

HAJDÚSÁMSON

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2004.(VI. 3.) rendeletével jóváhagyott, 26/2006.(IX.15),
16/2007 (III.30) és .../2009.(.....) sz. rendeletével módosított
Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben.**

- 24//2004.(VI.3.) rendelettel elfogadott szöveg, hatályos 2004.június 7.
- 26/2006.(IX.15.) rendelettel módosított szöveg, hatályos 2006. szept. 15.
- 16/2007.(III.30.) rendelettel elfogadott szöveg, hatályos 2007.április 2.
- 13/2008.(VII.2.) rendelettel módosított szöveg, hatályos 2008 július 7.

- **A 2009. évi változások jelölésével**

**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2004.(VI. 3.) rendeletével jóváhagyott, 26/2006.(IX.15),
16/2007 (III.30) és .../2009.(.....) sz. rendeletével módosított
Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben.**

Hajdúsámson Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16§(1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya az 1. § (4) pontjában felsorolt mellékletekben továbbtervezésre jelölt területek kivételével, a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelete.
- (3) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint jelen helyi építési szabályzat alapján szabad.
- (4)¹Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok:
- | | |
|---|-------------|
| 1.sz. melléklet - Sz-1/mx Külterület szabályozási terv | M= 1:20 000 |
| 2.sz. melléklet - Sz-2/mx Belterület szabályozási terv | M= 1: 4 000 |
| 3.sz. melléklet - Sz-2/Smx Belterület / Sámsonkert szabályozási terv | M= 1: 4 000 |
| 4.sz. melléklet - Sz-2/Mm Belterület / Martinka szabályozási terv | M= 1: 4 000 |
| 5.sz. melléklet -Sz-3 „Simara ring” lakónegyed szabályozási terv | M=1: 2 000 |
| 6.sz. melléklet -Sz-3/R „Simara ring” lakónegyed -
Rekreációs terület szabályozási terve | M=1: 2 000 |
| 7. sz. melléklet: A Helyi Építési Szabályzat alkalmazásával kapcsolatos fogalmak. | |
| 8. sz. melléklet: Belvizes területek terve. | |
- (5)² A szabályozási tervlapokon alkalmazott jelölések, szabályozási elemek.
- Építési övezet jele
 - Építési mód
 - Építménymagasság
 - Beépítettség maximális mértéke
 - Kialakítható legkisebb telekterület méret
 - Szabályozási vonal (tervezett)
 - Építési övezet határa
 - Építési vonal
 - Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)

¹ Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(1).

² Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(2).

- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Változtatási tilalom alá eső területek határa
- Utcaképi védelem
- Műemléki környezet

(5)³ A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével kezdeményezésnek tekintendők, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendelet intézkedik.

***A területfelhasználási egységek
általános előírásai***
2. §

- (1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek
- V. közlekedési területek

Beépítésre nem szánt területek:

- VI. zöldterületek
- VII. erdőterületek
- VIII. mezőgazdasági területek
- IX. vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes terület felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (5) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai
3. §

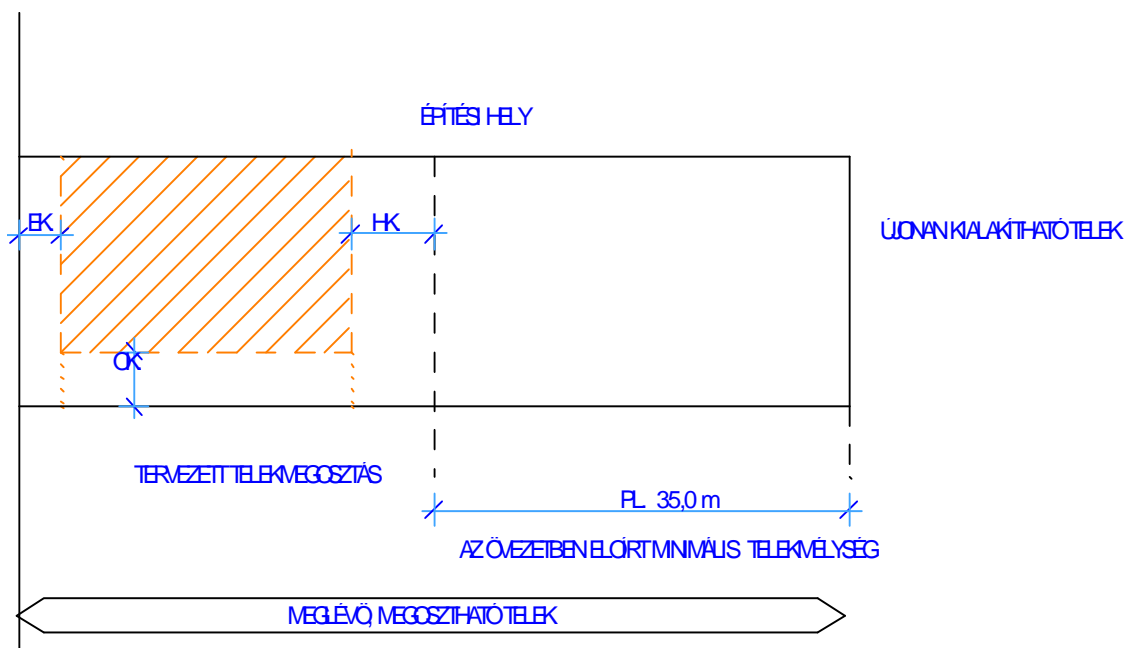
- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 10 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.
Meglévő átmenő telkek két önálló telekké osztható abban az esetben is, ha a kialakuló telkek területe egyenként eléri az övezeti előírás szerint alakítható mértéket, de szélessége vagy mélysége nem, ha az egyéb előírások szerint a telkek beépíthetők.

³ Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(3).

- (3) Azon Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telk végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.

(b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



- (4)⁴ Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során a meglévő utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

⁴ Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(4).

- (6)⁵ Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad.
- (7)⁶ Újonnan nyeles telek nem alakítható, kivéve azt az esetet, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, vagy beépíthetővé tehető. Az építési hely az igénybevett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybevett terület határától legalább 5,00 m, - amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4. §

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2)⁷ A lakótelken a lakásokhoz tartozó az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell vagy:
- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként,
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként,
 - c) az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5 méter nagyságú szabad területen,
 - d)⁸ az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül épületben vagy szabad területen kell biztosítani, ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet.
- (3)⁹ Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezendő el. Előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala a rendezett terepszint felett legalább +0,45 m. Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15m is lehet.
- (4)¹⁰ Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként, – ill. a szabályozási terv határozza meg. Az előkert határa egyben a beépítési vonalat is jelenti.

⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 1§(5).

⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 1§(6).

⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(1).

⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(2).

⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(3).

¹⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(4).

- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani: Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (6) A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is engedélyezhető magas tető építése, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.
- (7)¹¹ A Csatornával ellátott területen a közművesítettség előírt mértékétől függetlenül kötelező szennyvízhálózatra való rákötés.
- (8)¹² Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele, **a továbbiakban az út, járda megépítése** az építésben érdekelt (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területhasználat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a terület építésre alkalmassá tételében az érdekeltekkel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.
- (9)¹³ Belvizes területeken akkor lehet építeni,
- ha a területet előbb feltöltik, a területre egységes terep, -és belvízrendezés készül, vagy a belvízveszély más módon megszűnik,
 - ha a terület legalább területismertető talajmechanikai szakvéleménnyel rendelkezik,
 - alagsor, pince nem, -ill. az építető felelősségére, a kártérítés kizárásával létesíthető.
 - szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet
- (10)¹⁴ Belvízzel érintett telken akkor lehet építeni,
- ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik
 - az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad.
 - alagsor, pince nem, -ill. az építető felelősségére, a kártérítés kizárásával létesíthető.
 - szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet
 - a hatóság a helyi viszonyok ismeretében előírhatja talajmechanikai szakvélemény készítését
- (11)¹⁵ Telek csapadékvíz elvezetését az OTÉK 47§-a szerint és úgy kell megoldani, hogy az szomszédos telkekre ne folyhasson át.
- (12)¹⁶ Nagyobb intézmények, gazdasági létesítmények telkén a hatóság előírhatja az esővizek gyűjtését és locsolóvízként történő hasznosítását.

¹¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

- (13)¹⁷ Telken és építési helyen belül mindig a fő rendeltetésű egységet kell, ill. a fő rendeltetésű egységhez tartozó gépkocsi tárolót lehet az építési vonalon a közterülethez közelebb elhelyezni egy tömbben.
- (14)¹⁸ A melléképületeket és a lehetséges állattartó épületeket csak a szabályozási vonaltól **35** m – nél nagyobb távolságban lehet az építési helyen belül létesíteni.
- (15)¹⁹ A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretnek figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.
- (16)²⁰ Lakó övezetekben függetlenül a telek valós mélységétől az építés szempontjából max. 50m, falusias lakóövezetben 70 m elméleti telekmélység, vehető építési telekként figyelembe, a beépítettséget az elméleti telekméretre vetítve kell kiszámolni. A telek megmaradó részét kertként kell hasznosítani.
- (17) Utcai kerítés újonnan csak a szabályozási terv szerinti szabályozási vonalon építhető.

