- (1) A ~~előírások~~ **rendelet** hatálya Hajdúböszörmény város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) ~~A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai és rajzi mellékletei szerint szabad.<sup>1</sup>~~  
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Hajdúböszörmény Város önkormányzatának a településképp védelméről szóló 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (3) A helyi építési szabályzat rajzi mellékletei a rendelet 41. §-a szerinti, az igazgatási terület egy-egy területrésze érvényes módosításaival aktualizált, szelvényeken ábrázolt külterületi és belterületi szabályozási tervlapok, valamint a szabályozási terv jelmagyarázata.

<i>A bekezdés módosítása az egyértelmű jogalkalmazást segíti elő.</i>
---

#### 2. §

#### A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

- (1) A ~~helyi építési szabályzat~~ **rendelet** és rajzi mellékletei I. és II. rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
  - a zónahatárok (építési övezetek illetve övezetek határai) és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számjegyén túli előírásokat,
  - az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és tervezett telekhatárok
  - a kótázott elemek méretei
- ~~(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek, amelyeket a (2) bekezdés nem említ.~~
- ~~(4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására a településszerkezeti terv módosításával kerülhet sor.~~

---

<sup>1</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

~~(5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosításával történhet, amelynek legkisebb területe:~~

- ~~— belterületen és külterületi beépítésre szánt területen a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze,~~
- ~~- külterületi beépítésre nem szánt területen vagy a tömb, vagy a rendeltetési zóna egésze.~~

~~(6) Az építési övezetek határai a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása nélkül módosíthatók a telekalakítási előírások keretei között, ha a módosítás~~

- ~~— az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és~~
- ~~— a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedő marad, továbbá~~
- ~~- a határmódosítással érintett beépítésre nem szánt övezetben, a kiterjesztett építési övezet rendeltetéséhez illeszkedő valós telekhasználat (meglevő beépítés) esetében.<sup>2</sup>~~

**(3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de a pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület ne csökkenjen az adott építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.**

*A településrendezési eszközök módosításának szabályait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) írja elő. Ezért a módosítás helyi szabályainak törlése indokolt. Az építési övezet határ módosítása a Korm. rendelet értelmében állami főépítési eljárásban lehetséges. Ez helyileg már nem szabályozható. Helyette szabályozott eltérés - építési övezethatár pontosítása - bevezetése indokolt a rendeletben.*

(7) A védett településszerkezet-~~terv~~-közterületi határvonala kivételével, ahol a kialakult közterületi telekhatár tartandó meg a 31. § (2) a.) szerint, a szabályozási tervlapon kótákkal nem rögzített tervezett egyéb vonalas szabályozási elemek (az övezeti, építési övezeti határ, építési vonal.) a közterületi vonalas szabályozási elemek kivételével  $\pm 2$  méterrel módosíthatók a szabályozási terv módosítása nélkül. Ez a módosítási mérték alkalmazható a rajzi, és alapadat pontatlanságból eredő hibák korrigálására, melynek pontos adatai meghatározásához  $\pm 2$  méter figyelembevételével a főépítész ad szakmai javaslatot az építésügyi eljárás során kiadott nyilatkozatával. A szabályozási beavatkozások mértékéről, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terv alapján a főépítész ad tájékoztatást.<sup>3</sup>

(8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

## II. fejezet

### TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

#### 3. §

(1) A szabályozási terven jelölt kialakult és nem kialakult beépítésre szánt területeket, valamint a nem beépítésre szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

<sup>2</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-től

<sup>3</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-től

- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai és **szabályozási tervi** rajzi mellékletei szerint szabad.<sup>4</sup>

#### **4. §**

##### **A zónaelőírások**

- (1) A ~~szabályzat~~ **rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapok** által meghatározott
- rendeltetési,
  - építési,
  - környezetvédelmi,
  - értékvédelmi, valamint
  - tilalmi és korlátozási zónákat a tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

#### **5. §**

##### **A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

#### **5. §**

##### **a területfelhasználás rendszere**

- (1)<sup>5</sup> Szabályozási terv a város igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

**(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint**

a., horizontális rendeltetési zónák ~~at, és~~ **pedig:**

I. a beépítésre szánt területen:

- a) lakó (Ln; Lk; Lke; Lf)
- b) vegyes (Vt; Vk)
- c) gazdasági (Gk; Gip; Ge)
- d) különleges (Ki; ~~Kio; Kb; Kh~~; Kio-e, ~~Kio-szoc~~, Kio-ü. Kkö, Kül-kl, **Kio-mü, Kio-tö**)
- e) üdülő (Üü;)

II. a beépítésre nem szánt területen:

- közlekedési- és közmű (Kö)
- közpark (Z)
- erdő (Ev; Eg; Ee)
- mezőgazdasági (Mke; Ma; Mk)
- különleges szolgál (**Kio-b temető, Ki-t kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány** ~~(,)~~, ~~(kisebb, mint 2% beépítettséggel)~~,  
valamint
- vízgazdálkodási (V) zónák ~~at~~

b. vertikális rendeltetési zónák ~~at.~~

**kerültek kijelölésre, melyek építési övezeti, övezeti besorolását a szabályozási terv (külterület, belterület) határozza meg és határolja le.**

<i>A bekezdés módosítása az egyértelmű jogalkalmazást segíti elő.</i>
---

<sup>4</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.



I. Beépítésre szánt területek<sup>6</sup>6. §  
A lakózónák

## (1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)

- a., A zóna jellemzően nagy laksűrűségű, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
- 1., lakóépület,
  - 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, **bele értve a pavilon jellegű épületként megvalósulókat is,**
  - 3., egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
  - 4., sportépítmény,
  - 5., terepszint alatti személygépjármű tároló,
  - 6., **szálláshely szolgáltató épület,**
  - 7., igazgatási épület,
  - 8., **a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,**
  - 9., **többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.**

~~c.,<sup>7 8</sup> — A zóna területén kivételesen elhelyezhető:~~

- ~~1., szálláshely szolgáltató épület,~~
- ~~2., igazgatási épület,~~
- ~~3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület~~
- ~~4., többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.~~

Az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető épületek az elhelyezhető épületek közzé sorolás indokolt, mivel az építési engedélyezési eljárások módosulásával a kivételes elhelyezés teljesülése már nem ítéltető meg. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges.

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., személygépjármű tárolóhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, és önálló üzemanyag-töltő állomás,
- 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
- ~~3., önálló rendeltetési egységet képező gépjárműtároló épület (kisgarázs, sorgarázs)~~
- 4., melléképület<sup>9</sup>

## (2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

- a., A zóna jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

<sup>6</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.

<sup>7</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>8</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>9</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény,
- 5., önálló rendeltetési egységet képező terepszint alatti személygépjármű tároló.
- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 7., szálláshely szolgáltató épület,
- 8., igazgatási épület
- 9., üzemanyagtöltő önállóan, továbbá saját gazdasági tevékenységhez kapcsolódva is.
- 10., A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

Az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető épületek az elhelyezhető épületek közzé sorolás indokolt, mivel az építési engedélyezési eljárások módosulásával a kivételes elhelyezés teljesülése már nem ítéltető meg. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges.

~~c.,<sup>10 11</sup> — A zóna területén kivételesen elhelyezhető:~~

- ~~1., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,~~
- ~~2., szálláshely szolgáltató épület,~~
- ~~3., igazgatási épület.~~

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- ~~1., üzemanyagtöltő állomás,~~
  - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
  3. Önálló gépjárműtároló épület, melléképület 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken, kisgarázs, sorgarázs az egyéb karakterű zónák esetén.<sup>12</sup>
  4. árnyékszék<sup>13</sup>
- e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k.) és l.) pontjait is alkalmazni kell.<sup>14</sup>

### (3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két négy, külső körutat övező zónában négy hat rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épület építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.<sup>15</sup>

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., legfeljebb négylakásos lakóépület, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat lakásos lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,

<sup>10</sup> Kiegészítette a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>11</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>12</sup> Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>13</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>14</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól

<sup>15</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
4. szálláshely szolgáltató **kereskedelmi szálláshely**épület legfeljebb **négy vendégszobával**, 10 férőhellyel, és legfeljebb 300 m<sup>2</sup> szintterülettel, **a** külső körutat övező zónában legfeljebb **hat vendégszobával**, 16 férőhellyel és legfeljebb 480 m<sup>2</sup> szintterülettel,
5. árnyékszék (közcsatornával el nem látott területen).

c.,<sup>16,17</sup> — A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
4. szálláshely szolgáltató kereskedelmi szálláshelyépület legfeljebb négy vendégszobával, 10 férőhellyel, és legfeljebb 300 m<sup>2</sup> szintterülettel, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat vendégszobával, 16 férőhellyel és legfeljebb 480 m<sup>2</sup> szintterülettel,
5. árnyékszék (közcsatornával el nem látott területen).
6. legfeljebb hatlakásos lakóépület.

Az Oték 13. § előírásaival való összhang miatti pontosítás. A vendégszoba szám nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett lakásszámot.

Az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető épületek az elhelyezhető épületek közzé sorolás indokolt, mivel az építési engedélyezési eljárások módosulásával a kivételes elhelyezés teljesülése már nem ítélt meg. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges.

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1.<sup>18</sup>
- 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
- 3., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
- 4., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
- 5., telekhatár felé nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
- 6., üzemanyag-töltő állomás.

#### (4) Falusias lakózóna (Lf)

- a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykeres, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
  - 1., lakóépület,
  - 2., a telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények, **mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,**
  - 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - 4., kézműipar építmény,
  - 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

<sup>16</sup> A rendelet 6.§ (3) bek. c. pontját 4. és 5. pontokkal kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>17</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - **nem nagyüzemi** - gazdasági **tevékenység céljára szolgáló** építmény.
7. szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel, 300 m<sup>2</sup> szintterülettel,
- 8., sportépítmény,
- 9., üzemanyagtöltő,
- 10., hulladékudvar.
- 11., árnyékszék (közcsatornával el nem látott telken)

Az Oték 14. § előírásaival való összhang miatti pontosítás. Az épületek mindig telken helyezhetők el és az építmény ill. az abban folytatható tevékenység meghatározásaként az Oték a **mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény meghatározást tartalmazza**. Az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető épületek az elhelyezhető épületek közzé sorolás indokolt, mivel az építési engedélyezési eljárások módosulásával a kivételes elhelyezés teljesülése már nem ítéltető meg. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges.

c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- ~~1. szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel, 300 m<sup>2</sup> szintterülettel,<sup>19</sup>~~
- ~~2., sportépítmény,~~
- ~~3., üzemanyagtöltő állomás,~~
- ~~4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény~~
- ~~5., hulladékudvar.~~
- ~~6. árnyékszék (közcsatornával el nem látott telken)<sup>20</sup>~~

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően vagy 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken melléképület<sup>21</sup>
- 2., telekhatár felé nyitott oldalú takarmánytároló építmény.

*A lakózóna előírásainak módosítása az Oték előírásaival való összhang megteremtésével összességében az egyértelmű jogalkalmazást segíti elő.*

## **7. § Vegyes zónák**

### **(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)**

- a., A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, ~~vagy~~ települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

Az Oték 16. § (1) előírásaival való összhang miatti pontosítás.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

<sup>19</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>20</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>21</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény
- 5., egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- 6., parkolópály,
7. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület

c.,<sup>22,23</sup> A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- 1., ~~egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,~~
- 2., parkolópály,
3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

Az Oték 16. § (2) 4. pontja előírásaival való összhang megteremtése miatti pontosítás. Az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető épületek az elhelyezhető épületek közzé sorolás indokolt, mivel az építési engedélyezési eljárások módosulásával a kivételes elhelyezés teljesülése már nem ítéltető meg. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges.

d.,<sup>24,25</sup> A zóna területén nem helyezhető el:

1. termelő kertészeti építmény,
2. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
3. 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken önálló **rendeltetési egységet képező gépjárműtároló garázsepület (kisgarázs, sorgarázs).** 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken melléképület,
- 4., üzemanyagtöltő állomás.

e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k) és l) pontjait is alkalmazni kell.<sup>26</sup>

## (2) Központi vegyes zóna (Vk)

a., A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi szolgáltató és gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b.,<sup>27,28</sup> A zóna területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 5., sportépítmény

<sup>22</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>23</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>24</sup> Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>25</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>26</sup> Beiktatta a 48 /2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>27</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>28</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

**6. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.**

A gazdasági tevékenységi célú épületen belül közterület felé a földszinten csak kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség, nem közterület felé a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások **helyezhetők el.**

A b. 6. pont előírása csak az Oték 17. § (2) 7. pontja szerint elhelyezhető nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épülethez kapcsolódva, annak kiegészítő szabályaként értelmezhető.

c.,<sup>29,30</sup> A zóna területén kivételesen helyezhető el:  
többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

d. A zónában nem helyezhető el: önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára és üzemanyagtöltő állomás, valamint önálló **rendeltetési egységet képező gépjárműtároló garázsépület (kisgarázs, sorgarázs)** és bármilyen melléképület. (A Széchenyi István Mezőgazdasági Szakközépiskola és Szakmunkásképző Intézet és Kollégium, valamint a Veres Ferenc Szakképző Iskola területét kivéve.)<sup>31</sup>

## **8. § Gazdasági zóna**

### **(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)**

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó ~~épület-szintterület terület 10%-áig,~~<sup>32</sup> **ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 30%-áig létesíthetők szolgálati lakások.**
- 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
- 5., sportépítmény,
6. szálláshely-vendéglátó-szolgáltató épület, ha egyéb előírás azt nem zárja ki.<sup>33</sup>
- 7., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,**
- 8., egyéb közösségi szórakoztató épület.**

Az Oték 1. sz. melléklet - fogalom meghatározások - 90. pontjának, valamint e rendelet (8) pontja fogalom meghatározásának megfelelő pontosítás.

<sup>29</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>30</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>31</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>32</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>33</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató épület.
3. valamint közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy.<sup>34</sup>

az Oték 19. § (3) szerint a c. 3. szerintiék még kivételesen sem helyezhetők el. Az OTÉK szerint kivételesen elhelyezhető épületek az elhelyezhető épületek közzé sorolás indokolt, mivel az építési engedélyezési eljárások módosulásával a kivételes elhelyezés teljesülése már nem ítéltető meg. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges.

## (2) Zavaró hatású (ipari) gazdasági zóna (Gip)

- a., A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el, a kommunális és veszélyes hulladékégető kivételével.

## (3)<sup>35</sup> Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

- a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:
  - ba) az övezetben bárminemű vízkivételi mű létesítése tilos,
  - bb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet,
  - bc) az övezetben pince szint létesítése akkor lehetséges, ha legalább vízzáró szigeteléssel kerül kialakításra,
  - bd) a veszélyes hulladék tárolására alkalmas, önálló funkciójú építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- c) Az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén az előkert **HÉSZ szabályzat** szerinti értéke a szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában alkalmazandó csak.<sup>36</sup>
- d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.
- e) Elhelyezhetők továbbá a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók.

## 9. §

<sup>34</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>35</sup> Módosította az 5/2015.(II.13.) önk. rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.

<sup>36</sup> A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.



## Üdülő zónák

### (1) Üdülőházas zóna (Üü)

- a., A zóna elsősorban olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és a melyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- b., A zóna területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (pl. helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi és egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, parkoló). ~~Ezek nagyságrendje azonban nem haladhatja meg az üdülés célú építmények 30%-át~~<sup>37</sup>
- c., A zóna területén nem helyezhetők el melléképületek, egyéb állattartó épületek- a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs, valamint a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével. Nem helyezhető el különálló garázsépület, árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény- a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével. A zóna területén hulladékudvar nem alakítható ki. Nem helyezhető el továbbá üzemanyag-töltő állomás és 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű kereskedelmi és vendéglátó létesítmény.<sup>38</sup>

<p><i>A b) és c) bekezdések módosítása az egyértelmű jogalkalmazást segíti elő.</i> Az üdülés célú építmények 30% -a nem értelmezhető számszaki határérték.</p>
---

## 10. §<sup>39</sup>

### Különleges zónák

#### (1) Különleges intézményi zóna (Ki)

- a., A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (**különösen** sport, vásártér, szabadidő központ, fürdő, termálhotel, idegenforgalmi szociális ellátó-, gondozó-, foglalkoztató, -kiszolgáló, időszaki tábor létesítmény.)<sup>40</sup>
- b. A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkcióhoz kapcsolódó építmények, és azok rendeltetészerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos rendeltetést, illetőleg használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg ~~al~~-övezetekre, **építési övezetekre**.

<p>Az al-övezet nem értelmezhető, csak az övezet, építési övezet.</p>
---

#### (2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (Kh)

---

<sup>37</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>38</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>39</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 29-től

<sup>40</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

a., A zóna területén a települési, illetve körzeti szilárd és folyékony hulladékok, (ellenőrzött és az illetékes környezetvédelemért felelős szakhatóság előírásainak megfelelően) elhelyezésre, kezelésre, ártalmatlanításra és hasznosításra szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az erre a célra kijelölt területen kommunális és veszélyes hulladékégető nem helyezhető el.<sup>41</sup>

b) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a zónába eső telket a telekhatárok mentén legalább 15 m szélességű **sávja a telek kötelező zöldfelülete egy részének kijelölt helye. sávban beültetési kötelezettség terheli. A beültetés a használatba vétel feltétele a megvalósulás üteme szerint.**

A beültetési kötelezettség a közérdekű környezet alakítást szolgáló jogintézmény. Helyette a valós szabályozási cél előírásaként a kötelező zöldfelület helyének rögzítése indokolt. A megvalósult épület használatba vételi eljárásához helyi követelmény nem tehető, mivel arról a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet intézkedik.

(3)<sup>42</sup> Különleges közlekedési zóna (Kkö)

a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel, továbbá az autópálya üzemeltetéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén a közlekedés céljára nem igénybe vett területen elhelyezhetők:

- 1., a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,
2. igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- 3., oktatási, egészségügyi épületek a rendelkezésre álló terület legfeljebb 20 %-os beépítésével és legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, teljes közművesítettség mellett.
- 4., üzemanyagtöltő.

(4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület **zóna** (Kio-mű)

a. A zónába azok a meglévő mezőgazdasági majorok tartoznak, melyeknek a területét a mezőgazdasági művelésből 2009. december 1. előtt kivontak, ~~de a korábban gyakorolt mezőgazdasági telekhasználat folyamatosan működik.~~ **és a szabályozási tervlap tartalmazza.** (41.§ 25 **28.p.**)

b. **Az építési** telkek területén a **legnagyobb** beépítettség 30%. -ra növelhető.

Ezt az előírást kell alkalmazni a 2009. december 1. előtt művelés alól kivont területen lévő tanyaudvarokra is. A telken 30% zöldfelületi fedettséget kell biztosítani, elsősorban a telekhatár körbefásításával.

c. A tanyaudvarok ~~at~~ **telkét** nem, a mezőgazdasági majorok területét legalább 2500 m<sup>2</sup> és 30 m széles építési telekre lehet felosztani a telekalakítás általános előírásainak alkalmazásával, ha a felosztható terület nagyobb 10.000 m<sup>2</sup>-nél.

d. A mezőgazdasági majorok, valamin a tanyaudvarok **telkeinek** területét csak birtokközponttá fejlesztés esetén lehet növelni a beépítésre nem szánt területeken.

e. A zóna területén **elhelyezhető** az állattartás, a növénytermesztés, halászat, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, ill. a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások.<sup>43,44</sup>

Az egyértelmű jogalkalmazás miatti pontosítások, melyek a szabályozási tartalmat nem érintik.

(5) Különleges mezőgazdasági üzemi **építési törmelékelhelyezési** zóna (Kio-tő)

<sup>41</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>42</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>43</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>44</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

A különleges települési-építési törmelék elhelyezésére szolgáló területeken a terület ellenőrzött feltöltése csak a környezetben meglévő általános terepszint -1 m-ig lehetséges, melyet az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyével lehet kialakítani, és legfeljebb 20 m-es sáv szélesség után legalább 1,0 m vastagságú földréteggel takarni kell legkésőbb a következő 20 m-es sáv töltése előtt.

A szabályozás tartalma nem egyezik a zóna megnevezésével, vélhetően elírás lehet.

(6) Különleges energia-szolgáltató üzemi zóna (Kio-e)

A különleges energia-szolgáltató üzemi területbe azok a legalább 1 ha területigényű energia-szolgáltató létesítmények, nagyfeszültségű elektromos állomások tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség energia ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. (Kio-71004X, ahol X= a technológia megkívánta szabványos, és a szakhatóságok által engedélyezhető legnagyobb magasság)

~~A zóna területén a technológia megkívánta épületek és építmények legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhetők el, melybe nem kell beleszámítani a technológia megkívánta oszlopok és tornyok, technológiai műtárgyak, felszín feletti gépészeti berendezések által elfoglalt területet. Az oszlopok és tornyok magasságát az egyéb jogszabályok és szabványok szerinti mértékben az építménymagasság számításába nem kell figyelembe venni. Azok legnagyobb megengedett magassága 30 m lehet.~~

**A zóna területén a beépítettség legnagyobb mértéke 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%**

Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. ~~A különleges energia-szolgáltató terület telkén belül a minimális zöldfelület 40 %, melybe a nem burkolt, vagy víz-áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatóak.~~ A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.<sup>45,46</sup>

A telek beépített területének és legnagyobb beépítettségének meghatározását az Oték 1. melléklet 93. és 94. pontja tartalmazza. Az építménymagasság számítását pedig a 26. pont tartalmazza. Ettől eltérő szabályozásra nem kaptak felhatalmazást az önkormányzatok képviselő-testületei. A telek zöldfelülete a 93. pont értelmében csak az a növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj között nincs egyéb más réteg. Az Oték előírásaival ellentétes, ezért az építésügyi hatósági munkában nem alkalmazható előírások törlése szükséges. Helyette az OTÉK szerinti beépítettség és zöldfelület rögzítése indokolt.

(7)<sup>47,48</sup> Beépítésre nem szánt területek:

a. Általános előírás: A várostest köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén beépítésre nem szánt terület bármely zónájában építmény nem helyezhető el a (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható.

b. Különleges beépítésre nem szánt területek

A zóna a különleges célokat szolgáló, olyan különleges közhasználatú és nem közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (temető, **Ki-t** kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány stb.), **Szabályozási tervi beazonosításuk övezeti jel hiányában a meglévő sajátos építési használatlalt történik.**

<sup>45</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>46</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>47</sup> Számozást módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>48</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

Hiányzanak több esetben az övezeti jelek. E nélkül a szabályozási tervlapon beazonosíthatóság bizonytalan. Szöveges beazonosítás kell, tekintettel arra, hogy jelen módosítás keretén belül a szabályozási tervlapra nem lehet annak módosítása hiányában írni.

ahol beépítettség burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

c) ~~a)~~ burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

d) ~~b)~~ fásított köztér, sétány esetében

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

e.) ~~c)~~ Különleges bányászati-törmelék-elhelyezési zóna (Kio-b, ~~te~~)

A zóna a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására szolgál.

A zóna területén csak a bányászattal kapcsolatos üzemi és szociális építmények helyezhetők el.

A kitermelést követően az építményeket le kell bontani és a területet rekultiválni kell.

#### (8)<sup>49,50</sup> Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü)

A különleges üzemi területbe azok a legalább 10.000 m<sup>2</sup> területigényű építőanyag, útépitési kevert anyag előállító szolgáltató létesítmények, tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. A területen a főrendeltetés épületei és építményei, valamint, ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők el. (Kio-ü 71005X, ahol X= a technológia megkívánta legnagyobb magasság)

A zóna területén a technológia megkívánta épületek és építmények legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A technológiai építmények (oszlopok, tornyok) megengedett legnagyobb építménymagassága 30 m.

Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

A különleges üzemi-szolgáltató terület telkén belül a minimális zöldfelület 40% ~~melybe a nem burkolt, vagy víz-áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatóak.~~ A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.

A zöldfelület fogalmát az Oték tartalmazza, az építésügyi hatósági munkában ezért attól eltérő szabályozás nem vehető figyelembe.

#### (9)<sup>51</sup> Beépítésre szánt Nagykiterjedésű kereskedelmi logisztikai, kereskedelmi, különleges terület övezete (Kül-kl)<sup>52</sup>

a) A övezet területén nagykiterjedésű kereskedelmi, raktározási és logisztikai célú, valamint az azokat kiszolgáló épületek és műtárgyaik elhelyezésére szolgál.

<sup>49</sup> Megállapította a 66/2012. (II.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2013. január 21-től, azzal, hogy a hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bíralt ügyekben akkor alkalmazható, ha a kérelmezőre, és a kérelem tárgyára vonatkoztatva kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

<sup>50</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>51</sup> Megállapította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.

<sup>52</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

- b) Az övezet építési telkein, szabadon álló beépítési módú épület elhelyezés mellett, 60 %-os beépítettség megengedett. Az építmény megengedett magassága 8,5-12,5 méter közötti. A kialakítható legkisebb telekterület mérete 25000 m<sup>2</sup>. Minimum 10000 m<sup>2</sup> mértékű telekhatár rendezés esetén - minimum 10000 m<sup>2</sup>-rel változik ingatlan terület -15000 m<sup>2</sup> kialakítható legkisebb telekterület méret is megengedett. A legkisebb zöldfelület mutatója 20 %.
- c) előkert mélysége az I. rendű közlekedési terület irányában minimum 10,00 m, de az épület elhelyezés az összevont védőterületek határáig terjedhet – kivéve a főútról leágazó közlekedési csomópont tölcser alakú részén, ahol az előkert 0,00 m, illetve ott közvetlen közterületre néző, annak határán álló épület-elhelyezés lehetséges. Hátsókert 20,00 m.
- d) a terület övezetében lévő építési telkek közterületi megközelítése a II. rendű közlekedési célú közterületről lehetséges.
- e) az oldalkert legkisebb mérete az építménymagasság felével megegyező.
- f) a kötelezően zöldfelületi célú területek egyharmada közlekedési és rakodási célú területre történő felhasználása is lehetséges.
- g) műtárgyak és melléképítmények az oldal, hátsó és előkertben is elhelyezhetők.

## 11. § Közlekedési zónák

### (1) Általános közlekedési zóna (Köá)

- a., A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
- 1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.
  2. a közlekedés céljára nem igénybe vett területrészen a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, valamint ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, a rendelkezésre álló terület rész legfeljebb 30 %-os a teljes közlekedési terület max 5 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.<sup>53</sup>

### (2) Vasúti közlekedési zóna (Köv)

- a., A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- b., A zóna területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, valamint a területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c. A zóna területén a közlekedésre nem igénybe vett terület rész beépítettsége legfeljebb 30 %, a teljes közlekedési terület legfeljebb 5 %-a, az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.<sup>54</sup>

### (3) <sup>55</sup>

## 12. § Közpark zóna

<sup>53</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>54</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

- (1) A zóna pihenő park (városi park) elhelyezésére szolgál (Zp)
- (2) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és vízfelületek (felszíni víztározók, dísztavak) építményei helyezhetők el.
- (3) A zóna területén épület nem, csak terepszint alatti építmény helyezhető el. Közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
- (4) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (5) <sup>56</sup>

### 13. § Erdő zónák

- (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)
  - a., A zóna védőerdők és a természeti védelem alatt álló közcélú erdők területe.
  - b., A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.
- (2) Egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)
  - a., A zóna előírásai a szabályozási terven jelölt erdő területre vonatkoznak.
  - b., A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 100.000 m<sup>2</sup> területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 2 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, **erdei kilátót, magaslest**, illemhelyeket, az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.

Az Oték lehetővé tette az erdei kilátó és a magasles erdőben történő elhelyezését, így ennek átvezetése indokolt.

  - c., Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építmények elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépített terület háromszorosát.
  - d., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)
  - a., A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak.
  - b., A zóna területén a 100.000 m<sup>2</sup>-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.
  - c., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) <sup>57</sup>

### 14. §<sup>58</sup> Mezőgazdasági zónák

- (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

<sup>56</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

<sup>57</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

<sup>58</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól



- a., A zónába a volt zártkertek területei tartoznak.
- b) <sup>59</sup> A zóna területén, a növénytermesztés, és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- ba) A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
- bb) A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú és legalább 9,0 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
- bc) Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű és legalább 9,0 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
- bd) <sup>60</sup> A Rákóczi kertben - a szabályozási terv szerinti területen - lakóépület csak a legalább 4.000 2000 m<sup>2</sup> területű és legalább 16 m szélességű zártkerti művelés alól kivett telken helyezhető el legfeljebb 5% beépíthetőséggel. szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú és csak Ettől eltérően lakóépület legalább 2000 m<sup>2</sup> területű, a zártkerti művelés alól kivett telken is elhelyezhető legfeljebb 5% beépíthetőséggel is elhelyezhető.

Az átlagos teleknagyságnak megfelelő beépíthető telekterület mérethez történő, lakóépület elhelyezést lehetővé tevő OTÉK előírásától megengedőbb szabályozás, ezért Oték felmentés szükséges. Egyben a Rákóczi kert egyértelmű beazonosítását biztosító kiegészítés.

be) Gyep, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.

- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, és a beépített terület a 400 m<sup>2</sup>-t sem. Ebből legfeljebb 100 m<sup>2</sup> lehet kereskedelmi ill. vendéglátó célú épület is, a helyben termelt áru értékesítése céljából. Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de nem több, mint 200 m<sup>2</sup> építhető be.
- d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti kell elhelyezni, a telekhatártól csorgótávolságra (0,5-1,0 m) a dűlőút tengelyétől 15,0 m-re. A lakóépület az építési hely utca felőli 20 m mélységű, míg a gazdasági épületek a 25-45 m mélységű zónájában helyezhetők el.
- e., Újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépület és gazdasági épület helyezhető el. <sup>61</sup>
- f., A zónában állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is elhelyezhető, továbbá csak a lakóépület építését követően és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására.

## (2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna I. (Mk1)

- a., A zónába a környezet- és természetvédelmi, vagy ökológiai okokból nem beépíthető, az ex lege védett és a madárvédelmi védettségű mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b., A zóna területén csak:
- 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),

<sup>59</sup> Az (1) bekezdés b) pontját módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>60</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>61</sup> A rendelet 14. § (1) bekezdés e) pontjának második mondatát (Az épületeket 35-45°-os hajlásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.) hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.



- 2., a köztárgyak,
- 3., a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mk2.)

- a., A zónába jellemzően a természeti védelem és az országos ökológiai hálózat övezete által érintett mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű és védett természeti területet nem érintő telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
  - 1., Új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
    - 1.1 Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 2 hektár,
    - 1.2 Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
    - 1.3 Nádas és vízállás művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
  - 2., Új lakóépület:
    - 2.1 szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
    - 2.2 szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
    - 2.3 gyeper, nádas, vízállásos terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el épület.
- c., A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó, **védőtávolságot nem igénylő** állattartó **épület** telepíthető, **védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben**.
- d., A különálló lakóépület és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet, és a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>-t foglalhat el.<sup>62</sup> Ebből legfeljebb 180 m<sup>2</sup> területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.
- e., A telek beépítettsége legfeljebb 3 %-os, és az épületek legfeljebb 600 m<sup>2</sup>-t foglalhatnak el.
- f., Birtokközpont a zónában csak **kivételesen természeti védelemmel, az ökológiai hálózat, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetével nem érintett telken** létesíthető. Területén az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókerter által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni, figyelemmel a b.) pont előírásaira is.
- g.,<sup>63</sup>
- h.,<sup>64,65</sup>
- i., ~~A dűlőutak mentén az úttal határos birtok ingatlanok tulajdonosai védő fasor telepítésére kötelezhetők.~~

Az egyértelmű építési jogokat biztosító pontosítások, melyek kizárják a szubjektív megítélést. a birtokközpont alakítás természetvédelmi és termőföld védelmi szempontú megkövetelésekkel teszi egyértelművé a kivételes elhelyezés eseteit. A dűlőutak keskenyek, a védő fasor telepítése nem írható elő az építésügyi hatósági eljárásban.

<sup>62</sup> A rendelet 14. § (3) bekezdés d) pontjának első mondatában az „amelyet 35-45 fokos hajlásszögű magas tetővel kell kialakítani” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>64</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>65</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

#### (4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.
- b.<sup>66</sup> A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
- 1., Gazdasági épületek:
    - 1.1 szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 0,5 hektár
    - 1.2 szántó, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 1 hektár területen
    - 1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
  - 2., Lakóépület:
    - 2.1 szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: 1 hektár
    - 2.2 szántó, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 2 hektár területen
    - 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> építhető be. Ebből legfeljebb 180 m<sup>2</sup> területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.
- d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- e., Önálló lakóépületet és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.<sup>67</sup>
- f., A zóna területén ~~a birtokközpont létesíthető.~~  
Birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak kivételesen lehet létesíteni, **ha az érintett telek a művelésből kivont és más jogszabály azt ki nem zárja. Birtokközpontnak nem nyilvánított telek tanyaudvarán (41 § (38). bek.) a mezőgazdasági rendeltetési előírások szerinti építés a telek beépíthetőségének mértékét meg nem haladóan a beépítettség 30 %-ra növelhető. Tanyaudvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett, a b, és c, pontok szerinti feltételekkel építhető, vagy a meglévő lakás egy alkalommal legfeljebb 50 m<sup>2</sup> –rel bővíthető 30 % zöldterületi fedettség mellett.**
- g., A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rekultiválni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rekultiválása után engedélyezhető.
- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait védő fasor telepítésére kötelezhetők.

Az egyértelmű építési jogokat biztosító pontosítások.
---

#### (5) Mezőgazdasági általános zóna (Ma-1)

- a, A zónába azok a természeti védelem alatt nem álló kisparcellás szántók tartoznak, amelyeket a ~~rendelési~~ **szabályozási** terv beépítésre nem szánt területnek jelölt ki.

<sup>66</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>67</sup> A rendelet 14. § (4) bekezdés e) pontjában a „35-45°-os hajlású magas tetővel kell kialakítani” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

- b, A zónákba eső, legalább 20 m szélességű telkeken a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos gazdasági épületek építhetők.
- c, A beépíthető legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>
- d, Az épület építmény magassága 4,5 m.  
A gazdasági épület alapíncézhető.
- e, A beépítés mértéke 3%
- f, A telkenkénti egy db. Gazdasági épületet lehet építeni.<sup>68</sup>
- g, Az épületeket oldalhatáron álló építésmódú építési helyen belül a telek oldalhatártól 50 cm-es csurgó távolságra kell elhelyezni.
- h, Az épületek utcai homlokvonala a dűlőút tengelyétől 15,0 m.-re legyen.
- i, A területen lakóépület ~~nem~~ **legalább 1 ha teleknagyság esetén** építhető és birtokközpont nem alakítható ki.

## 15. §

### Vízgazdálkodási zóna

- (1) A zóna területébe a folyók, az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.
- (2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad, az alábbiak figyelembevételével:
  - a., A Keleti főcsatorna területén:
    - 1., horgásztanyák elhelyezésére szolgáló telekrész újonnan nem alakítható ki.
    - 2., a már korábban kialakult telekrészeken:
      - csak horgásztanya (hétvégi ház) helyezhető el,
      - az épületet a szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
      - a ~~telekrész~~ **építési hely** beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot, **de ezzel együtt a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot,**
      - az épület építménymagassága a töltés koronaszintjéhez képest legfeljebb 3,5 m lehet,
      - újonnan épület csak akkor helyezhető el, ha legalább a közműves villamos-energia ellátás, valamint a rendeltetésszerű használatát biztosító közműpótlói (vízellátás, csapadékvíz elvezetés és szennyvízelhelyezés) az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon biztosítható,
      - az épület a töltérszűbe csak földdel körülvett alapfallal nyúlhat be, az épületnek itt helyiség-légtére (például pince) nem lehet.

A telek egészére kell előírni a beépítettség mértékét és nem telekrészre.

## 16. §

### Vertikális rendeltetési zóna

- (1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú **építmény szerinti** funkciókat kell telepíteni.
- (2) A közhasználatú ~~épület~~ **építmény** rész és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

### AZ ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

## 17. §

<sup>68</sup> A rendelet 14. § (5) bekezdés f) pontjában a „melyet 35-45%-os hajlású magas tetővel kell kialakítani” szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

(1) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.

(2) A városépítészeti karakter szerinti

- Belvárosi (1. kódszámú),
- Polgári (2. kódszámú),
- Kisvárosias (3. kódszámú),
- Kisböszörményi (4. kódszámú),
- Hagyományos kertési (5. kódszámú),
- Külsőségi (6. kódszámú), illetőleg
- Egyéb karakterű (7. kódszámú) zónákat a **szabályozási tervi** rajzi mellékleten rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

Az előírás egyértelműsítését szolgáló kiegészítés.