Az épület elhelyezés egyéb szabályai:

- (18)²¹ Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára kell elhelyezni, kivéve, ha a már zömében beépült területen az un.. „csurgótávolság” meghagyása a kialakult, ebben az esetben a kialakultnak megfelelően 0,5m – 1,00 m csurgótávolság megtartása szükséges. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épület elhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési helyen belül, de az oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 távolságra is el lehet helyezni.
- (19)²² Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül újonnan elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, (egy egységesen megtervezett épülettömbben) vagy építészetileg megalkotott épület együttesben a szabályozási vonaltól mérve az építési telek első 35 m-én kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület épületben, vagy az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

¹⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

¹⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

²⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

²¹ A bekezdés sorszámát és szövegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(6).

²² A bekezdés sorszámát és szövegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(7).

- (20)²³ Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) is elhelyezhetők. Az övezeti előírások keretein belül keresztzárny építhető.
- (21)²⁴ Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni. Az épületeket adottságként kell kezelni, és csak az állagmegőrzés és a hatósági engedély nélkül végezhető munkák lehetségesek.
- (22)²⁵ a). Az övezeti előírások szerinti építési helyen az előkert irányában túlnyúló meglévő épület felújítható, építési helyen belül bővíthető, amennyiben
- a tervezett új szabályozási vonal kialakítható, a bővített épület az előkert és az építmény magasság kivételével az övezeti előírásoknak megfelel,
 - a bővítés nem jár a meglévő épület szerkezeti átépítésével (kivéve az egységes tetőszerkezet szükség szerinti kialakítását),
 - és a megtartott épület marad nagyságrendileg a meghatározó, – ellenkező esetben az övezeti előírások szerint kell az épületet átépíteni.
- b). Az övezeti előírások szerinti építési helyen az előírtnál nagyobb előkert mélységgel álló meglévő épület felújítható, építési helyen belül bővíthető, az előírt előkert mélységét nem kell megkövetelni.
- (23)²⁶ Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő változó szélességű építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan, maximum 10 m előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- (24)²⁷ Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelkek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (25)²⁸ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, úgy kell az építési oldalt egyedileg meghatározni, hogy a lakóhelyiségek tájolása sorrendben déli, keleti, esetleg nyugati (vagy ezek átmenete) legyen, a szomszédos épületektől az előírt homlokzatok közötti távolság biztosított legyen, és a telek beépítése ne akadályozza meg a szomszéd telkek azonos beépítési lehetőségét.

²³ A bekezdés sorszámát és szövegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(8).

²⁴ A bekezdés sorszámát és szövegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(9).

²⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(10).

²⁶ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(11).

²⁷ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(12).

²⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(13).

Elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok:

- (26)²⁹ Elő és oldalkertben nem helyezhetők el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti építmények. Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi lehajtó nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.
- (27)³⁰ Előkertben és oldalkertben elhelyezhető közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (zárt, fedett, 1,50 m magas), zárt közműpótló műtárgy, kirakatszekrény (1,0 m széles)
- (28)³¹ Oldalkertben, kivételesen elhelyezhető a pincébe vezető gépkocsi lehajtó és a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti szabad lépcső, amennyiben legalább 3,0 m sávban biztosított a hátsókert gépjárművel történő megközelítése.
- (29)³² Oldalkertben és hátsókertben elhelyezhető a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti építmény (hinta, csúszda, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tűzrakó hely, lugas)
- (30)³³ Hátsókertben elhelyezhető az egyéb előírások betartásával a híg trágyalé, kommunális hulladék, trágya átmeneti ártalommentes tárolására szolgáló szigetelt tároló műtárgy.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5. §

1.)³⁴ A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kismélységű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Kismélységű teleknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- c) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
- ca) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.

²⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(15).

- cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

2.) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

- a) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést legfeljebb 20 %-os átláthatósággal, (zárt épített kivételben) 1,80 méter magassággal kell megépíteni.
- b).³⁵ A vasúti területre lenyúló telkek beépítésénél az építményeket úgy kell kialakítani, hogy a zaj-és rezgésvédelem követelményeinek megfeleljenek. . (Alapozás, tájolás, akusztikusan megerősített falak és nyílászárók).

3.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

- a) A Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- ab) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
- ac) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zársorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsni áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3, 00 méter legyen.
- (2) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekredezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (3)³⁶ Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy, ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, valamint, ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető az építési helyen belül, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

³⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(16).

³⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(1).