## 18. §

### A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

- (1) A 17. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.
- (2) A zónákon belüli meglévő telkek beépíthetőségére vonatkozóan a 19 § (2) bekezdés b. pont előírásait kell alkalmazni.<sup>69</sup>

Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint

K = kialakult / T = tervezett / x = választható

1. a.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisböszörményi		5 Hagyományos kertési		6 Külsőségi		7 Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telepszerű 1	7														x
	8														x
	9														X
Szabadon álló általános 2	3														
	4														
	5										X				X
	6										x		x		x
	7										x		x		x
	8										x		x		x
	9										x		x		x

<sup>69</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

Oldalhatáron álló 3	3													
	4							x		x				x
	5							x		x				x
	6							x		x		X		x
	7							x		x		X		x
Ikres 4	3									x				
	4									X				
	5									X		x		
Zárt sorú általános 5	1													x
	2		x		X		x							x
	3		x		X		x							x
	4		x		x		x							x
	5		x		x		x							x
	6		x		x		X							x
	7		X		x									x
Zárt sorú keretes 6	3													
	4		x											
	5		x											
	6		x											
	7		x		x									
	8		x		x									
	9		x		x									
Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű 0	0	x		x		x		x		x		x		

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

1.b

Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m)									
legkisebb		kód	Szabadon álló		Oldalhatáron álló 3	Ikres 4	Zárt sorú		Adottságoktól függő, kialakult 0
terület (m <sup>2</sup> )	mélység (m)		telepszerű 1	általános 2			általános 5	keretes 6	
200	20	1							x
300	25	2					10		x
450	25	3		16	14	12	12		x
600	30	4		16	14	12	12	20	x
750	30	5		18	16	14	14	20	x
900	35	6		20	18		16	20	x
1.500	40	7		25	20		16	25	x
2.500	45	8	35	30				25	x
4.000	50	9	40	40				30	x
Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű		0	x	x	x	x	x	x	x

Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig: + 3 m. Kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetekben telekhatár rendezés vagy telekmegosztás esetén a telekszélesség zárt sorú beépítési mód esetén 10 %-kal, szabadon álló ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 %-kal helyileg védett épület esetén, ha az előírt oldalkert biztosítható 20 %-al csökkenthető a telekterület megtartása mellett, az előírt telekmélység megtartása nem kötelező, a legkisebb mélység azonban 20,0 m-nél kevesebb nem lehet.<sup>70</sup>

Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a városépítészeti karakterek szerint. A fenti szabály a beépítés szempontjából nem kialakult kategória esetén is alkalmazható a polgárvárosi karakterű Lk övezetben, ha más mód a telekalakításra nincs.<sup>71</sup>

2.

kód	Megen- gedett legnagy- obb beépíté- si %	Előírt legkis- ebb zöldfel- ületi fedett- ség %	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőször- ményi		5 Hagyomá- nyos kertési		6 Külsőségi		7 Egyéb	
			K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	5	70													x	x
2	15	60													x	x
3	20	55													x	x
4	30	50							x	x	x	x	x	x	x	x
5	40	35	x	x	x	x	x	x							x	x
6	50	25	x	x	x	x	x	x							x	x
7	60	20	x	x	x	x	x	x							x	x
8	80	10	x	x												
9	100	-														

-A sarok- és átmenő telek beépítettsége:

- Zárt sorú (általános **az általánoson belül végig épített, vagy hézaggal megszakított, és keretes épületelhelyezés**) beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 25 %-kal, az átmenő telek beépítettsége 10 %-kal növelhető, de telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelekrészre, vagy a legkisebb alakítható telekterület kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.<sup>72</sup>

- Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg:

- vegyes zóna esetén a 75 %-ot,
- kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot,

- ~~A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek 50 %-ban, fásított parkolók területe 20 %-ban beszámíthatók.~~

- Az előírt zöldfelületi fedettség a vegyes és a gazdasági zónákban **az értékszám 15 %-ával** ~~kal~~ csökkenthető, **de az nem csökkenhet az Oték 25. §-ában meghatározott határértékek alá.**<sup>73</sup>

A tetőkertek zöldfelületbe történő beszámítását az Oték 5. sz. melléklet 2. pontja tartalmazza. Ettől eltérő helyi szabályozásra nincs lehetőség. A zöldfelület csökkentés OTÉK előírás összhangját megtartó pontosítása történik.

<sup>70</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>71</sup> Kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól

<sup>72</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>73</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

## Választható építménymagasság a városépítészeti karakterek szerint

3.

kód	előírt – megengedett építménymaga- sság (m)	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisböszörményi		5 Hagyományos kertseli		6 Külsőseli		7 Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	-4,5							x	x	x	x	x	x	x	x
2	-6,0					x	x			x	x			x	x
3	4,5-7,5			x	x	x	x							x	x
4	7,0-10,0			x	x									x	x
5	8,5-12,5	x	x	x	x									x	x
6	12,0-15,0	x	x											x	x
7	A szomszédos épületek $\pm 1,5$ m	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
0	legfeljebb a legmagasabb meglévő	x		x		x		x		x		x		x	

Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
  - b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
  - c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- (3) Ha kialakítandó telek szélességi, vagy mélységi értéke nem felel meg a telekalakítási előírásoknak, akkor az alakítható legkisebb telekterület méret biztosítása mellett a telek szélességi, vagy mélységi értékétől legfeljebb 25% csökkentéssel el lehet térni.

## 19. §

**A kialakult szabályozási kategóriába sorolt  
zónák közös előírásai**

- (1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban kialakult) területeken az adottságtól függő „0” jelű építési övezeti paramétereit sajátos előírások (jelen rendelet IV. fejezetében rögzített előírások) hiányában az illeszkedés szabályait (Étv. 18. § (2)) alkalmazva az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel a kialakult adottságok, jellemzők és



az egyéb országos érvényű előírások alapján az építési hatóság állapítja meg. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/. táblázat keretei között. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kisvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 2., a kertvárosias lakóterület rendeltetési zóna kisvárosi karakterű területein legalább a 3., a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 4., falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 6. teleknagyság kódhoz tartozó telekméreteket kell betartani az 1/b. táblázat szerint.<sup>74</sup>

(2) A zónába eső telkekre:

a,<sup>75,76</sup>

b, A beépíthető építési telkeknek a magasabb rendű jogszabályokban előírtakon kívül az alábbi követelményeknek is meg kell felelnie:

1.a telek területén (alatta vagy fölötté) nem haladhat át több telket kiszolgáló közművezeték,

2.,<sup>77</sup>

## 20. §

### A belvárosi karakterű zóna előírásai

(1) A zónába a belvárosi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak (1. városépítészeti karakter kódú övezetek).

(2) Ha sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán<sup>78</sup>, legalább ~~7,0~~ **8,5** m és legfeljebb 15,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes **végig** beépítésével (telekhatártól telekhatárig)<sup>79</sup> a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.<sup>80</sup>

A zónában 7, 0 méter helyett 8,5-12,5 és 12,0-15,0 méter közötti a választható építménymagasság, ezért javítás szükséges.

(3) Újonnan előkert nem alakítható ki. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti terület a telek részének tekinthető. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár ½ hosszán is engedélyezhető.<sup>81</sup>

(4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(5) Az új építményeket a **szabályozási terv építési övezeti jele szerinti** zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

A zárt sorú-általános beépítési mód esetén, az oldalsó telekhatáron álló határfalat 12m mélységben, míg a zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a telek oldalsó

<sup>74</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>75</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>76</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>77</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>78</sup> A rendelet 20. § (2) bekezdésében „az utcával párhuzamos gerincű magastetős” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>79</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>80</sup> A 20.§ (2) bekezdését módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>81</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

és hátsó telekhatárán álló határfalat teljes egészében tűzfalként kell kialakítani. Zártsorú-keretes beépítési mód esetén a szomszédos építési telek felé tetőfelület nem lejtethet. A beépítés illeszkedjen a szomszédos belvárosi karakterű telkek beépítéséhez.<sup>82</sup>

- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik. A Belváros (B) jelű, Kiskörúton belüli védett területei építési övezeteiben a teljes közművesítettség követelményébe a zárt csapadékvíz-elvezetés is beletartozik. Ahol az utcán a zárt csapadékvíz elvezető csatorna még nincs kiépítve, ott a csapadékcsatorna kiépítéséig a csapadékvíz telken belülin elszikkasztása is megfelelő. a telkek beépítésére engedély adható úgy, hogy az utcán megvalósuló zárt csapadékvíz elvezető csatornába be kell kötni.<sup>83</sup> az utcán megvalósuló zárt csapadékvíz elvezető csatornába is beköthető.<sup>84</sup>

A közművesítési követelményeket egyértelműsítő pontosítása, mely csak építési övezetre tehető és építési engedély feltételeként sem írható elő.

- (7) A személygépjármű várakozó helyek számát és elhelyezésüket új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az Oték vonatkozó előírásait az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kiegészítésekkel meghatározni és biztosítani kell alkalmazni. A zóna területén gépjárműtároló céljára különálló melléképület nem építhető.<sup>85</sup>

Fontos rögzíteni, hogy fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak a parkolók elhelyezésének kiegészítő szabályait tartalmazhatja.

- (8) A melléképítmények közül az oldal és hátsó kertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop. A melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhetőktől.

## 21. §

### A polgári karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári karakterű területek tartoznak (2. városépítészeti karakter kódú övezetek).

<sup>82</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>83</sup> A 20.§ (6) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>84</sup> A 20.§ (6) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>85</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos, ill. értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán<sup>86</sup>, legalább 4,5 m és legfeljebb ~~10,0~~ **12,5** m építménymagasságú épületek helyezhetők el a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.<sup>87</sup>

A zónában 4,5-7,5, 7,0-10,0 és 8,5-12,5 méter közötti választható építménymagasság. Ezért 10,0 m 12,5 m-re javítandó.
---

- (3) Utcafronti épület elhelyezés esetén az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár ½ hosszán, és legfeljebb 5 m mélységgel is engedélyezhető. Ahol előkert kialakítható, ott az utcai kerítés kisebb, mint 3,0 m előkert esetén legfeljebb 1,0 m magasságú sövény lehet. 8,0 m-nél szélesebb kialakult közterületi út melletti telek esetében, a meglévő előkert nélküli vagy kisebb, mint 3,0 m előkert méretű meglévő épülethez való illeszkedés érdekében az előrelépés is – a meglévő épület homlokvonaláig – megengedhető.<sup>88</sup>
- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 300 m<sup>2</sup>-nél, mélysége 25,0 m-nél kisebb nem lehet, kivéve az olyan átmenő telkek esetében, ahol a tömbben jellemzően a tömb telkeinek nagyobb, mint 2/3-a esetében a telkek már megosztásra kerültek, akkor az alakítható telek mélysége 20,0 m-ig lecsökkenthető, az egyéb előírások betartásával.<sup>89</sup>
- (5) Az új építményeket a zárt sorú-általános, beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kapuzat 3,5 m - 5,0 m magas legyen és legfeljebb 3,0 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legfeljebb a homlokvonal 1/3-a lehet, de nem több mint 6,0 m. Figyelemmel a 31. § (4) bekezdés d.1. pontjában előírtakra.<sup>90</sup> A 27. §. (12) esetében, amikor az épületet csak előkert kialakításával lehet elhelyezni az előzőeket nem kell alkalmazni.<sup>91</sup>
- (6) Az **építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára** ~~telek beépítésének feltétele~~ a teljes közművesítettség **követelménye vonatkozik.**
- (7) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén **az Oték vonatkozó előírásait** az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti **kiegészítésekkel** kell **alkalmazni.** ~~meghatározni és biztosítani.~~ A zóna területén gépjárműtároló céljára ~~külön-önálló~~ melléképület **2000 m<sup>2</sup> – nél kisebb területű telken** nem építhető,<sup>92</sup> kivéve a helyileg védett épületeket, ahol a telken belüli parkoló létesítése megengedhető, vagy védett épület esetében, ha a telek nagyobb, mint 400 m<sup>2</sup>, a különálló melléképületben elhelyezett garázs is létesíthető. A Belváros (B) védett területein azonban új épület esetében a védett épületekre vonatkozó megengedő feltétel nem alkalmazható.<sup>93</sup>

<sup>86</sup> A rendelet 21. § (2) bekezdésében „az utcával párhuzamos gerincű magastető” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>87</sup> A 21.§ (2) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>88</sup> A 21.§ (3) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>89</sup> A 21.§ (4) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>90</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>91</sup> A 21. § (5) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28..) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.

<sup>92</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>93</sup> A 21.§ (7) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól.

Fontos rögzíteni, hogy fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak az Oték szerint megengedett kiegészítéseket tartalmazhatja. A közművesítési követelményeket egyértelműsítő pontosítása, mely csak építési övezetre tehető és építési engedély feltételeként sem írható elő.

- (8) A melléképítmények közül **az oldal és hátsókertben** elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, **kerti** napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

**A melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).**

Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhetőktől

- (9) **Amennyiben a sajátos előírás másképp nem rendelkezik** lakás, illetve rendeltetési egységenként közbelső telken legalább 120 m<sup>2</sup>, saroktelken legalább 80 m<sup>2</sup> átmenő telken legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.

## 22. §

### A kisvárosias karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult kisvárosias karakterű területek tartoznak (3. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy értékvédelmi ill. sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a zárt sorú beépítési módú övezetekben a telek homlokvonalán, ~~az utcával párhuzamos gerincű magas tetős~~, legalább 4,5 m és legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el. a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.<sup>94</sup>  
~~Az oldalhatáron álló beépítési módú övezetekben az utcára merőleges gerincű magas tetős épület is elhelyezhető.~~  
 A terv szerint zugok végződésével érintkező telken, valamint a nyeles telkeken a kialakult módon az oldalhatáron álló, előkertes épület elhelyezés is alkalmazható.  
 A 8,0 m-től keskenyebb utcák, zugok mentén lévő telkeken az épületet a terv szerinti utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni. Az oldalhatáron álló beépítési módú övezetekben legfeljebb 6,0 m míg a 8,0 m-nél keskenyebb zugokban, és nyeles telkeken legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.<sup>95</sup>

Településképi előírás HÉSZ- ben nem szerepelhet, törölni kell. A homlokvonali épületelhelyezés már hivatkozott kiegészítése itt is kell.

<sup>94</sup> A 22.§ (2) bekezdés első mondatát kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól.

<sup>95</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (3) A zóna lakóterületein, ha a szabályozási terv szerint a telek máshogy nem osztható meg (például tömbfeltárással) és mélysége eléri a 50 métert, úgy nyeles telek alakításával is megosztható. **A nyeles telken az épületet az utca felőli telekhatártól legalább 3,0 m-re oldalhatáron állóan, kivételesen, ha a telek máshogy nem lenne beépíthető szabadon állóan kell elhelyezni. A csatlakozó hátsókerti telekhatártól az un. elülső kert a csatlakozó hátsókert méretével azonos, de legalább 5,0 méter.** Az újonnan kialakítható telek területe legalább 300 m<sup>2</sup> legyen. A külső, nagykörúton kívüli gyűrűben az újonnan kialakítható telek területe azonban 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

Nyeles telek esetén a teleknyél szélessége: 4,0 m-nél kevesebb, **hossza 50 és 70 méter közötti telekmélység esetén 35,0 m-nél, 70 méter telekmélység fölött 50 méternél** nagyobb nem lehet. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, úgy a teleknyél szélessége 3,0 m-re csökkenthető azzal, hogy a szomszédos oldalkert a szabályozott építménymagasság, de legalább 3,0 m lehet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor, ha a telken védett épület helyezkedik el és az nem haladja meg a 6,0 m építménymagasságot. Az oldalkert és a teleknyél együttes szélessége azonban legalább 6,0 m legyen.<sup>96</sup>

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés. A kialakult telekszerkezet és méret eltérő szabályozást indokol.

- (4) Az új építményeket a **szabályozási terv építési övezeti jele szerinti** zárt sorú-általános, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó, előkert nélküli építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. Ha zárt sorú beépítésnél az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kapuzat legalább 3,5-5,0 m magas legyen és legfeljebb 3 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legalább 4,0 m. legfeljebb a homlokvonal 1/3-a, de nem több mint 6,0 m lehet.

Oldalhatáron álló beépítésnél az épületeket ~~—utca-ra merőleges nyeregzetével—~~ az utcavonalra, vagy attól 3,0 m-re kell elhelyezni, oldalhatárra, vagy **attól legfeljebb 1,0 m. csurgó távolságra.**<sup>97</sup>

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

- (5) **Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára** ~~telek beépítésének feltétele~~ a teljes közművesítettség **követelménye vonatkozik.**<sup>98</sup>
- (6) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését **az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az** Önkormányzati parkolási rendeletben előírtak ~~ban~~ **szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.** ~~kell meghatározni és biztosítani.~~<sup>99</sup>

Fontos rögzíteni, hogy fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak az Oték szerint megengedett kiegészítéseket tartalmazhatja. A közművesítési követelményeket egyértelműsítő pontosítása, mely csak építési övezetre tehető és építési engedély feltételeként sem írható elő.

<sup>96</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>97</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>98</sup> Módosította a 30/2014. (IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>99</sup> Megállapította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (7) <sup>100</sup>A telken elhelyezhető melléképületek: gépjármű tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, és csak **főépülettel rendelkező** lakott telken építhetők, egy épülettömegben. 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken melléképület nem építhető, a melléképületek építménymagassága a főépületnél nem lehet nagyobb.

~~A melléképítmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.~~

**A melléképítmények közül az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.**

**Melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),**

Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhetőktől

- (8) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 150 m<sup>2</sup> zárt sorú általános beépítési mód esetén saroktelken 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. A létesíthető rendeltetési egység azonban közbenső telkeken legfeljebb 4, saroktelken legfeljebb 6 egység lehet.
- (9) 2008. január 1. előtt már kialakított nagyobb méretű saroktelek esetén a telekhányad betartásával kivételesen megengedett 6-nál több rendeltetési egység csak akkor helyezhető el **a telekhányad megtartása mellett**, ha a kialakult védett településszerkezet **menti telekhatártól telekhatárig történő épületelhelyezés** indokolja.

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

- (10) <sup>101</sup>

## 23. §

### A kisböszörményi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult kisböszörményi karakterű területek tartoznak (4. városépítészeti karakter kódú övezetek).

<sup>100</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól, módosította továbbá a 33/2013. (XI.04.) önk. rendelet. Hatályos: 2013. november 15. napjától.

<sup>101</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől



- (2) A zóna területén újonnan a telek homlokvonalán<sup>102</sup>, legfeljebb 4,0 **4,5** m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el. A telek homlokvonala egyben kötelező építési vonal is.<sup>103</sup>
- (3) Az új építményeket az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni, a telek oldalhatárán, vagy attól **legfeljebb** 1,0 m-es csurgótávolságra.<sup>104</sup> Telkenként csak egy db főépület helyezhető el. Utcai homlokzati hossza nem haladhatja meg a telek homlokvonala-hosszána 1/2 részét. A telek homlokvonalának nem beépített részén nem áttört, falazott, vagy hagyományos deszkakerítést kell létesíteni, amelynek magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (4) **Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára** ~~telek beépítésének feltétele~~ a teljes közművesítettség **követelménye vonatkozik** a 3.§ (2) bek. figyelembevételével.
- (5) A gépjármű-elhelyezést **az OTÉK és** az önkormányzati parkolási rendelet szerint kell biztosítani.<sup>105</sup>
- (6) <sup>106</sup> A telken elhelyezhető melléképületek: gépjármű tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kis **haszon** állat-tartó épület, mezőgazdasági tároló épület, műhely, kézműipari épület. Telkenként egy melléképület és egy kis **haszon** állattartó épület építhető.
- (7) A melléképítmények közül **az oldal és a hátsókertben** elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.  
**A melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),**

Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhetőktől. A közművesítési követelményeket egyértelműsítő pontosítása, mely csak építési övezetre tehető és építési engedély feltételeként sem írható elő.