- (3) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
- A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
 - A terepszint alatti építmények közül pince önállóan, épület nélkül nem építhető. (csak épület alatt helyezhető el).
 - Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35. § (6), (7) bekezdése - elő-, oldal- és hátsó kertek előírásai -, valamint a 31. §. (4) bekezdése - építmény elhelyezése általános előírások - figyelembe vételével helyezhetők el.
- (5)³⁷ Magastető tetőtere beépíthető, de dupla tetőtér nem alakítható ki.

A lakóterületek tagozódása

7. §

- (1)³⁸ A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:

Lk-2	Kisvárosias
Lke-3	Kertvárosias
Lke-4	Kertvárosias
Lke-5, Lke-5*	Kertvárosias
Lke-6	Kertvárosias
Lke-7	Kertvárosias
Lf-4	Falusias
Lf-5	Falusias

Lk-2 építési övezet

Kisvárosias lakóterület

8. §

- Az övezetbe a Malom - Jókai - Szondi - Vámospécsi - Rákóczi - Petőfi utcák közötti tömbben, a településközpontban lévő azon lakóterületek tartoznak, melyeket a rendezési terv nem sorolt Településközpont vegyes építési övezetbe.
- Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,0 m utcai homlokzatmagasságú, de az 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- a) Az övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)

³⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(2).

³⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(3).

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
- igazgatási épület,
- sportlétesítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
- szálláshely szolgáltató épület.

(4)³⁹ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkert mérete 3,0 m. A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül a 6 § (3) bekezdés szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

(5)⁴⁰ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lk-2	O	400	14	-	40*	4,0- 6,0* *	120

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 60% lehet.

** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

(6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(7) Az oldalkertek minimális mérete 6,0 méter.

(8)⁴¹ Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3§.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. § tartalmazza.

(9)⁴² Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni.

(10)⁴³ Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)

³⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(4).

⁴⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(5).

⁴¹ A hivatkozásokat módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(6).

⁴² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(7).

⁴³ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(8).

- (11)⁴⁴ A lakásokhoz tartozó gépjárművek telken belül épületben, az eltérő rendeltetési egységekhez számított gépjárművek telken belül legalább szabad téren helyezendők el., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.

Lke-3 építési övezet
Kertvárosias lakóterület

9. §

Az övezetbe a településközpontot övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprozódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.

- (1) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3)⁴⁵ a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű, 3,0 vagy 5,0 m előkerttel.
- b).A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül a 6 § (3) bekezdés szerint szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (4)⁴⁶ a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telkek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lke-3	O	550	14	-	30	5,0*	170

* Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

⁴⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(9).

⁴⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(10).

⁴⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(11).

- (5)⁴⁷ - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3. §.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.
- (6). Az oldalkertek minimális mérete 5,0 m
- (7) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- (8) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a
- (9)⁴⁸ A lakásokhoz, rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműveket telken belül épületben, ennek hiányában legalább szabad téren kell elhelyezni., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.

Lke-4 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10/1. §⁴⁹

- (1) Az övezetbe a település szélén, a közeli Debrecen felőli oldalon, valamint Martinka és Sámsonkert kiemelt részein található kertvárosias lakóterületek, meglévő és tervezett, közepes nagyságú telekosztások tartoznak.
- (2) a)⁵⁰ Az övezetben elhelyezhető:
 - kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b)⁵¹ Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
 - szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3)⁵² Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, 5 méter mélységű előkerttel.
 A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül a

⁴⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(12).

⁴⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(13).

⁴⁹ A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(14).

⁵⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(15).

⁵¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(16).

⁵² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(17).

6§ (3) bek. szerint szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.

- (4)⁵³ a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lke-4	O	700	14	-	30	5,0*	250

*Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

- (5)⁵⁴ - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:
- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 3. §
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 4. §
 - tartalmazza. 6. §
- (6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- (7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a
- (8)⁵⁵ A lakásokhoz, rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműveket telken belül épületben, ennek hiányában legalább szabad téren kell elhelyezni., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.

Lke-5 és Lke-5* építési övezetek
Kertvárosias lakóterület
10/2. §⁵⁶

- (1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed központjában kijelölt 6,0-7,5 m közötti építménymagasságú kertvárosias lakóterületek tartoznak.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület.
- Az Lke-5* övezetben
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- amely lakást is tartalmaz.

⁵³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(18).

⁵⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(19).

⁵⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(20).

⁵⁶ Beiktatta a 26/2006. (IX.15) rendelet.

A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(21).

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület.
Az Lke-5* övezetben
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
amely lakást is tartalmaz.

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) a) Az övezet telkeinek beépítése szabadon álló, 5 méter mélységű előkerttel.

b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló (a telek méretétől függően az utcával párhuzamosan sorolt rendeltetési egységekből álló) épület elhelyezés is megengedett.