- (8) A zóna területén nyúlványos (nyeles) telkek nem alakíthatók ki.<sup>107</sup>

- (9) <sup>108,109</sup>

<sup>102</sup> A rendelet 23. § (2) bekezdésében „az utcára merőleges gerincű nyeregtető, oromfalas” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>103</sup> Kiegészített a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>104</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>105</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>106</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől, módosította továbbá a 33/2013. (XI.04.) önk. rendelet. Hatályos: 2013. november 15-től.

<sup>107</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>108</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>109</sup> A rendelet 23. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

## 24. §

## A hagyományos kertségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult hagyományos kertségi karakterű területek tartoznak (5. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egység, a külső körutat övező zónában 6,0 m építménymagasságú és legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el.<sup>110</sup>
- (3) Az újonnan kialakítható telek területe legalább 600 m<sup>2</sup> külső körutat övező gyűrűben 450 m<sup>2</sup> legyen. Nyúlványos telekalakítás esetén a teleknyúlvány szélessége 4,0 m, hossza legfeljebb 50,0 m lehet. A teleknyúlvány a telek területébe nem számítható be. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, vagy védett épületek esetén a 22 § (3) bek.-ben előírtakat kell alkalmazni.<sup>111</sup>
- (4) Az új építményeket a szabadon álló-általános, az ikres, vagy az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő (kétutcás) telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcás teleknek minősíthető)

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, míg új beépítés-re szánt területen 5 m előkertet kell kialakítani. Az előkert vonala kötelező építési vonal is.<sup>112</sup>
- (6) Az új beépítésre szánt területen az **építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára telek beépítésének feltétele** a teljes közművesítettség **követelménye vonatkozik a teljes közművesítettség** a 3.§. (2) bek. figyelembevételével.
- (7) A gépjármű-elhelyezést elhelyezését **az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és** az önkormányzati parkolási rendelet **szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.** ~~szerint kell biztosítani.~~<sup>113</sup>

Fontos rögzíteni, hogy fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak a megengedett kiegészítéseket tartalmazhatja.

- (8) <sup>114</sup> A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület, lakossági szolgáltató tevékenységhez kapcsolódó műhely, kézműipari épület.
- (9) A melléképítmények közül **az oldal és a hátsókertben** elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra

<sup>110</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>111</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>112</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>113</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>114</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől, módosította továbbá a 33/2013. (XI.04.) önk. rendelet. Hatályos: 2013. november 15. napjától.

emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemma, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények körétől.

(10)<sup>115</sup>

(11)<sup>116</sup>

## 25. §

### A külsőségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a külsőségi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak. (6. városépítési karakter kódú övezetek).
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú főépületek valamint melléképületek helyezhetők el. Lakó rendeltetési zónában telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb kétlakásos illetőleg két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Nem lakás esetén minden megkezdett 120 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. A melléképület építménymagassága nem haladhatja meg a főépület építménymagasságát és a tetőgerinc magassága sem.
- (3) Az újonnan kialakítható telek területe legalább 900 m<sup>2</sup> legyen. Újonnan nyúlványos (nyeles) telek csak az alábbi feltételekkel alakítható: úgy, hogy a teleknyúlvány szélessége legalább 4,0 m. hossza legfeljebb 50,0 m. lehet. A teleknyúlvány a telek területébe nem számítható be.<sup>117</sup>
- (4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcsás teleknek minősíthető.)<sup>118</sup>

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkertet kell elhagyni. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész, előzetes állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét. ~~Az épített az építési hatóságtól kérheti építésügyi hatósági szolgáltatás keretében a vonatkozó illeszkedési szabályok teteles~~

<sup>115</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>116</sup> A rendelet 24. § (11) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet

2019. december 28. napjától.

<sup>117</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>118</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

meghatározását. Új beépítésre szánt területen 5,0 m előkertet kell elhagyni, amely egyben a kötelező építési vonal.<sup>119</sup>

Az építésügyi hatósági eljárásban, annak változása miatt már nem kérhető.

- (6) ~~A telek beépítésének feltétele~~ Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik 900 m<sup>2</sup>-től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. szerint, egyébként a részleges közművesítettség.
- (7) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekrészre csak 20 %-os beépítettség számítható.
- (8) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 30,0 m mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határától mért 30,0 - 60,0 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60,0 m mélységű zónában helyezhetők el.<sup>120,121</sup>
- (9) A gépjármű elhelyezést az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni. ~~szerint kell biztosítani.~~<sup>122</sup>

Fontos rögzíteni, hogy fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak a megengedett kiegészítéseket tartalmazhatja.

- (10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető. 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, és nem átmenő telkeknél, a melléképület építménymagassága 6,0 m lehet.<sup>123</sup>
- (11)<sup>124</sup>
- (12)<sup>125</sup>

## 26. §

### Az egyéb karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába az előzőekben nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági- és a különleges-, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló-telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak. (7. városépítészeti karakterű kódú övezetek.)
- (2) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség vonatkozik. ~~A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.~~ A szakhatóságok által elfogadott

<sup>119</sup> Módosította a 30/2014. (IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>120</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>121</sup> Módosította a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>122</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>123</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>124</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>125</sup> A rendelet 25. § (12) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet

2019. december 28. napjától.

részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg.<sup>126</sup>

- (3) A gépjármű elhelyezést a települési területen a vegyes rendeltetési zónák esetén az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni. szerint, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.<sup>127</sup>

Fontos rögzíteni, hogy fő szabály az Oték előírása és a helyi parkolási rendelet csak a megengedett kiegészítéseket tartalmazhatja.

- (4) A zónába eső lakótelepi területeken

- a., a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az előírásokat,  
b., Újonnan úszótelek nem alakítható ki. A 2009. december 1 előtt kialakított úszótelek be nem épített része – illeszkedési alapon – legfeljebb 3,5 m építménymagassággal beépíthető. Az úszótelek határait túllépő építés csak a meglévő épületek akadálymentesítéséhez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető, valamint utólagos hőszigetelés céljára,<sup>128</sup>  
c., <sup>129</sup> a tetőtér beépítés csak akkor engedélyezhető, ha legalább a telektömb területén az épületenkénti megvalósítása és új lakás esetén a gépjármű elhelyezés is biztosított.<sup>130</sup>

Az Étv. módosítás - 60/H § d) - miatt nem tehető gépkocsi elhelyezési helyi korlát a tetőtér beépítések estére.

- d., terepszint alatti építmény elhelyezése csak gépjármű tároló céljára engedélyezhető.<sup>131</sup>  
e. A beépítettség mértéke a lakótelepek területén csak utólagos hőszigeteléshez és akadálymentesítéshez szükséges mértékben növelhető<sup>132</sup>

- (5) <sup>133,134</sup>

- (6) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában 3,5 m építménymagasságot meg nem haladó, kerítéssel egybeépített portaépület és kerékpártároló elhelyezhető. Az általuk elfoglalt bruttó beépített terület legfeljebb 80 m<sup>2</sup> lehet.

- (7)

- (8) A melléképítmények közül az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló

<sup>126</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>127</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>128</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>129</sup> A rendelet 26. § (4) bekezdés c., pontjában a „magas tető építése és” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>130</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>131</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>132</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>133</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>134</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

műtárgy a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, részleges közművesítettség esetén közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

Fontos megkülönböztetni az előkertben elhelyezhető melléképítmények körét az oldal és hátsó kertben elhelyezhetőktől.

- (9) Kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági rendeltetésű zónában az építési hely határa a szabályozott utcavonal, melytől 15,0 m-re épületet a (6) bekezdésében leírtakon kívül elhelyezni nem lehet kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérő kötelező építési vonalat jelöl.<sup>135</sup>
- (10) Főépület(ek) megépítéséig sem gépjárműtároló, sem parkoló a telken nem létesíthető.

## 27. §<sup>136</sup>

### Az építési zónák általános előírásai

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a. 18. § 1-3. táblázatban foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkert területén nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt építménymagasság értéket, ha sajátos előírás másként nem rendelkezik - a gazdasági, a vegyes és a különleges zónák kivételével, ahol csak az övezeti előírásaiban szereplő legnagyobb építménymagasság betartása kötelező - az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik, utcavonalra történő építés esetén:
- a. épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével:
- 18 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
  - 18-20,0m közötti szélességű utcán legfeljebb 80 cm,
  - 20,0 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 100 cm lehet,
- de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának 1/2 részét. A telekhatároktól 2-2 m-ig kinyúlás nem engedélyezhető.
- b., az építési helyen kívülre belül a saját telek fölé csak legfeljebb 60 cm-es eresz, valamint legalább 5,0 méter előkert esetén legfeljebb 120 cm-es mélységben zárt erkély, erkély és 2,0 m-es kinyúlással előtető nyúlhat ki.

Az Oték vonatkozó előírásával összhangot biztosító kiegészítés.

- (5)<sup>137</sup>
- (6)<sup>138</sup> Ha sajátos-, vagy értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karakter-

<sup>135</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>136</sup> Módosította a 30/2014. (IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>137</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>138</sup> Módosította a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.



zónába sorolt területeket. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet.

Ha a kötelező építési vonal egyben utcai telekhatár is, úgy a visszalépés legfeljebb 3,0 m lehet és ez esetben a tényleges építési vonal és a szabályozási vonal közötti területre az előkertre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

- (7) Lakó rendeltetésű zónában a főépületnek az előkert határától mért vetületi hossza (a beépítési mélysége) a 30 m-t nem haladhatja meg.<sup>139</sup> 45 méternél mélyebb telken a beépítési mélység az 45 métert meghaladó mértékkel növelhető, ha az épületet osztott tömeggel vagy két különálló tömegben helyezik el. Ez utóbbi esetben az épület tömeget egy min. 5,0 méter széles sávval kell megtörni úgy, hogy ebben a sávban csak az építménymagasság felének megfelelő homlokzatmagassággal alakítható ki az épületrész. Teljes építménymagassággal csak akkor, ha a két tömeg között az épületrész legfeljebb 6,0 méter mélységű.

(8) <sup>140</sup>

- (9) Az építmények közötti legkisebb **telepítési** távolság ~~az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) épületek esetében a szabályozott legnagyobb építménymagasság, de legalább 6,0 m. A legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lakóépületeknél ez a távolság:~~

A tűzrendészeti előírások változását követő pontosítás.
---

- a., 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup>-nél, a már régebbi szabályok szerint beépített területen lévő beépítetlen telek esetén,
- b., 2,0 m-ig csökkenthető, ha az övezetben elhelyezkedő építési telek másképpen az övezeti előírások betartásával egyébként nem lenne beépíthető, vagy ha a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi és a legnagyobb építménymagasság nem haladja meg a 6 métert.

A csökkentés az alábbi követelmények együttes betartása mellett lehetséges:

1. A szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregvető) oly módon, hogy az ereszalj deszkázatát le kell burkolni úgy, hogy eleget tegyen a tűzfal követelményeinek, valamint mindkét építmény egymás felé néző tetőhéjazata nem éghető, nyílás nélküli legyen.
2. Az új épület szomszédos épülettel átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzfalként, vagy tűzfallal egyenértékű biztonságot nyújtó falként kell megépíteni.

- (10) Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. **mely a (9) pont szerinti feltételek szerint csökkenthető.** Szabadon álló beépítési mód esetén ennek a fele. A hátsókert legkisebb mérete – amennyiben a zóna előírások másként nem szabályozzák – a szabályozott építménymagasság, illetve a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.

---

<sup>139</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>140</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

- (11) ~~Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét 50 %-ban, fásított parkolók területét 20 %-ban a telek aktív zöldterületének kell tekinteni.~~

A tetőkertek zöldfelületbe történő beszámítását az Oték 5. sz. melléklet 2. pontja tartalmazza. Ettől eltérő helyi szabályozásra nincs lehetőség.

- (12) A gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetési zónákban az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni. A Kiskörúton belüli telkek esetében, ahol a telek előtti közterületi kialakult utca szélessége kisebb, mint 10,0 m, és az övezetre előírt szabályozott építménymagasság 7-10 m, a 31.§. (4) d., 4. pontjában, és a 40. §. (1) k., és l., pontjaiban előírtakat is alkalmazni kell az előzőek figyelembe vételével. A Kiskörúton belüli telkek esetében, ahol a telek előtti kialakult, 8,0 m-nél kisebb szélességű közterületi utcák melletti Vt övezetbe eső telkeknél az előzőeken túl a 22. §. (2) bekezdést is alkalmazni kell.
- (13) <sup>141</sup> Építményre helyezett hírközlési torony legmagasabb pontjának építménymagasságba beszámítandó értékét az építmény melletti csatlakozó terep szintjétől kell érteni.
- (14) Melléképület és rámpa az előkert és az oldalkert szabályozott méretén belül illetve 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (15) Építési telken átmenő árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (16) Utcavonalra, előkert nélkül történő épület elhelyezés esetén a közterületre néző lakás padlószintje utcai ablak parapet magassága az utca járdaszintje fölött legalább 1,8 m-re legyen.
- (17) Új épület építése csak rendezett telken engedélyezhető (e rendelet 41.§ és 32.§).
- (18) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túl nyúló épületen, ill. épületrészen építési munka nem végezhető, kivéve felújítási, állagmegóvási munkákat.
- (19) <sup>142</sup> A településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti meghatározó területeken tiltott anyaghasználat előírásait – faház, rönkház és gerendaház, tetőfedő anyagok – az 1. § (2) szerint kell alkalmazni.
- (20) Kétszintes tetőtér nem építhető.
- (21) Ha a sajátos előírás vagy értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, az illeszkedés szempontjából az előkertet a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző adottságok szerint kell meghatározni. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész előzetes állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét. ~~Az építtető az építési hatóságtól kérheti építésügyi hatósági szolgáltatás keretében a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.~~

<sup>141</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>142</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

Az építésügyi hatósági eljárásban, annak változása miatt illeszkedési szabály meghatározása már nem kérhető.

- (22) A hagyományos kertségi, a külsőségi és az egyéb városépítészeti karakterű zónákban az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas és 75 %-ban áttört legyen. Tömören csak gyalult deszkából építhető.
- (23) Kis mélységű, vagy fekvő telkeknél, ha a beépítési mód szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres, úgy melléképület a hátsó telekhatáron is elhelyezhető, ha a szomszédos telek szabályos beépítését nem korlátozza.  
Ha a hátsó telekhatár felőli szomszédos telek is kismélységű vagy fekvő telek, a melléképületek a közös telekhatáron tűzfalal összeépíthetők.<sup>143</sup>
- (24) <sup>144</sup> Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen meglevő, művelésből kivont telkek lakóépületei egy alkalommal legfeljebb 50 m<sup>2</sup> – rel bővíthetők
- (25) A belterületbe nem vont lakóterületeken az Ma-1 mezőgazdasági övezet szabályai szerinti gazdasági épület építhető (állattartó épület kivételével) a szabályozott telekhatártól 30,0 m-re. Meglevő gazdasági épület használatához szükséges melléképítmény (pld.: trágyatároló, stb.) építhető, a meglevő telekadottság szerinti beépítési százalék mértékében, de maximum 100 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- (26) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épületet az építési helyen belül a vonatkozó előírások szerint kell elhelyezni, a beépítettség előírt mértékének betartása mellett. Ahol a kialakult állapot a beépítés mértékét túllépi, ott az épület(ek) nem bővíthetők.

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

- (27) A „településkarakter védelem” alatt álló utcák és terek ( a Petőfi utca a főtértől a Korpona utcáig, a II. Rákóczi Ferenc utca a Kálvin tértől a nagykörútig, a Korpona utca a Kálvin tértől az Ady Endre térig, valamint a Kálvin tér, Baltazár utca térfalai) kivételével, a város teljes területét érintően, ahol zárt sorú beépítési mód előírt, de a kialakult állapottal, településképpel (illeszkedés) össze nem egyeztethető, akkor a következő feltételek szerint el lehet térni az előírt beépítési mód szerinti kötelező épület elhelyezéstől, telepítéstől től: ha a szomszédos telkeken, ~~illetőleg a tömboldalon~~ kialakult jellemző adottságok nem zárt sorú beépítésnek megfelelőek, az esetben új épületet oldalhatáron, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel is lehet telepíteni. Ilyenkor a szomszédos épület felé eső telekhatártól való távolság 7,5 m építménymagasságig legalább 3,0 m, 10, m építménymagasságig legalább 4,0 m, 12,5 építménymagasságig legalább 5,0 m. a kialakult adottságok szerint kell elhelyezni, az utcában jellemzően kialakult beépítési móddal és tetőforma kialakítással. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész előzetes állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét, a beépítési módot és a tetőforma kialakítását.

---

<sup>143</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>144</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

A normatív szabályozás Étv. szerinti követelménye nem teszi lehetővé a beépítési módtól való telkenkénti eltérést. Helyette az zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belüli épületelhelyezés szabályozása jogszerű. A telekhatártól való távolság mértéke az építménymagassághoz igazodva differenciáltan lett megállapítva.

- (28) Ütemezett beépítés esetén az időben először létesítésre, megépítésre kerülő főépület, illetve rendeltetési egység nem létesülhet csak az építési vonalon (utcai telekhatáron, illetve előkert építési vonalán). A további építési ütemben valósulhat csak meg a többi rendeltetési egység. Utcái építési vonalon meglévő épület bontása, amennyiben a hátsó kert felé mögötte főépület épült (lakó, vagy egyéb funkciójú rendeltetési egység), csak az esetben helyezhető el, ha jogerős engedély került kiadásra új utcai építési vonalra kerülő főépületre, és annak megépítésére 3 év beépítési kötelezettség kerül megállapításra.

Az építési engedély tartalmára nem tehető előírás.