(4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	Építmények Legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lke-5 Lke-5*	SZ	550	18	25	30	6,0-7,5**	-

** Az övezetben előírt legkisebb és legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti

- (5) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait a . 3. §
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait a . 4. §
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat a . 6. §
 tartalmazza.

(6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.

(7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a

- (8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.
- a) Az utcáfronti épületeken csak magas tető és cserépfedés alkalmazható. (Kék és zöld színű tetőhéjazat nem alkalmazható.)
 - b) A közterület felőli kerítések elkészítéséhez csak téglá-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fémálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyaglemez nem használható.
 - c) Az épületek és kerítések színezéséhez csak a tájegységre jellemző hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható.)
 - d) A közterületre (közparkokra, sétányra) telekvéggel néző ingatlanok esetében legalább 5 m mélységű hátsókerítést kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.
- (9) A lakásokhoz tartozó gépkocsik telken belül épületben, a rendeltetési egységekhez számított gépkocsik közterületen helyezendők el.

Lke-6 és Lke-7 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10/3. §⁵⁷

- (1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed központjában kijelölt legfeljebb 4,5 m építménymagasságú kertvárosias lakóterületek tartoznak.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Az Lke-6 övezetben legfeljebb 6 lakásos lakóépület.
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- gazdasági és kézműipari épület, állattartó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) a) Az övezet telkeinek beépítése szabadon álló, 5 méter mélységű előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül (Lke 6 övezetben a telek méretétől függően az utcával párhuzamosan sorolt rendeltetési egységekből álló) szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

⁵⁷ Beiktatta a 26/2006. (IX.15) rendelet.

A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(22).

- (4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lke-6	SZ	550	18	25	30	4,5**	90
Lke-7	SZ	550	18	25	30	4,5**	180

** Az övezetben előírt építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságát is jelenti.

- (5) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait a 3. §
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait a 4. §
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 6. § tartalmazza.
- (6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.
- (7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a
- (8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.
- e) Az utcafronti épületeken csak magas tető és cserépfedés alkalmazható. (Kék és zöld színű tetőhéjazat nem alkalmazható.)
- f) Az utcafronti, az Lke-6 övezetben az utcafronti és sétány felőli kerítés elkészítéséhez csak téglá-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyag lemez nem használható.
- g) Az épületek és kerítések színezéséhez csak a tájegységre jellemző hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható.)
- h) A közterületre (közparkokra, sétányra) telekvéggel néző ingatlanok esetében legalább 5 m mélységű hátsókerítést kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.
- (9) a rendeltetési egységekhez számított gépkocsik telken belül épületben helyezendők el.

Lf-4 építési övezet
Falusias (általános) lakóterület
11. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-4-el jelölt (korábban az OÉSZ szerinti IV. építési övezet szerint kiosztott) lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

- (3) ⁵⁸ a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület max két lakással. (saroktelken max. 3 lakással)
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak Figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) ⁵⁹ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telkek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	max. lakásszám db
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lf-4	O	800	16	-	30	4,5*	2**

* Az övezetben előírt építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságát is jelenti.

****Saroktelken max. 3 lakás – az állattartás helyi kialakult rendje függvényében**

A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében, az építési helyen belül, a 6§ (3) bek. szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 40 %-a
- (7) Az oldalkert minimális mérete 4,5 m.
- (8) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (9) ⁶⁰ Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 35 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. A lakó zónában a fő rendeltetési egységek funkcióit kiegészítő melléképület elhelyezhető, gazdasági és állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telkek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.

⁵⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(23).

⁵⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(24).

⁶⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(25).

- (10)⁶¹ Melléképületek közül a gazdasági épületek, állattartó épületek építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon.
Az állattartó épületek telepítési védőtávolságát az önkormányzat állattartásról szóló rendelete tartalmazza
- (10)⁶² Gépjárművek telken belül helyezendők el.

Lf-5 építési övezet
Falusias (Sámsonkerti, Martinkai) lakóterület
12. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-5-el jelölt (korábbi kertségekből kialakuló, Sámsonkerti és Martinkai) lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,0 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3)⁶³ a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület max két lakással
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)
- c) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló:
- a) Az épületeket az oldalhatáron álló beépítési mód szerint meghatározott építési helyen belül, az építési oldalt jelentő telekhatártól 1,0 méter (csurgó távolságra) kell elhelyezni.
- b) Az előkert mélysége, a tervezett utcaszélesítéstől számítva 5,0 méter.
- c) A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében, az építési helyen belül, szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.
- d) Az ingatlanok (tervezett, utcaszélesítésnek megfelelő) utcavonaltól számított 20,0 méter mélységű, első része lakó zónának minősül, ahol gazdasági és állattartó épület nem helyezhető el.