- (29) A településközponti vegyes zónában, központi vegyes zónában és gazdasági zónákban, ahol teljes tömbre vonatkozik a szabályozás, a beékelődött lakóingatlanok esetében a lakóépület átalakítható és bővíthető funkciójának megfelelően, az adott, telektömbre vonatkozó előírások betartásával. A településközponti vegyes zónában, központi vegyes zónában új lakóépület is elhelyezhető az adott telektömbre vonatkozó előírások betartásával.
- (30) A vonalas szabályozási elemként tervezett magánútként is megvalósítható közlekedési út határa (tömbfeltároló utcanyitások esetében), a közlekedési célú közterületként jelöltek kivételével, nem kötelezőszabályozási elem, hanem csak irányadó jellegű, amely magánút megvalósítási lehetőségét mutatja. Ezen szabályozási elemmel érintett ingatlanok beépítését emiatt külön korlátozás nem érinti.
- (31) <sup>145</sup>Kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell:
- a) Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani ipari gazdasági területek esetén.
  - b) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett területarányában megosztható.
- (32)<sup>146</sup> A gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetésű zónákban az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét, mint alsó korlátot nem kell figyelembe venni az alábbi esetekben:
1. technológiai műtárgyak, felszín feletti gépészeti berendezések,
  2. technológia megkívánta oszlopok és tornyok,
  3. üzemanyagtöltő állomás,
  4. az 1), 2) és 3) pontok szerinti esetekhez kapcsolódóan a technológia megkívánta épületek és építmények létesítése esetében.
- A fentiek szerinti esetekben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat.

<sup>145</sup> Megállapította az 5/2015.(II.13.) önk. rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.

<sup>146</sup> A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.

- (33)<sup>147</sup> Közművek védőtávolságán belül sem felszín alatti sem felszín feletti műtárgy, építmény nem létesíthető, továbbá nem telepíthető fa, bokor, cserje. Közművek védőtávolságán belül talajtakaró növényzet telepíthető, valamint burkolt közlekedési terület létesíthető. Nyitott közmű árok lefedhető baleset megelőzés érdekében, illetve közlekedési területként, de ezekben az esetekben a közmű létesítmény kezelésének-karbantartásának feltételeit is figyelembe kell venni a lefedés kialakításánál.

## **A KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **28. §**

#### **A zaj elleni védelem zónái**

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a telek határán nem haladja meg a zónára vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.
- (2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
- a., csendes zóna: a temetők, a kegyeleti parkok, a közparkok, az üdülőtérületek és a különleges idegenforgalmi területek,
  - b., átlagos érzékenyséű zóna: minden más települési terület,
  - c., nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

### **29. §**

#### **A levegőtisztasági védelmi zóna**

- (1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- ~~(2) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági általános rendeltetési zónában) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.~~

A dűlőutak keskenyek, a védő fasor telepítése nem írható elő az építésügyi hatósági eljárásban. A 14. § i. előírásának törlése esetén ez is törlendő.

### **30. §**

#### **Általános környezetvédelmi előírások**

- (1) A város igazgatási területén kommunális és veszélyes hulladékégető nem helyezhető el és csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj-, rezgés- és légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti – a vonatkozó jogszabályokban előírt – kibocsátási határértékeket.<sup>148</sup>
- (2) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezésének lakóépülettől való távolsága (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-nél, más haszonállat esetében 10,0 m-nél, trágya- és trágyalétároló esetében 12,0 m-nél kisebb nem lehet. Lakóterületi építési telken legfeljebb 1 darab állattartó ól épület helyezhető el, maximum az ingatlan

<sup>147</sup> A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.

<sup>148</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

beépíthetőségének 10%-os mértékéig. Utcavonaltól mért 20 m távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület nem létesíthető. Településközponti vegyes zónában, központi vegyeszónában és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónában állattartó épület nem létesíthető.<sup>149</sup>

- (3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható. Új veszélyes hulladék lerakó, ártalmatlanító telep létesítése csak Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvényben meghatározott esetben és módon lehetséges.
- (4) ~~Döggút~~ Állati hulladék begyűjtő telep, illetve konténer a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában, és az állattartó telepek területén a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartásával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek rendeltetésszerű felhasználását nem zavarja.

Döggút az Eu. csatlakozás óta nem létesíthető, a meglevőket fel kellett számolni. Az állati hulladék begyűjtésének mai szabályaihoz kell igazítani az előírást.

- (5) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni. Állati tetemet csak a kijelölt gyűjtőhelyen lehet elhelyezni.
- (6) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (7) Élővízfolyásokba, csapadékcatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, ezeket a meglévő szennyvíz bekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követően meg kell szüntetni.
- (8) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak a közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, vagy a szakhatóságok előírásai szerint ártalmatlaníthatók. Külterületen a teljes közművesítettség előírásának teljesítéséhez - ahol a szennyvíz közcsatornába nem vezethető - egyedi szennyvíztároló, szennyvíztisztító berendezés létesíthető, a szakhatóságok előírásai szerint. A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a jogszabályban megállapított határértékeknek.<sup>150</sup>
- (9) Gazdasági és lakó, valamint vegyes, egyes esetekben különleges területek között a gazdasági területen belül védőterületet kell kijelölni, melyet beültetési kötelezettség is terhel a védőterületeket a szabályozási terv tünteti fel. Ahol védőterület nincs kijelölve, ott a kibocsátó létesítmény telkén kell a szükséges védelmet biztosítani.<sup>151</sup>

## ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 31. §

#### A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái

<sup>149</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>150</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>151</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől



- (1) Az országos védelem alatt álló, a Bocskai tér térségében kijelölt műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az idevonatkozó jogszabályok alkalmazásával lehet.<sup>152</sup>
- (2) A Nagykörúton belüli terület helyi településszerkezeti védelem alatt áll. A terület a város értékvédelmi zónája. ~~Ezen belül a kiskörúton belüli terület (beleértve a Bocskai teret is) műemléki jelentőségű terület.~~<sup>153</sup> Az értékvédelmi zónában.
- a. a meglévő utcák szélessége (szabályozási vonala) csak 8,0 méternél kisebb méret esetében változtatható. A többi, meglévő utcák, terek, teresedések kialakult határvonalai nem változtathatók. Ahol az utcavonali beépítésnél az épület visszaugratható, ott – jelzésszerűen, (pl. burkolati kialakítással) az eredeti határvonalakat jelölni kell.<sup>154</sup>
  - b., csak a kialakult, jellemző terület-felhasználás (rendeltetési zóna besorolás) alkalmazható, amely a városközpontban központi vegyes, illetőleg településközpont vegyes, míg a két körút közötti belvárosi területeken jellemzően kisvárosias és nagyvárosias lakóterület.
  - c.,<sup>155</sup>
  - ~~d., a közterületen pavilon nem helyezhető el.~~
  - e.,<sup>156</sup>
  - f.,<sup>157</sup>
  - g.,<sup>158</sup>
  - h.,<sup>159</sup>
  - i.,<sup>160</sup>
- (3)<sup>161</sup>
- (4) A helyi értékvédelmi zónában a kis- és a nagykörút közötti területen belül a nagykörút mindkét oldalát is beleértve az épület-elhelyezés szabályai az alábbiak:<sup>162</sup>
- a., A beépítési mód **a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti** zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes.

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

<sup>152</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>153</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>154</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>155</sup> A rendelet 31. § (2) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>156</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>157</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>158</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>159</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>160</sup> A rendelet 31. § (2) bekezdés i., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>161</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>162</sup> A 31. § eredeti (4) bekezdését hatályon kívül helyezte és a 31. § számozását, valamint a (4) bekezdést módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- b., az építési hely határai az utcavonal (a telek homlokvonala) és a hátsókert telken belüli vonala<sup>163</sup>
- c., a hátsókert mélysége az övezeti előírásokban szabályozott megengedett legnagyobb építménymagasság, illetve **illette e t t ö l n a g y o b b m é r e t e s t é n** a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.<sup>164</sup>
- d., az épületeket – **a településkarakter védelmi terület kivételével, melyre a 27. § (27) szerinti előírásai vonatkoznak** - az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a szomszéd telkeken már kialakult beépítéshez az alábbiak szerint:

A szabályozás belső összhangját biztosító kiegészítés.
--

- 1., ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni,<sup>165</sup> a telekhatáron 8,0 - 12,0 m mélységben tűzfalal.  
Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább a 21.§.(5) bekezdésben előírt kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek tűzfalask legyenek. Kivéve az (5) bekezdésben kivételként megnevezett telektömböket, ahol az épületköz – indokolt esetben- 12,0 méterre növelhető tűzfal építési kötelezettség nélkül is.<sup>166</sup>
  - 2.,<sup>167,168</sup>
  - 3., ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól 3,0 méterre.
  - 4., a 8,0-10,0 m szélességű kiszolgáló utcák illetőleg utcaszakaszok mentén utcafronti épület elhelyezés esetén az előírt építménymagasság értékeken belüli, de legfeljebb 5,0 m lehet. 8,0 méternél keskenyebb zugokban, zsákutcákban és utcákban történő épület elhelyezésre a 22. § (2) bek.-ben előírtakat kell alkalmazni<sup>169</sup>
  - 5., két utcára nyíló telek mindkét utca felől beépíthető a 18. §-ban előírt mértékben.
  - 6., a polgári- és a kisvárosias karakterű övezetekben, ha a telek mélysége lehetővé teszi, a telek egyik oldalvonalán oldalszárny is építhető, de csak legfeljebb 6,0 m építménymagassággal. Az oldalszárny és a telek szemközti telekhatára között legalább 6,0 m távolságot kell tartani. Átmenő telek esetén, amennyiben az nem építhető be mindkét utca felől, az oldalszárny az egyik utca építési vonaláig építhető. Zártorú általános beépítési mód esetén az oldalszárnyat az esetben kell tűzfalasan kialakítani, ha tűzfalask épület mellé épül.
- (5) A helyi értékvédelmi zónában 1.500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek újonnan csak oktatási, intézményi és egészségügyi létesítmények számára alakítható ki, továbbá 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nettó beépített területű kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület, nem építhető.<sup>170</sup> Ez alól kivétel a Bocskai

<sup>163</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>164</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>165</sup> A rendelet 31. § (4) bekezdés d., 1., pontjában az „utcával párhuzamos gerincű nyeregterület” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>166</sup> Módosította a 139/2010. (IV.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>167</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>168</sup> A rendelet 31. § (2) bekezdés d., 2., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>169</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>170</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

tér-Petőfi Sándor u.-Csomaközy András u.-Weszprémi Gáspár u., valamint a Kálvin tér-Méliusz Juhász Péter u.-Baltazár Dezső u. által határolt tömbök. Hulladékudvar elhelyezése és sorgarázs építése a zóna területén nem engedélyezhető.

- (6) A zónán belül a „településkarakter védelem” alatt álló utcákban (területeken) a telkeket telekhatártól telekhatárig be kell építeni, előkert nélküli épület elhelyezéssel, kapuáthajtóval. A 16,0 m-nél szélesebb telkeken épületköz alakítható ki az (4) bek. d.1. Pont szerint.<sup>171</sup>

- (7) <sup>172</sup>

- (8) <sup>173</sup>

## A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 32. §

#### Tilalmi zónák

- (1) <sup>174</sup>

- (2) <sup>175</sup>

- (3) A szabályozási terven jelölt területekre az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztethet be.<sup>176</sup>

### 33. §

#### Korlátozási zónák

- (1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.
- (2) Országos közúttal érintkező telken, **a közút védőtávolságán belüli telekrészen**, építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.
---

- (3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában (a szélső vágánytól számított 50,0 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) Az elővásárlási korlátozás zónájába eső telkekre, telekrészekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósulása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tarthat fenn.

---

<sup>171</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>172</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>173</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>174</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>175</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>176</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (5) A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:
- a., a Keleti főcsatorna esetében (a meglévő horgásztanyákhoz rendelt telekrész kivételével) 100,0 – 100,0 m,
  - b., egyéb csatorna és ér esetében 50,0 – 50,0 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészeken épület nem helyezhető el.
  - c. a várostart köré min. 200 m mélységben, a szabályozási tervben bejelölt, be nem építhető gyűrű területén áthaladó utakat dupla fasorokkal kell lehatárolni. A gyűrű területén temetkezési helyek sem jelölhetők ki.<sup>177</sup>
- (6) A várostart köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén a beépítésre nem szánt terület bármely zónájában építmény nem helyezhető el a 10.§ (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható.<sup>178</sup>

### VÁROSPOLITIKAI BÓNUSZ ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

#### 34. §

- (1) A zónába a Nagykörút által határolt Belváros városközpont céljára kijelölt, valamint a Vénkert, a Középkert- Zaboskert és a Déli lucernás városrész-központ céljára kijelölt településközpont vegyes (Vt) rendeltetési zónába sorolt telkei tartoznak.
- (2) A zóna területén a közösségi (legalább a bruttó épület-szintterület 75 %-ában nem lakás) célú építés esetén a telek megengedett beépítettsége 5 %-kal növelhető (iskolák, óvodák egészségügyi létesítmények kivételével) az előírt zöldfelület terhére, de így sem lépheti túl a magasabb rendű jogszabályokban megengedett legnagyobb beépítettséget. A beépítettség növelése a szomszéd ingatlanok használatát nem korlátozhatja.<sup>179</sup>
- (3) A zóna területén a 18.§. (1) 2. táblázata szerinti zöldfelület kialakítása engedélyezhető.<sup>180</sup>

### III. Fejezet

#### EGYÉB ELŐÍRÁSOK

#### 35. §

##### Közlekedési előírások

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései valamint környezetvédelmi műtárgyai és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények a mindenkori hatályos közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni. Parkolóház (mélygarázs) – ahol azt a jelen rendelet nem tiltja - ~~hatásvizsgálattal~~ létesíthető.

<sup>177</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>178</sup> A rendelet 33. §-t a (6) bekezdéssel kiegészítette a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>179</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>180</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

- (4) ~~Gépjármű tároló rendeltetés módosítása kivételesen akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.~~<sup>181</sup>

A rendeltetés módosítás már nem építésügyi hatósági feladat, hanem településképi bejelentési eljárásban történik.

- (5) Az újonnan kialakított magánút (saját használatú út) legkisebb szélessége 10,0 m lehet és a közhasználat elől nem zárható el. Legfeljebb 4 építési telek megközelítése esetén a magánút szélessége – **ha magasabb rendű jogszabály vagy hatósági előírás nem zárja ki** kivételesen – 8,0 m-ben is kialakítható. 8,0 m-nél keskenyebb magánút újonnan nem alakítható ki.<sup>182</sup>

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

- (6) Többszintes és középmagas épületeknél biztosítani kell tűz esetére, valamint a tűzoltás taktikai gyakorlatok megtartásához szükséges, a felvonulást biztosító közlekedési utat és a működtetést biztosító megtelepülési területet a tűzoltó gépjárművek részére.<sup>183</sup>

### 36. §

#### Általános közmű előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:

- villamos energia ellátás
- a vízellátás,
- a szennyvízelvezetés és -kezelés,
- a csapadékvíz-elvezetés,
- a földgázellátás,
- a távhőellátás,
- a kábel-televízió,
- a távközlés

létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Az előírások szerinti védőtávolságon ill. biztonsági övezeten belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.<sup>184</sup>

- (2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (3) A közterületre eső feleslegessé vált közműveket el kell bontani, ha a telek közterületi besorolása megszűnik.<sup>185</sup>
- (4) Az újonnan kialakításra kerülő tűzcsapokat (a műemléki környezet kivételével, ahol a műemléki szakhatóság ettől eltérően is rendelkezhet a biztonság betartásával) föld feletti kivitelben kell kiépíteni és azokat jól láthatóan és szabadon megközelíthető módon jelezni is kell. Mellettük

<sup>181</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>182</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>183</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>184</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>185</sup> A 36. § eredeti (3) bekezdését hatályon kívül helyezte és a 36. § számozását, valamint a (3) bekezdést módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

gépjármű parkoló, vagy egyéb közterületen is elhelyezhető építmény 5,0 m-en belül nem lehet.<sup>186</sup>

- (5) Középmagas épület tűzoltási felvonulási terület felőli oldalán közvilágítási szabadvezeték nem helyezhető el.  
 Ugyanitt fasor telepítése esetén a fák egymás közötti távolsága 15,0 m-nél kevesebb nem lehet a mentési oldalon.  
 Ugyanez vonatkozik a villamos v. egyéb tartóoszlopok elhelyezésére is.<sup>187</sup>

### 37. §

#### Ágazatonként közmű előírások

##### (1) Vízellátás:

- a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.  
 b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az **ÁNTSZ illetékes államigazgatási hatóság** által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

##### (2) Vízelvezetés:

- a., A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága legfeljebb 300,0 m.  
 b., Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a szakhatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.  
 c. Csapadékvíz elvezetés a védett településszerkezeten belül csak zárt lehet, annak kiépítéséről folyamatosan gondoskodni kell.<sup>188</sup>

(3) <sup>189</sup>

(4) <sup>190</sup>

(5) <sup>191</sup>

(6) <sup>192</sup>

### 38. §

#### Zöldfelületi előírások

- (1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként jelölt lakótelepi közkertek nem csökkenthetők.

<sup>186</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>187</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>188</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>189</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>190</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>191</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>192</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.



- (2) A tervezett épület alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (pl. kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) <sup>193</sup>

### 39. §

#### A közterületek általános előírásai<sup>194</sup>

- (1) <sup>195</sup>
- (2) A 16,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű, közlekedési célú közterületeken kétoldali, az ettől kisebb, de 12,0 m-t elérő szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni. illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell. Ugyanígy kell eljárni a magánútként megvalósítható tervezett közlekedési célú területek esetében is.