⁶¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(25).

⁶² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(25).

⁶³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(26).

e)⁶⁴Mezőgazdasági (hagyományos kertségi) épület, lakóépület nélkül, - ill. gazdasági és állattartó épület csak a lakó zóna mögötti 20m-es telek részen, a gazdasági zónában helyezhető el, építési helyen belül és a főépület felőli építési oldalon.

(5)⁶⁵ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	max. lakásszám db
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lf-5	O	800	16	-	30	4,0*	2

* Az övezetben előírt építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében, az építési helyen belül, a 6 § (3) bekezdés szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

(6) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 40 %-a

(7) Az oldalkert minimális mérete 4,0 m.

(8) Az övezet építési telkei csak:

- legalább részleges közművesítettség
- a szabályozási terven előírt utcaszélesítésnek megfelelő telekalakítás elkészítése, esetén építhetők be.

(9)⁶⁶ Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 35 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. A lakó zónában a fő rendeltetési egységek funkcióit kiegészítő melléképület elhelyezhető, gazdasági és állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.

(11) Melléképületek közül a gazdasági épületek, állattartó épületek, géptárolók, terménytárolók építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon.

Az állattartó épületek telepítési védőtávolságát az önkormányzat állattartásról szóló rendelete tartalmazza.

(10)⁶⁷ (11) Gépjárművek telken belül helyezendők el.

⁶⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(27).

⁶⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(28).

⁶⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(29).

⁶⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(29).

Településközpont- vegyes építési övezetek általános előírásai

13. §

- (1) Hajdúsámson területén az OTÉK 6. § (3) és 15. § alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

- Vt-1 Jellemzően oktatási- nevelési célú, oldalhatáron álló beépítésű
- Vt-2 Belvárosi, zárt sorú, kötelezően fsz+1 emeletes beépítésű
- Vt-3 Belvárosi, hézagosan zárt- vagy zárt sorú
- Vt-4 Településközpont (Martinka, Sámsonkert) vegyes terület
- Vt-5 Belvárosi, oldalhatáron álló beépítéssel

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

- (a)⁶⁸ A telken belül, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen. A lakások számított parkolóit teljes egészében telken belül és épületben kell elhelyezni. Az egyéb rendeltetési egységek parkolóit telken belül épületben, vagy az udvaron kell biztosítani, illetőleg a parkolók a Város parkolórendelete alapján és feltételei szerint elhelyezhetők közterületen is az építendő költségére. Nagy forgalmú, ill. tömegrendezvények tartására alkalmas intézmények számított parkolói, amennyiben egymáshoz 200 m-es távolságon belül vannak az OTÉK 42§ (10) bekezdése alapján 50%-al csökkenthetők. Meglévő intézmények (épületek) átalakítása, rendeltetés módosítása vagy bővítése esetén a parkolóigény különbözetét kell érvényesíteni, az előző bekezdéseket is figyelembe véve.
- (b)⁶⁹ Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban, előkert esetén lakás padlóvonala legalább a +0,45m magasságban helyezendő el, egyéb rendeltetési egység padlóvonala az utcai járdához képest +0,15 m szinten is lehet.
- (c)⁷⁰ A településközponti vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni. Az épületek korszerű, a mai igényeknek megfelelő és a mai kort megjelenésében is tükröző, ugyanakkor a kialakult településképhez, a kisváros jellegéhez és léptékéhez építészetileg, és anyagaiban is hagyományosan illeszkedő épületek kell, hogy legyenek.
- (d) A vegyes területeken állattartó épületek csak kisállatok tartása céljából helyezhetők el.

⁶⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(1).

⁶⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(2).

⁷⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(3).

- (e) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsikócski áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- (f)⁷¹ A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték. A tetőtér akkor építhető be, ha a megnövekedett parkoló igény kielégíthető.
- (3)⁷² Az egyes épületek elvi vagy építési engedélyezési tervének építészet szakmai tervtanáccsal való véleményeztetését a főépítész kezdeményezheti. A tervtanácsi bemutatás alól mentesül a tervpályázat pályadíjas terve, ha az épület tömegét, homlokzatait jelentősen nem érintő változtatás nélkül valósul meg.

Vt-1, Vt-1* építési övezet
Jellemzően oktatási- nevelési célú, oldalhatáron álló beépítésű
14. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2)⁷³ a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3)⁷⁴ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli, -ill. a Vt-1* alövezetben szabadon álló, 12 m előkerttel.