## IV. fejezet

### A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

### 40. §

- (1) A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)

a., A sajátos előírások hatálya a Fazekas Gábor - Szilágyi Erzsébet - Mátyás király - Korvin János - Táncsics Mihály - Kemény János – Báthory - Dózsa György - Hunyadi János körutak (Nagykörút) által határolt területre terjed ki.

b., Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.<sup>196</sup>

c.,<sup>197,198</sup> A kereskedelmi szálláshely épületek esetén, - ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is, - az OTÉK szerinti gépjármű elhelyezését minden esetben telken belül kell biztosítani.

d., Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet. 16,0 m-nél keskenyebb utcában az előlépcső a közterületbe legfeljebb 15 cm-t nyúlhat be.<sup>199</sup>

e., Az utcai telekhatáron elhelyezhető épületek között 3,0 méternél nagyobb utcai homlokzatmagasság-különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha védett épülethez való

---

<sup>193</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>194</sup> A rendelet 39. § címéből az "és a reklámelhelyezés" szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>195</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>196</sup> A 40. § (1) bekezdés eredeti b) pontját hatályon kívül helyezte és a 40. § (1) bekezdés számozását módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>197</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>198</sup> A rendelet 40. § (1) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>199</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

igazodás megköveteli, vagy ha a szomszédos épület magassága nem felel meg az előírásoknak.<sup>200</sup>

f., Az épületen közterületi homlokzatonként csak egy db kapualj vagy kapuépítmény helyezhető el. A kapualj nem lehet keskenyebb 3,5 m-nél; kapuépítmény pedig 4,0 m-nél; sem szélesebb a homlokvonal 1/3 részénél, vagy pedig 6 méternél. Figyelemmel a 31.§ (4) bekezdés d.1. pontjában előírtakra.<sup>201</sup>

g., A tervezett közterületekre eső önkormányzati tulajdonú ingatlanok nem idegeníthetők el, kivéve, ha a tömbfeltárások magánútként valósulnak meg. ~~Építési engedély a tömbbelsőben csak azt követően, folytatható ha az adott ingatlan megközelítését szolgáló utat (közterületként, vagy magánútként) az ingatlan nyilván tartásban lejegyezték.~~<sup>202</sup>

Építési engedélyre nem tehető helyi előírás.

h., A központi vegyes (Vk) rendeltetési zónában többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény nem helyezhető el. Lakások csak az emeleti szinteken helyezhetők el. A 7. § (2) bek. b. 6., pontja szerint.

i., A belvárosi- és a polgári karakterű zónában az építési telkeken terepszint alatti építmény az előkertben és a szomszéd telek határától 3,0 m-en belül nem alakítható ki,<sup>203</sup> kivéve az oldalhatárig épített terepszint feletti épület alatti pinceszintet.<sup>204</sup>

j., A tömbbelsőket feltáró, magánútként megvalósítható szabályozási terven jelölt közlekedési célú területeken kiemelt szegélyű útburkolat nem engedélyezhető, azokat vegyes forgalmú útként kell kialakítani, legkisebb szélességüket a 35 § (5) bekezdése szerint kell meghatározni.<sup>205</sup>

k., A Belváros (B) jelű védett területein az építménymagasság alsó korlátját nem kell alkalmazni, ha az utcakepi illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építménymagasság felső korlátja ebben az esetben a 3-as jelű kódvégű övezetben 1,5 m-el, a 4-es jelű kódvégű övezetben 2 m-el csökkentendő kivéve a védett épület melletti beépítés esetében, ahol az illeszkedés biztosítása érdekében az min. 6,0 m.<sup>206,207</sup>

Az eredeti alaprendeletben szereplő előírás szakasz visszaállításával lesz csak egyértelmű az előírás.

l., A belváros (B) jelű védett területein a 250 m<sup>2</sup> telekterületet el nem érő telken az illeszkedés k., pont szerinti biztosítása érdekében a rendeltetési egységek száma max. 1 lehet.<sup>208</sup>

<sup>200</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>201</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>202</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>203</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>204</sup> A 40.§ (1) bekezdés i) pontját kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>205</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>206</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>207</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>208</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

- m., A Belváros (B) sajátos előírásokkal rendelkező zárt sorú beépítésű, a hézagosszárt sorú épület elhelyezését lehetővé tevő telkein (az épület nem foglalja el a telek teljes utcafronti homlokvonalát – megszakítással épül be -), és amennyiben a 22. §. ~~(12)~~ (2) előírásai szerint az utcafronttól 3,0 m távolságra lehet csak az épületet elhelyezni, az építményeket nem kell a 21. §. (5) szerint kapuépítményekkel összekötni.<sup>209</sup>
- n., Sajátos előírás eltérő rendelkezése hiányában a településképp kedvező alakítása érdekében saroktelkek esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs a legfeljebb a földszinten kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket is tartalmazó többalakásos vegyes, vagy csak önálló lakó rendeltetésű épületek esetében, amennyiben a lakó rendeltetésekhöz szükséges gépjármű elhelyezések 30%-át épületben biztosítják.
- p., Az épületek közterületi homlokzatán az f. pont szerinti kapualj, vagy kapuépítményen kívül legfeljebb három garázsbehajtó alakítható ki, mely nem lehet szélesebb a kapualj nélküli homlokzati hossz felénél, sem 9 méternél.

## (2) Bodaszőlő területére érvényes előírások (Bsz)

- A sajátos előírások hatálya Bodaszőlő területén a szabályozási terven a tömbben (Bsz) jellel ellátott, a terven az adott tömboldalon szereplő előkertre és kötelező építési vonalra vonatkozóan a tömb ott jelzett oldalára vonatkozik.
- A szabályozási terven jelzett tömbök oldalán az ott szereplő kötelező előkert mértékét a létesítendő új utcavonalból a meglévő kialakult telekhatártól a kötelező építési vonalat a tömbben feltüntetett mértékben az építési engedély kiadásakor biztosítani kell.

A hibás hivatkozás javítása. Építési engedélyre nem tehető helyi előírás.

- A szabályozási terven jelzett kötelező építési vonaltól a hátsókert irányába, amennyiben a kialakult utcakép, a kialakult jellemző meglévő épületek, vagy a telek kialakult értékes növényállománya, vagy a terep azt indokolja +3 m-el el lehet térni. ~~Ilyen beépítésre a teljes tömbre az adott közterületi oldalon elvégzett illeszkedési vizsgálat igazolásával lehet engedélyt adni.~~

Építési engedélyre nem tehető helyi előírás.

- A (Bsz) előkert jelű tömb érintett oldalán az előkertben elhelyezhető közmű építményeket az adott előkert méretben elhelyezett épület homlokvonalától 3-5 m-re lehet elhelyezni.
- A (Bsz) övezeti jelű tömbben az előkertben süllyesztett pinceszinti rámpa, csak az építési helyen belül helyezhető el.
- A (Bsz) övezeti jelű tömbben az előkertben terepszint alatti építmény nem helyezhető el a közművek műtárgyai kivételével.
- A melléképületek építménymagassága a lakóterületeken 6,0 m lehet, de csak a 900 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, valamint azokon a telkeken, ahol két lakóépület (vagy főépület) nem helyezhető el.
- <sup>210</sup>

## (3) Pród területére érvényes sajátos előírások (Pr.)

- A sajátos előírások Pród településrész beépítésre szánt területére vonatkoznak.
- Az előkertek kötelező mértékétől a hátsókert irányába legfeljebb 3,0 m-el lehet eltérni, ha a már kialakult előkertek mérete illeszkedési alapon szükségessé, ill. lehetővé teszi.

<sup>209</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>210</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

- c. Kertvárosi zónában, ha telekösszevonás következtében az összevont telek nagysága a 900 m<sup>2</sup>-t meghaladja, a telken elhelyezhető melléképületekre vonatkozóan a falusias lakózónára vonatkozó előírásokat lehet alkalmazni.
- d. A melléképület építménymagassága a lakótelkeken a településrész falusias lakózónájában és azokon a telkeken, melyeknél telekösszevonás következtében az erre vonatkozó előírások alkalmazhatók, és két lakóépület (főépület) nem helyezhető el legfeljebb 6,0 m lehet.
- e. A telekösszevonással kialakított telkek beépíthetősége 1000m<sup>2</sup>-ig 30%-os, míg az azt meghaladó telekrészen 20% lehet.
- f. Süllyesztett (terepszint alatti) gépjárműtároló nem építhető. Előkertben terepszint alatti építmény a közművek műtárgyai kivételével nem helyezhető el.
- g.<sup>211</sup>

(4) Hajdúvid területére érvényes sajátos előírások (Hv.)

- a. A sajátos előírások Hajdúvid településrész beépítésre szánt területére vonatkoznak.
- b. Az előkertek mérete újonnan beépítendő területen 5,0 m; foghíjaknál a két mellette lévő **átlaga**, de legalább 3,0 m
- c. A melléképületek építménymagassága a lakóterületeken 6,0 m lehet, de csak 900 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, vagy azokon a telkeken, ahol két lakóépület (vagy főépület) nem helyezhető el.
- d. Süllyesztett (terepszint alatti) gépjárműtároló nem építhető. Előkertben terep-szint alatti építmény a közművek műtárgyai kivételével nem helyezhető el.
- e.<sup>212</sup>

Az egyértelmű jogalkalmazást biztosító szabályozás kiegészítés.

#### 40/A. §

Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire vonatkozó sajátos, kiegészítő előírások

- (1) Átmenő, eltolt átmenő és közbenső, de változó mélységű telek esetén az építési övezetben a 21. § (5) meghatározott beépítési mód helyett keretes zárt sorú beépítési mód alkalmazandó.
- (2) Közbenső teleknél
  - a) legfeljebb 60,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 100 m<sup>2</sup>
  - b) 60,0 és 80,0 m<sup>2</sup> közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 110 m<sup>2</sup>
  - c) 80,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a lakások rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át a fő rendeltetésű épületben helyezik el, akkor a (2) bekezdés szerinti szükséges telekhányad
  - a) legfeljebb 60,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 20% -al, azaz 80 m<sup>2</sup> értékre,

<sup>211</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>212</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

b) 60,0 és 80 m<sup>2</sup> közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 15% -al, azaz 93,5 m<sup>2</sup> értékre,

c) 80,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 10% -al azaz 108 m<sup>2</sup> értékre

csökkenthető.

(4) Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként saroktelken az épület elhelyezés módjától függetlenül legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(5) Azon átmenő telek esetén, ahol

(a) az építési övezet telekalakítási előírásai lehetővé teszi, a telekmegosztással két közbenső telekké történő átalakítást, ott újonnan mindkét utca irányából az építési övezetre előírt legkisebb hátsókert későbbi biztosítása mellett kell megvalósítani az épületelhelyezést, (telepítést). Ez esetben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(b) az építési övezet telekalakítási előírásai az átmenő telekmegosztással közbenső telekké történő kialakítását nem teszi lehetővé akkor az épületelhelyezés, (telepítés)

ba) a két utcai szárny között végig épített. Ez esetben az épület tömeget egy min. 6,0 méter széles sávval kell megtörni úgy, hogy ebben a sávban csak 4,5 méter homlokzat magassággal alakítható ki az épületrész. Ezzel a beépítéssel lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani, vagy,

bb) mindkét utca felől önállóan telepített, egymással nem összeépített. A két épület közötti épületelhelyezési távolság min. az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke. Ez esetben rendeltetési lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 90 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(6) Azon eltolt átmenő telek esetén, ahol

a) az egyik utca felől a közös hátsókerti telekhatárig a csatlakozó telek végig épített, vagy önállóan telepítve ezen csatlakozó telekhatáron épület áll tűzfalasan kialakítva, az eltolt telken az új épület elhelyezése esetén a csatlakozó, legfeljebb 25 méter átlagos mélységű telkek közös átfedő telekhatárig végig építhető, de az utolsó 3,0 méter a földszint felett csak külső tartózkodóként (loggiaként) alakítható ki. A 25 méternél mélyebb telek esetén legalább 6,0 méter hátsókert biztosítandó.

b) Azon eltolt átmenő telek esetén, ahol a közös átfedő hátsókerti telekhatárig a telek átlagos mélysége legfeljebb 30,0 méter, akkor a már beépített telken legalább az építési övezet építménymagassági értéke szerinti hátsókert méret biztosítása mellett valósult meg épületelhelyezés a másik utca felőli új épület elhelyezése esetén a közös telekhatártól számított, az építési övezet építménymagassági értékének feléig, de min. 6,0 méter méretű szakaszon csak maximum 3,5 méter építménymagasságú és tűzfalas kialakítású melléképítmény, vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetésű (gépkocsi tároló, közös helyiségek, stb.) épületrész elhelyezése valósítható meg a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen ún. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz nem alakítható ki, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval építhető össze.

c) Amennyiben az eltolt átmenő telek szomszédos telekkel közös telekhatáráig a telekrész telekmélysége meghaladja a 30,0 métert, akkor az építési övezet szerinti hátsókert biztosítása kötelező.

d) Az a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(7) Közbenső, de változó telekmélységű telek esetén:

a) Ha a rövidebb telekszakaszmélysége legfeljebb 25,0 méter, szélessége legalább 7,5 méter akkor ez a telekszakaszmélységéig építhető a közös telekhatártól számított, az építési övezet építménymagassági értékei feléig, de min. 6,0 méter méretű szakaszon csak maximum 3,5 méter építménymagasságú és tűzfalas kialakítású melléképítmény, vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetésű (gépkocsi tároló, közös helyiségek stb.) épületrész elhelyezése valósítható meg a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen ún. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz nem alakítható ki, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval építhető össze. Ez esetben a hosszabb teleksáv rövidebb teleksávon túlnyúló szakasz hátsókertnek minősül.

b) Ha a rövidebb telekszakaszmélysége nagyobb, mint 25,0 méter, akkor legalább 6,0 méter hátsókert biztosítása kötelező.

c) A hosszabb telekmélységű szakasz menti beépítés esetén az építési övezet szerinti építménymagasság méretével megegyező hátsókert biztosítandó.

d) Az a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 110 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Ez az érték 10 százalékkal csökkenthető amennyiben a lakás rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.

(8) A nem lakás funkciójú önálló rendeltetések esetén - a telek fajtájától függetlenül -, a rendeltetési egységek együttesen összeszámított nettó szintterületének minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> – re után legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

Ezen előírás nem vonatkozik a 30 m<sup>2</sup>-nél kisebb nettó szintterületű iroda és kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésekre, melyeknél elegendő a rendeltetéshez előírt számú gépjármű elhelyezéséhez szükséges telekterület biztosítása.

(9) Az (6) a), b) és (7) a) és b) pontok szerinti legfeljebb 25,0 és 30,0 méteres telekmélység esetén a beépítés mélysége további 10 százalékkal növelhető, amennyiben az előírt telekmélységhez tartozó telekrész területe meghaladja az építési övezetre előírt legkisebb alakítható telekterület méretét, továbbá a lakás rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.

## V. fejezet

### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 41. §

#### Fogalmak

(a számmal jelölt fogalmak a jelen rendelet sajátos fogalmai, a számmal nem jelöltek és dőlt betűkkel szedettek az Étv. és OTÉK szerinti fogalmak)

A rendelet alkalmazása tekintetében:

- (1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult („0” kódszámú) szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált

beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.<sup>213</sup>

(2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül.<sup>214</sup>

(3) Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal.<sup>215</sup>

(3/a) Eltolt átmenő telek: olyan átmenő, két utcával érintkező telek, ahol a tömbbelsőben lévő szomszédos telkekkel közös telekhatáron, telekhatárokon az eltolás mértéke, mint a két telekhatár között átfedő minimális távolság legalább 9 méter.”

(3/b) Közbenső, de változó telekmélységű telek: az a telek, melynél a rövidebb és hosszabb telekmélység közötti távolság a telek szélességnek legalább a fele, de min. 7,5 m, továbbá az eltérő mélységekhez tartozó hátsó telekhatár hossza legalább 6,0 méter.

(4) Birtokközpont: mezőgazdasági területen több önálló telekből álló birtoktest koncentrált beépítésére kialakított telek. (Isd. OTÉK 29. § (5) bek.)<sup>216</sup>

- *Beépítési mód:* Az építési hely építési telken való elhelyezésének módja. Az épületeket az építési helyen belül kell elhelyezni. Beépítési módok: szabadon álló, oldalhatáron álló, ikerházas, zárt sorú. (Isd.: OTÉK 34. § (1) bek. a, b, c, d, pontok)
- *Beépítésre nem szánt terület:* A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő övezeti előírás legfeljebb 5 % beépítettséget enged meg. (Isd.: OTÉK 6. § (1) b)
- *Beépítésre szánt terület:* A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő építési övezeti előírás értéke legalább 10 %, kivéve a különleges (különleges intézményi, bányászati, közlekedési stb.) építési övezeteket, ahol ennél kevesebb is lehet. (Isd.: OTÉK 6. § (1) a)
- *Építési hely:* Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt része, amelyen az épület(ek) elhelyezhető(k). (Isd.: OTÉK 1. sz. mell. 20. pontja)

(5) Burkolt köztér: olyan közpark, vagy közkert - függetlenül attól, hogy milyen beépítési módon belüli kialakult, vagy kialakításra kerülő terület - amelynek beépítetlen területe minimum 20%-ban szilárd burkolattal fedett.<sup>217</sup>

(6) Építési övezet: (Isd: OTÉK 1. sz. mell. 21. pontja)

Hajdúböszörmény Város Építési Szabályzatában a rendeltetési zóna és az építési zóna összekapcsolásával előálló, csak beépítésre szánt területen kijelölhető előírástípust hordozó terület.

---

<sup>213</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>214</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>215</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>216</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>217</sup> Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől



A beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészeken a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás. A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos a rendeltetési zóna és az építési zóna együttes előírásainak területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna szám-kódjelét, egymás mellé írva.

- (7) Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó előírások azonosak. Az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítható építési zónák kategóriái az alábbiak:

- belvárosi
- polgári
- kisvárosias
- kisböszörményi
- hagyományos kertségi
- külsőségi és
- egyéb karaktertípusok.

A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, a beépítési százalék és az építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban eltér az építési zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

- „Építési telek. Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, beépíthető, és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.” (Étv. 2. § 6. pontja) (Rendezett építési telek: lásd a sajátos fogalmak között)
- „Építési terület: Olyan telek, vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.” (Étv. 2. § 7. pontja)
- „Építési vonal: Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet - homlokzattal vagy a homlokzati határfal külső síkjával - a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.” (OTÉK 1. sz. mell. 22. pontja)
- „Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény-kontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetület-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a., az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonalára vagy érintővonalára és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonalára közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével.

b., az egyes homlokzati-felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attika-fal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában legfeljebb 6,0 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek,

*ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,*

*c., a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,*

*d.az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.*

*Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.” (Isd.: OTÉK 1. sz. mell. 23. pontja)*

*Az építménymagasságot utcai homlokzatmagasságként is be kell tartani.*

- „Építményszint: Az építménynek mindazon járószintje (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport van, vagy létesül.” (Isd.: OTÉK 1. sz. mell. 24. pontja)

(8) Építmény-szintterület:

nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,

bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,

összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.

(9) Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei.

Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

(10) Fásított köztér: olyan közpark, vagy közkert - függetlenül attól, hogy milyen beépítési módon belüli kialakult, vagy kialakításra kerülő terület - amelynek beépítetlen területe minimum 20 %-ban fásított, illetve fa, bokor, cserje növényzettel fedett.<sup>218</sup>

(11) Főépület: a jelen rendeletben használt fogalom, amely az egyes zónák területén elhelyezhető és kivételesen elhelyezhető épületek összefoglaló elnevezése.

- „Hátsókert: Az építési telek hátsó telekhatára és az építési hely, továbbá az oldalkert hátsó telekhatára néző határvonala közötti telekrész.” (Isd.: OTÉK 1 sz. mell. 32. pontja)
- Mérete a szabályozott maximális építménymagasság, de legalább 6,0 m.

(12) Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.<sup>219</sup>

(13) Hulladékudvar: a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.

---

<sup>218</sup> Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>219</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (14) Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
  - vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.
- (15) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- *„Kivételesen elhelyezhető építmények: a rendeltetési zónákban használt fogalom. Az OTÉK 31. § (2) bekezdése határozza meg a kivételes elhelyezés kritériumait. E szerint a kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.” (Izd.: OTÉK 31. § 2 bek.)*
- A fogalom a rendeltetési zónában használt.
- (16) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú. Egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1 ha-nál kisebb területű zöldterület, melyet bárki használhat (OTÉK 1 sz. mell. 53.)<sup>220</sup>
- (17) Közlekedési célú közterület: az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- A közművesítettség szempontjából (Izd.: OTÉK 8. § (2) pontja)
- a) teljes közművesítettségnek minősül
    - aa) a közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő)
    - ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
    - ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, továbbá
    - ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
  - b) részleges közművesítettségnek minősül
    - ba) a közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
    - bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
    - bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá
    - bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
  - c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesített- ségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
  - d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.<sup>221</sup>
- (18) Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.<sup>222</sup>
- (19) Különleges zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű terület-felhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzíti a kizárólagos rendeltetést (használatot).

<sup>220</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>221</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>222</sup> Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

- (20) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.
- (21) Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen például az egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyobb részt nem korlátozható.
- (22) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- (23) Községi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet köz célú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények, illetőleg a település fejlődését alapvetően meghatározó fejlesztési célok (ipari park, idegenforgalmi terület) területbiztosítása.

*„Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági-, erdőművelési-, vízgazdálkodási-, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.” (Isd: Étv. 2. § 14. pontja)*

Az OTÉK lehetővé teszi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.

- „Melléképítmény:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy, árnyékszék,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.” (Isd.: OTÉK 1. sz. mell. 54. pontja)

A melléképítmények építési telken belüli elhelyezését az OTÉK 31.§ (4) bekezdése és a 35.§ (6) és (7) bekezdés szabályozza.<sup>223</sup>

- (24) Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
- (25) Lapos telek és kismélységű telek:

Lapos telek olyan kismélységű építési telek, melynek mélységi mérete a 20,0 m-t nem éri el és az utcai homlokvonala nagyobb a mélységi méretnél.

„Lapos telek”, újonnan csak telekmegosztás esetén kivételesen alakítható ki.

Kismélységű az a telek, melynek utcai homlokvonala és a telek hátsó vonala közötti távolsága kevesebb 30,0 m-nél, de a telek utcai homlokvonala általában ennél kisebb.<sup>224</sup>

- (26) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (27) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés az állattenyésztés, és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás- és tárolás építménye.
- (28) Mezőgazdasági major: meglévő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb.) telep, hozzátartozó földterület nélkül, vagy nem megfelelő mértékű földterülettel. Ezért a beépítettsége meghaladja a mezőgazdasági területek beépítettségére vonatkozó előírásokat. Kialakult állapotnak tekinthetők. Birtokközponttá fejleszthetők. (Isd: e rendelet 41. § (38) bek. is)
- (29) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy amelyen a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult szabályozási kategóriába sorolt területen.
- (30) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.
- (31) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
  - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
- Oldalkert: az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő rész. (OTÉK 1 sz. mell. 69.)<sup>225</sup>
- (32) Ömlesztett anyagtároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x 2,0 m méretű alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (33) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.

<sup>224</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>225</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (34) Rendezett építési telek: Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. §. 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre a megengedettnél nagyobb mértékben túlnyúló épület vagy épületrész, és a telket közmű gerinc vezeték nem érinti (kivéve a védőtávolságot, vagy védőterületet).<sup>226</sup>
- (35) Rendeltetési zónák: az olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telkekre azonosak. A rendeltetési zónák lehetnek horizontálisak és vertikálisak, aszerint, hogy előírásai horizontális, vagy vertikális előírásként értelmezendők.
- (36) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól eltérő szöget bezáró határvonallal és két utcával érintkezik.<sup>227</sup>
- (37) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály, tároló vagy verem.<sup>228</sup>
- (38) Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
  - vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.
- A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg :
- szabadon álló-általános
  - szabadon álló-telepszerű
- A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál több építési hellyel határozható meg. (Magyarázó ábrák II. b.)<sup>229</sup>
- (39) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
- szövegben, vagy csak
  - rajzilag rögzíthetők,
- A szöveges szabályozási elemeket Hajdúböszörmény Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási tervlap rögzíti.
- (40) Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság, a közút építési területének előírt szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
- (41) Tanyaudvar: Mezőgazdasági övezetbe sorolt telken régebben (2009. december 1. előtt) kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak és rajta a korábban gyakorolt lakó- és mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó telekhasználat folyamatosan működik.<sup>230</sup>

- „Telek: Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.” (Isd.: Étv. 2. § 21. Pontja)

- „Terepszint alatti építmény: Olyan szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből és

<sup>226</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>227</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>228</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>229</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>230</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől



*legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfal-garázs).” (Isd.: OTÉK 1. sz. mell. 77. pontja)*

*- „Tetőtér-beépítés: Tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.” (Isd.: OTÉK 1. sz. mell. 81. pontja)*

- (42) Telek homlokvonala: A közterület felőli telekhatár.
- (43) Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.
- (44) Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.
- (45) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
- (46) Utcai épület, épületrész: A szabályozott beépítési vonaltól 10,0 m-en, telken belül álló épület, illetve épületrész.<sup>231</sup>
- (47) Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (például a közterülettel való közvetlen kapcsolat, a telekméret, a beépítettség mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.<sup>232</sup>
- (48) Várospolitikai zóna: Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások vonatkozási egysége (belvárosi településközpont vegyes rendeltetési zónák). Az előírások közösségi jellegű fejlesztést támogatnak rendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével).
- (49) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (50) Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az utcavonallal vagy előkerttel, illetőleg a hátsókerttel határos.
- A jelen rendeltet az **épület elhelyezés szempontjából** zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:
- zártsorú-általános
  - zártsorú-keretes
- A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek vagy annak előkert nélküli területével.

<sup>231</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>232</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől



- (51) Zóna: Olyan területegység, ahol egy-egy előírás témában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.
- (52) Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírás vonatkoztatási területét rögzítő tervlap. Az építési szabályzat rajzi mellékletként a szabályozási tervlap alapján zóna tervlapokkal kiegészíthető.
- (53) Zugok: zsákutcák, amelyek a város története során sajátos telekosztással alakultak ki.<sup>233</sup>

## 42.§<sup>234</sup>

### Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

Szabályozási tervlapok az alábbiak szerint:

- a) Hajdúböszörmény igazgatási területének szabályozási terve
- b) Hajdúböszörmény város belterületének szabályozási terve
- c) Hajdúböszörmény Város szabályozási terv módosítás 35 számú Főút melletti területekre (Kolozsvár utca – 35-ös számú főút – Külső-Újvárosi utca – Móra Ferenc utca – Fazekas Mihály utca – Bánság tér – Szoboszlói utca – Kolozsvár utca által határolt terület)<sup>187</sup>
- d) Bodaszőlő belterületének szabályozási terve
- e) Hajdúvid belterületének szabályozási terve
- f) Pród belterületének szabályozási terve
- g) Nyugati Ipari Park szabályozási fedvényterve
- h) Hajdúböszörmény Város szabályozási tervének módosítása 3 területi egységre (Kis-Bocskai szőlőskertben különleges terület kijelölése ; gyűjtőút kijelölés a 35.sz. főút és a Dorogi utak közötti szakaszon ; hibajavítás a Löki tanyánál) : T-1m és T-2m jelű fedvénytervek.
- (i)<sup>235</sup> Külső-Újvárosi út déli oldalának (M35 lehajtó és a Bél Mátyás utca között) szabályozási fedvényterve.
- (j)<sup>236</sup> II. Rákóczi Ferenc utca- Gombos András utca- Bíró Péter utca- Corvin János körút által határolt terület rész fedvényterve.
- k)<sup>237</sup> Jókai Mór u.- Korpona u. - Arany János u. – Kossuth Lajos u. által lehatárolt terület rész érintő szabályozási terv módosítás fedvényterve.
- l)<sup>238</sup> Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlan magában foglaló) területre (Köröstej Kft. telephely) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve
- m)<sup>239</sup> 35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve

---

<sup>233</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>234</sup> Módosította az 5/2015.(II.13.) önk.rendelet, továbbá a 18/2015. (V.14.) önk. rendelet. Hatályos 2015. május 30. napjától.

<sup>235</sup> Megállapította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.

<sup>236</sup> Megállapította a 24/2016. (V.27.) önk. rendelet. Hatályos 2016. június 10. napjától, azzal, hogy e rendelkezést a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

<sup>237</sup> A rendelet 42. §-t a k) ponttal kiegészítette a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>238</sup> A rendelet 42. §-át l) ponttal kiegészítette a 11/2019.(II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. március 01. napjától.

<sup>239</sup> A rendelet 42. §-át m) ponttal kiegészítette a 11/2019.(II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. március 01. napjától.

- n) Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve<sup>240</sup>
- o) 056/8 hrsz-ú ingatlan – 055 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út- 059 hrsz-ú által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.<sup>241</sup>
- p)<sup>242</sup> Polgári utca - Muraköz tér - 2526 hrsz közút -2547 hrsz csatorna - 2545 hrsz csatorna - 2530/3 hrsz út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve
- q)<sup>243</sup> 055 hrsz-ú út - 056/4 hrsz-ú ingatlan - 053 hrsz-ú ingatlan 056/1 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve
- r)<sup>244</sup> a 35. fkl. út - 0384. hrsz.-ú csatorna - 0376. hrsz.-ú csatorna - 0377. hrsz.-ú ingatlan déli határa - 3274. hrsz.-ú út által határolt területre vonatkozó módosítás fedvényterve
- s) Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire vonatkozó módosítás fedvényterve
- t) Beke Antal utca – tervezett 12m széles II. rendű közterület – 0166 hrsz-ú árok – Csiha Antal utca által határolt területrészre vonatkozó módosítás fedvényterve
- x) Petneházy Dávid és a Luther Márton utca utca utca által határolt területrészre vonatkozó módosítás fedvényterve

#### 43. §

#### Záró rendelkezések

E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. Hatályba lépés dátuma 2008. április 15. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. Egyidejűleg a 6/2002. (IV. 25.) Önk. sz. rendelettel módosított 11/1999. (VI. 24.) Önk. rendelet hatályát veszti.

.....  
Kiss Attila  
polgármester

.....  
Dr. Ficsor László  
jegyző

<sup>240</sup> A rendelet 42. §-át n) ponttal kiegészítette a 22/2019.(VI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. július 01. napjától.

<sup>241</sup> A rendelet 42. §-át o) ponttal kiegészítette a 22/2019.(VI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. július 01. napjától.

<sup>242</sup> A rendelet 42. §-át p) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.

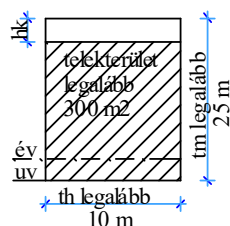
<sup>243</sup> A rendelet 42. §-át q) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.

<sup>244</sup> A rendelet 42. §-át r) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.

## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

**A.) zárt sorú általános és keretes mód értelmezése és kezelése****I. Építési helyek:**

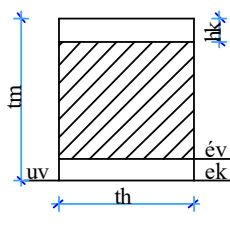
a.) zárt sorú általános



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

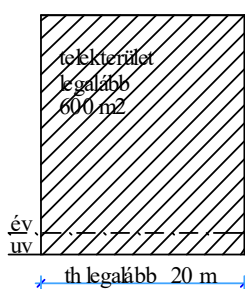
- utcavonal
- szabályozott

építési hely szabályozott  
előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött  
eseti előírással

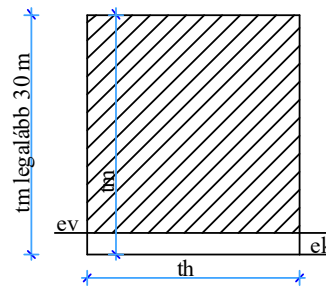
b.) zárt sorú keretes



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

- utcavonal
- szabályozott

építési hely szabályozott  
előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti  
előírással

**Jelmagyarázat:**

**hk** = hátsó kert, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,00 m.

**ek** = előkert, mérete a HÉSZ-ben szabályozva, kialakult előkertekhez illeszkedve legalább 3,00 m.

**év** = építési vonal, HÉSZ-ben meghatározott vonal, ahová az épületeket a homlokzati határfallal kötelezően kell elhelyezni.

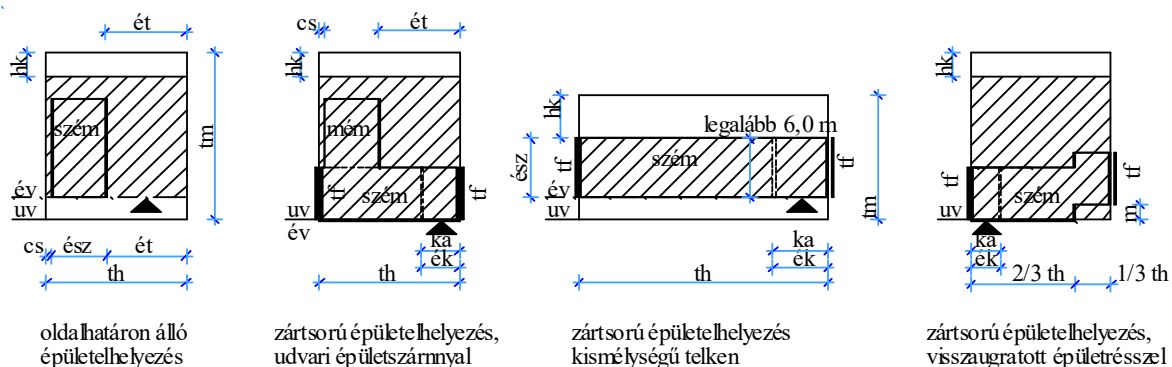
**th** = telek utcai homlokvonal, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.

**tm** = telekmélység, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás esetén kötelezően be kell tartani. Telekmegosztás, vagy telekhatár módosítás esetén a kötelezően betartandó telekszélesség mellett a betartandó telekterület függvényében alakul.

**uv** = utcavonal, a telkek utcai homlokvonalának összessége.

**II. Épület elhelyezés szabályai az építési helyen belül (példák)**

- a) zárt sorú általános beépítési mód esetén, közbelső telkek,  
beépíthetőség: max.40%.



### Jelmagyarázat:

**cs** = csurgótávolság, mérete: 0 – 1,0 m.

**ét** = szabályozott építménytávolság, mérete: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m.

Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetén: oldalkert + csurgótávolság

**ész** = épületszélesség, mérete: legalább 6,0 m oldalhatáron álló épületszárnynál legalább 5,0 m

**szém** = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott

**mém** = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.

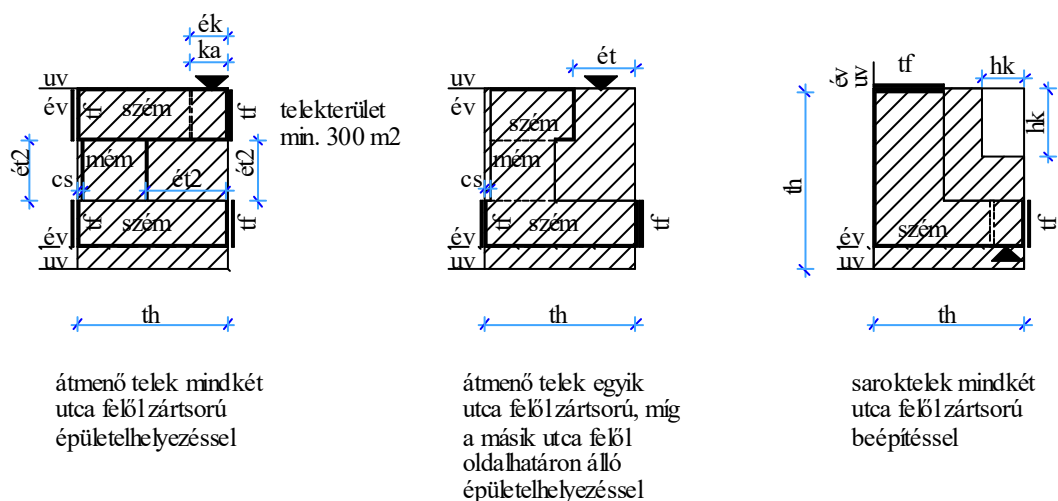
**ka** = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.

**ék** = épületköz, mérete 4,0 m, legfeljebb 6,0 m.

**tf** = tűzfal, mérete 8,0 – 12,0 m, az építési vonaltól

**m** = visszalépés, mérete telek homlokvonala 1/3-a, mélysége 3,0 m. **Közhasznú épület esetén a homlokvonala 1/2-e is lehet.**

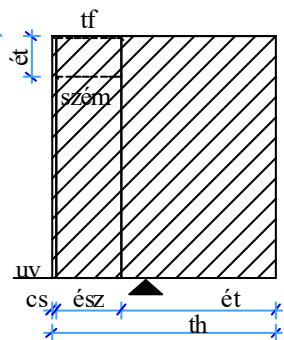
**Átmenő és saroktelkek.** Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, lakó- és vegyes zónában eltérő mértékű, de a közbenső telkek mértékénél nagyobb.