⁷¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(4).

⁷² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(5).

⁷³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(6).

⁷⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(7).

- (4)⁷⁵ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-1	O	1500	-	-	35	4,5 - 9,0*	-
Vt-1*	SZ	1500	-	-	35	4,5 – 10,5* *	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

** a templomtorony az építmény magasság számításánál figyelmen kívül hagyandó.

- (5) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6)⁷⁶ A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében, az építési helyen belül, a 6 § (3) bekezdés szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.
- (7)⁷⁷ Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8)⁷⁸ Az 1000 m² szintterületnél nagyobb épületek esetén a beépítés feltételeit és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni.

Vt-2 építési övezet
Belvárosi, zártsorú, kötelezően fsz+1 emeletes beépítésű
15. §

Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)

⁷⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(8).

⁷⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(9).

⁷⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(10).

⁷⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(11).

b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (3)⁷⁹ Az övezet telkeinek beépítése zártosrú, előkert nélküli., -ill. a szabályozási terv szerinti előkertes.
- (4)⁸⁰ A létesíthető épület lehet tisztán intézményi rendeltetésű, vagy lakóépület, vagy intézményi – és lakó vegyes funkciójú., azonban a földszintek a Szabadság tér, Rákóczi u., Hunyadi u, Béke u közterületei felől „üzletésítettek” kell, hogy legyenek, lakást nem tartalmazhatnak., az épületeknek egy kocsíáthajtóval egybekötött gazdasági bejárata, külön személybejárata és korlátozás nélküli portálszerkezete lehet.
- (5)⁸¹ Gépkocsitárolók az utcákról közvetlenül nem nyílhatnak.
- (6)⁸² Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-2	Z	300	12	-	50**	5,5 - 7,5*	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

* a templomtorony az építmény magasság számításánál figyelmen kívül hagyandó

** Saroktelek beépítettsége átforduló (keretes) beépítésnél 75% lehet.

(7)⁸³ A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(8)⁸⁴ Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(9)⁸⁵ Az 1000 m² szintterületnél nagyobb épületek eseté a beépítés feltételeit és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni.

⁷⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(12).

⁸⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(13).

⁸¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(14).

⁸² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(15-16).

⁸³ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(17).

⁸⁴ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(18).

⁸⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(19).

Vt-3 építési övezet
Belvárosi, hézagosan zárt- vagy zárt sorú
16. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése hézagosan zárt sorú, zárt sorú, előkert nélküli.
- (4)⁸⁶ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-3	Z-HZ	300	12	-	50* *	4,5 - 6,0*	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

** Saroktelek beépítettsége 60% lehet.

- (2) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (3) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú-, hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:
- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
 - Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.

⁸⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(20).

- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.
- (5)⁸⁷ A teleknek egy gazdasági bejárata lehet, gépkocsitárolók az utcákról közvetlenül nem nyílhatnak.
- (6)⁸⁸ Az 1000 m² szintterületnél nagyobb épületek eseté a beépítés feltételeit és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni.

Vt-4 építési övezet
Településrész központ (Martinka, Sámsonkert) vegyes terület
17. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3)⁸⁹ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes.
- (4)⁹⁰ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-4	O	500	14	-	40	6,0* **	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

** Az iskola esetében 7,5 m, - az utcai homlokzatmagasság ettől eltérhet.

⁸⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(21).

⁸⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(22).

⁸⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(23).

⁹⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(24).

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7)⁹¹ A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében a 6§ (3) bekezdés. szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

Vt-5 építési övezet
Belvárosi oldalhatáron álló településközpont- vegyes terület
18. §

- (1) Az övezetbe a településközpont általános adottságú lakóterületei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,0 m utcai homlokzatmagasságú, de az 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
 - Igazgatási épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Sportlétesítmény
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
 - Szálláshely szolgáltató épület.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkert mérete az utcában kialakult állapothoz igazodva 3,0 – vagy 5,0 m. Új utcanyitás esetében 5,0 méter.
- (5)⁹² Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-5	O	440	14	30	40**	4,0 - 6,0*	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

⁹¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(25).

⁹² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(26).

**Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§. (3) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be
- (7) Az oldalkertek minimális mérete 6,0 méter.
- (8)⁹³ - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3. §.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.
- (9) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)

Gazdasági övezetek általános előírásai⁹⁴

19. §

- (1) A település területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
 Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 Gip-1 Ipari gazdasági terület
~~Gmg-1 Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület~~
~~került kijelölésre.~~
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a)⁹⁵ A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat az OTÉK 42§ (2) bekezdése szerint és módon teljes egészében telken belül szükséges biztosítani.
- b)⁹⁶ A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíz tisztító létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- c)⁹⁷ A védőterületet annak terhére, ill. annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- d) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

⁹³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(27).