**ét 2** = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető

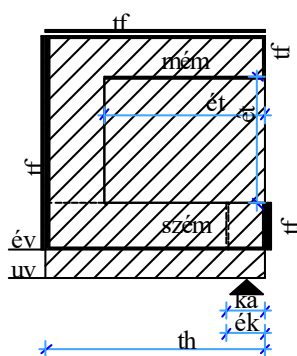
**megjegyzés:** a kapualj (**ka**) és épületköz (**ék**) létesítése vagylagos

**b) zárt sorú keretes beépítési mód esetén, közbenső telkek, beépíthetőség: HÉSZ szerint**

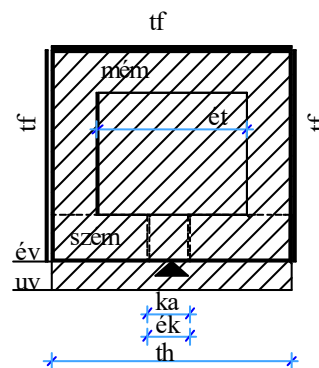


telekterület  
min. 600 m<sup>2</sup>

oldalhatáron álló  
épületelhelyezés  
Ha a telekhatáron összeépül  
tűzfal, ha nem, az előírt  
építménytávolságot kell  
tartani

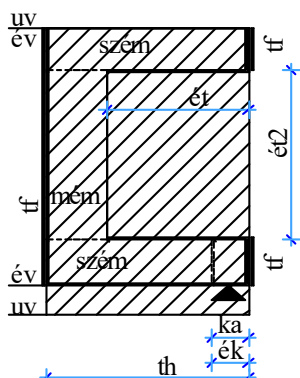


részen körbeépített  
a telekhatáron

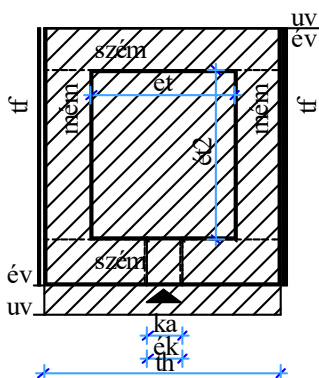


teljesen körbeépített  
a telekhatáron

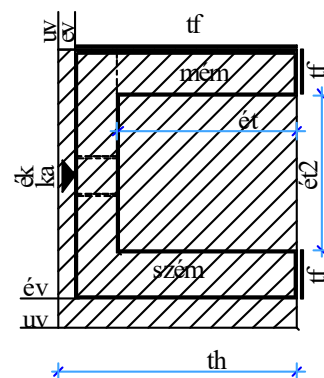
**Átmenő és saroktelkek.** Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, a közbelső telekkel egyenértékű.



kétutcs átmenő telek,  
telekhatárok részben  
beépítve



kétutcs átmenő telek  
telekhatárok mentén  
beépítve



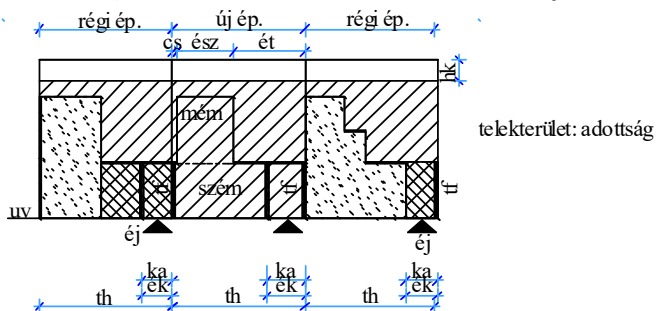
saroktelkek,  
telekhatárok részben  
beépítésével

**ét 2** = telken belüli építménytávolság, tűztávolságként kezelhető

**megjegyzés:** a kapualj (**ka**) és épületköz (**ék**) létesítése vagylagos, az építési vonal (**év**) HÉSZ szerint,  
illetve szabályozási terv szerint is.

### c) épület elhelyezés az értékvédelmi zónában

#### 1.) ha a két szomszédos telken levő épület elhelyezkedése utcavonali



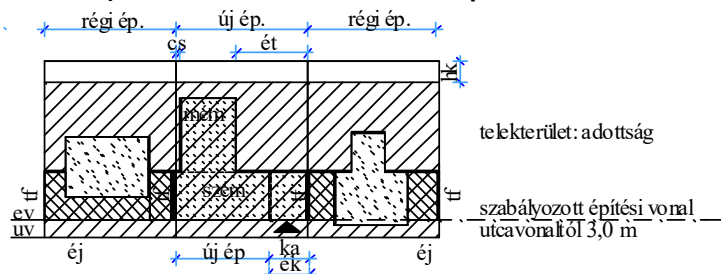
telekterület: adottság

Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítésépítmény). Az udvari szárny maximális építménymagassága (**mém**) 6,0 m, építménytávolság (**ét**) 6,0 m.

**éj** = építési jog: a meglévő épület elhelyezéstől függetlenül az építési jog legfeljebb 12,0 m mélyen és tűzfalasan az utcavonali beépítésre vonatkozik. Az utcavonali beépítés az elsődleges építési jog.

Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.

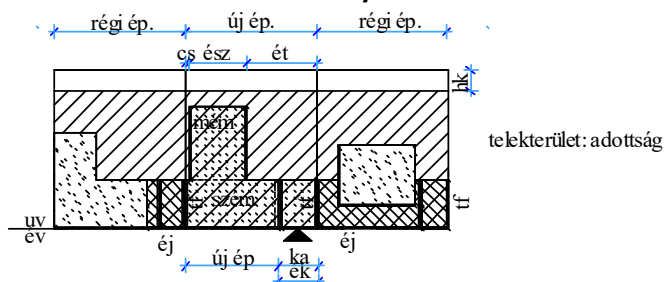
## 2.) ha a két szomszédos telek épületei előkertesen elhelyeződnek



Az épületet az utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén nem szükséges kerítésépítmény.

**éj** = építési jog: elsődlegesen az utcával párhuzamos beépítésre vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, melyet a telekhatárig kell biztosítani. Tűzfalas kialakításnál épületközt (4,0-6,0 m) kell tartani (**ék**).

## 3.) ha a két szomszédos telek egyikén, utcavonalon elhelyezett épület van, míg a másikon előkertesen elhelyezett



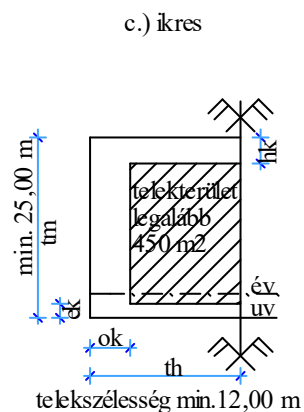
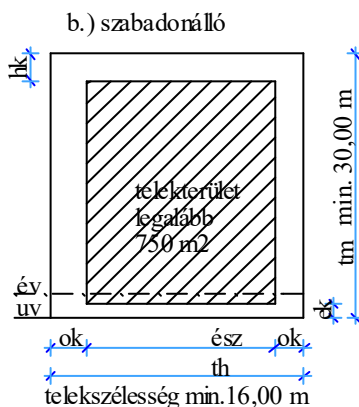
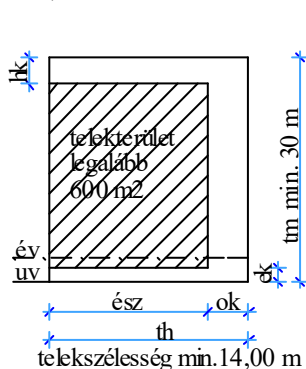
Az épületeket az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén kerítésépítmény szükséges

**éj** = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésére vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, tűzfalas kialakításnál épületközt (**ék**). Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.

**A hátsókert gépjárművel való megközelíthetőségét mindhárom esetben biztosítani kell.**

## B.) oldalhatáron álló, szabadonálló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése

a.) oldalhatáron álló

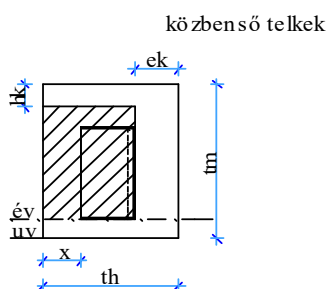


Építési hely az előkert és oldalkert vonalával meghatározott. Építési helyen belül az építési vonal lehet: előkert vonalával, vagy attól hátrább, a telek felé meghatározott.

**ek** = előkert: ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál: 5,0 m. Kialakult helyzetnél: az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Ipari és kereskedelmi, gazdasági területen: 15,0 m, de csak szabadonálló beépítési mód esetén. Különleges területeknél: kötelező építési vonallal meghatározott.

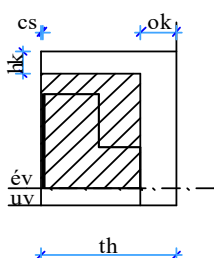
**ok** = oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Ha lakóterületen zömmel már beépített telkeken a régi szabályok szerint 4,0 m volt, akkor a méret 4,0 m-re csökkenthető < 5,0 m építménymagasságnál. Szabadonálló és ikres beépítésnél szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.

**a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén**

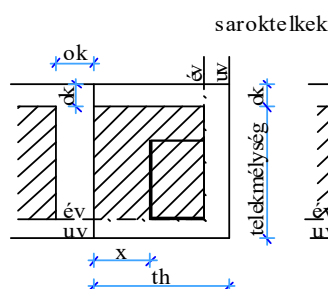


ha csak az utcai  
építési vonal meghatározott,  
az épület az építési helyen  
belsőn bárhol elhelyezhető

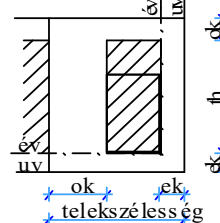
$x =$  ha a távolság a szabályozási építménymagasság fele és az oldalkert szomszédos, akkor homlokzatosítható



ha az épületelhelyezésnél a csurgótávolság is elő van írva, akkor az építési vonal az oldalkert felől is meghatározott, ami a csurgótávolság  $t_{cs} = 0,5-1,0 \text{ m}$  lehet



a.) ha az építési hely telekhatáron van



b.) ha az építési hely a szomszéd telek felől oldalkertes

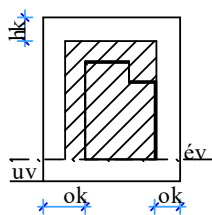
mindkét esetben az épület elhelyezése  
a mindkét utcai építési vonallal meghatározott

x = ha az épület a telekhatártól elmarad,  
teljesértékű homlokzat csak akkor lakítható,  
ha az "x" méret a szabályozott építmény magasság  
fele, de legalább 3,0 m



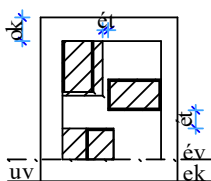
**b.) szabadonálló beépítési mód esetén**

közbenő telkek



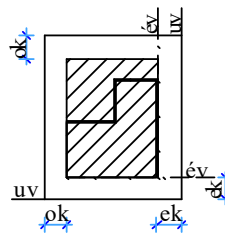
ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület építési helyén belül bárhol elhelyezhető

telepszerű beépítés



több építési hely van, melyek egymástól esetleg meghatározott építménytávolságra (ét) vannak. Csak az előírt építési vonalat kell tartani és az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők

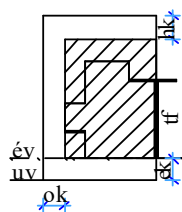
saroktelek



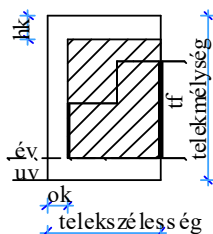
az épület elhelyezése a mindkét utca felőli építési vonallal meghatározott

**c.) ikres beépítési mód esetén**

közbenő telkek

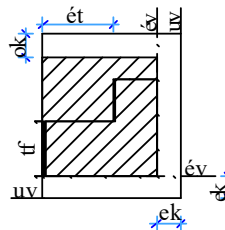


ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épületet a tűzfállal, valamint az építési vonalra kell elhelyezni

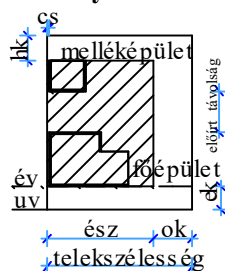


ha az oldalkerti és utcai építési vonal is meghatározott, csak a hátsó kert felé változtatható az épületelhelyezés

saroktelek

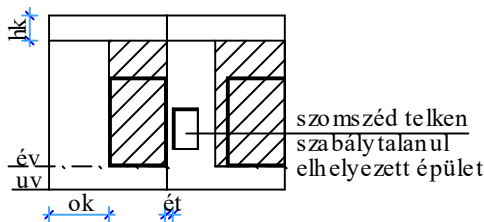


az épület elhelyezését mindkét irányban a kötelezően betartandó építési vonal határozza meg. Homlokzatosítás esetén az építménytávolságot (ét) be kell tartani

**MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.****C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése****I. Fő és melléképület, és elhelyezése**

Főépület: a HÉSZ-ben leírt főfunkciók. Mindig az építési vonalra helyezendő.

Melléképület: Kiegészítő funkciók. Az építési helyen belül a főépület mögé kell elhelyezni, a főépülettől előírt távolságra

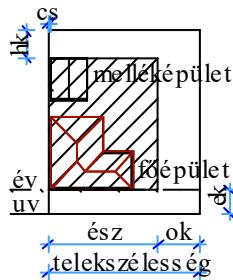
**II. Építménytávolságra vonatkozó engedmények**

ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílás nélküliek és az egyik tűzfal, vagy nem éghető eres kiképzett

ok = ha régebbi szabályok szerint zömmel már beépített területen 4,0 m-es oldalkertek vannak, akkor 4,0 m lehet, ha az építménymagasság 5,0 m-nél kevesebb

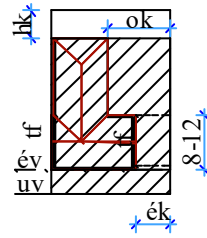
### III. „Hajlított” házak:

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



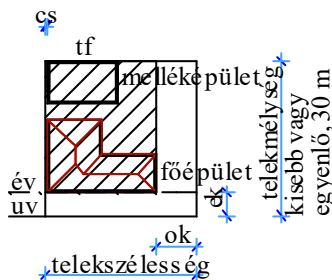
Az épület utcával párhuzamos nyeregtetőjű és "L" alakban az oldalhatár felé befordul. Az oldalkert felé teljes értékű homlokzatképzéssel

b.) zárt orú általános és keretes beépítési módnál



Az épület utcával párhuzamos nyeregtetőjű. Az udvart szűkebbé legfeljebb 6,0 m. Az utcai épület szárny rendszerint magasabb és mindkét végén tűzfalas. Az épületkőz min. 4,0 m, max. 6,0 m. Tűzfal csak akkor hagyható el, ha az előírt oldalkerti méret kialakítható. Az utcavonal kapualjával végig is építhető.

### IV. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése

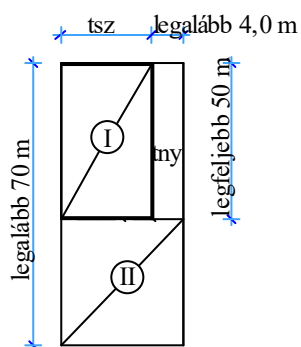


A melléképület a hátsó telekhatárra is építhető:

- tűzfalal, ha a szembenlevő telek is kismélységű, vagy lapos
- nyeregtetővel, ha a szembenlevő telken az előírt méretű hátsókert kialakítható

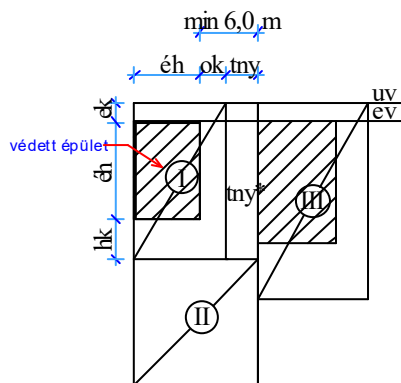
Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

## V. Nyeles telek



**tny** = teleknyél: hossza legfeljebb 50 m  
 szélessége legalább 4,0 m  
 telekterületek: az I. és II. telek területe  
 legalább az övezetben  
 alakítható legkisebb  
 telekterület

**tsz** = telekhomlokvonala szélessége  
 az övezetben előírt legkisebb  
 telekszélesség



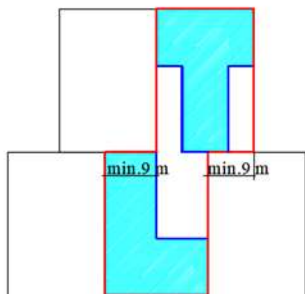
oldalhatáron álló beépítési mód és  
 beépített környezet esetén:

**ok** = oldalkert, mely szomszédos a  
 teleknyéllel, legkisebb szélessége  
 a szabályozott építménymagasság  
 de legalább 4,0 m, védett épület esetén,  
 ha az 6,0 m-nél nem nagyobb 3,0 m.  
 Ez esetben a oldalkert és teleknyél együttes  
 mérete legalább 6,0 m.

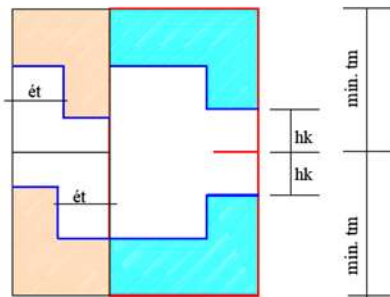
**tny\*** = ha a teleknyél szomszédos az  
 oldalkerttel, a szélessége 3,0 m  
 lehet, de a két terület közötti  
 kerítés nem lehet tömör és falazott  
 és 1,50 m-nél magasabb

**ékh** = építési hely: elő, oldal és hátsókert által  
 meghatározott telken belüli hely.

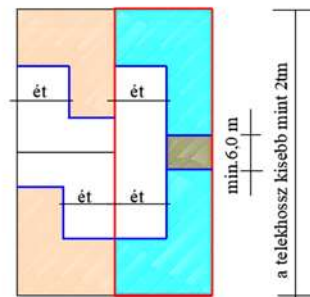
## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV.



Hész 41.§ 3/a - eltolított átmenő telek

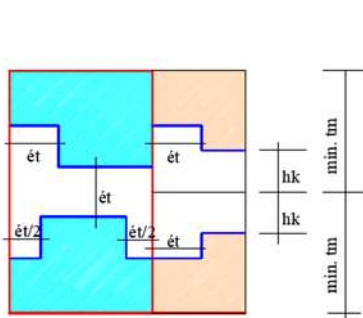


Hész 40/A.§ (4) a.)

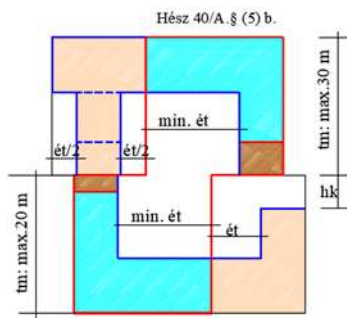


Hész 40/A. § (4) ba.

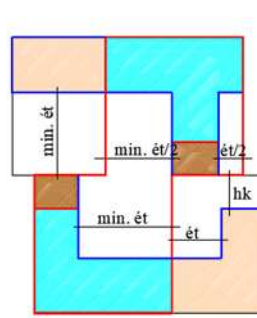
hk = hátsókerter  
tm = telekmélység  
ét = építménytávolság, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m.



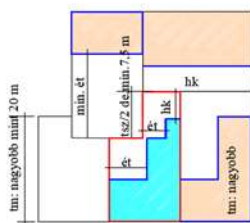
Hész 40/A. § (4) bb.)



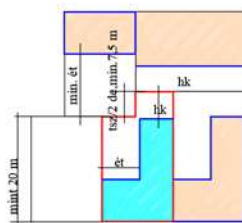
Hész 40/A. § (5) a.



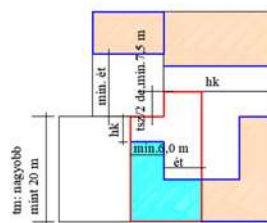
Hész 40/A. § (5) b.



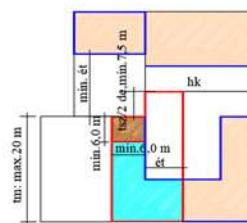
Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) b.



Hész 40/A. § (6) a.