⁹⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(1).

⁹⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(2).

⁹⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(3).

⁹⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(4).

Gksz-1 építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
20. §

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Igazgatási és iroda épület
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3)⁹⁸ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gksz-1	SZ	1500	-	-	45	7,5	-

- (4)..A telkek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (5)⁹⁹ Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során legalább 10,0 mélységű előkertet, 6,0 méter hátsó kertet és 4,0 méter oldalkertet kell biztosítani. Az előkertben kozmúcsatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.

Gip-1, Gip-1* építési övezet
Ipari gazdasági terület
21. §

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

⁹⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§52).

⁹⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(6).

- (2) ¹⁰⁰ Az övezetben a Gip-1* alövezet kivételével csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-gazdálkodás, energiaszolgáltatás, stb) helyezhetők el.
A létesítmények elhelyezésének feltételeit, környezetre gyakorolt hatását, a szükséges védőterületeket és védőtávolságokat és az ezzel kapcsolatos intézkedéseket a illetékességgel rendelkező szakhatóságok szabják meg.
- (3) Az ipari gazdasági területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló vagy saját szennyvíztisztító létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (5) ¹⁰¹ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gip-1	SZ	1500	-	-	45	12,5*	-
Gip-1*	SZ	1500	-	-	30	20,0*	-

- A technológiai jellegű torony építmények, silók, kémények nem számítandók be az építmény magasságba.

- (6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (7) ¹⁰² Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során legalább 10,0 mélységű előkertet, 10,0 méter hátsó kertet és 6,5 méter oldalkertet kell biztosítani.
Az előkertben kozmú-csatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.
- (8) ¹⁰³ Az övezet szabályozási tervben körülhatárolt részén, - a 044/2 hrsz és a 043 hrsz alátörései földrészleteken - a természetvédelem érdekében álló korlátozás áll fenn, azzal, hogy a terület jelenlegi eredeti állapotában változtatás nélkül megtartandó, további használata a természetvédelmi szakhatóság előírása szerint történhet.

¹⁰⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(7).

¹⁰¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(8).

¹⁰² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(9).

¹⁰³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(10).

Gmg-1 építési övezet
Ipari-gazdasági terület (Mezőgazdasági jellegű)
22.§

Különleges építési övezetek általános előírásai¹⁰⁴

~~23.§~~ 22.§.

- (1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és (24) bekezdése alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

A) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Ksp	Sortolási célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
Kk	Kereskedelmi, szolgáltató központ
K-öko	Különleges ökológiai mintaövezet
Kv	Vásártér területe
Ktem	Temető terület
Kkegy	Kegyeleti park
Ksz	Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
Kb	Homokbánya
Kn	Nemzetvédelmi célú különleges terület

A) BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-rek	rekreációs célú különleges terület
K-sport	nagykiterjedésű sportolási terület

Kmü építési övezet
Mezőgazdasági üzemi terület
~~22.§~~ 23.§.

- (1) ¹⁰⁵Az övezetbe a meglévő, átalakuló és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

¹⁰⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(1).

¹⁰⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(11).

- (2) ¹⁰⁶ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gmg-1	SZ	1000*	30	50	40	9,0	-

*A táblázatban jelölt minimális alakítható telekméret a meglévő telkek megosztása, telekalakítása, bővítése esetén alkalmazható. Új (jelenleg mezőgazdasági területek) bevonásával történő telekalakítás, azaz új majorok létesítése esetén legalább 1 hektár egybefüggő gazdasági területet kell alakítani.

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

~~(4) ¹⁰⁷ Meglévő állattartó telepek, termék feldolgozó majorok, ahol az (1) bekezdés szerinti tevékenység folyik felújíthatók, technológiájuk korszerűsíthető, de nem bővíthetők csak ha az OTÉK 29§-a szerinti birtokközponttá alakulnak. Újonnan ilyen telep (üzem) csak birtokközpont területén létesíthető.~~

- (5) ¹⁰⁸ A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűtött kúttal kell rendelkezni.

- (6) ¹⁰⁹ A telepeken, üzemeken belül keletkező szennyvíz, technológiai víz, trágya, trágyalé összegyűjtéséről, kezeléséről zárt rendszerű műtárgyakban a környezetvédelmi hatóság utasításának megfelelően telken belül kell gondoskodni.

- (7) ¹¹⁰ A telephelyeket körben minimálisan ½ oldalkert szélességben beültetési kötelezettség terheli.

„Ksp” jelű övezet
Sportolási célú különleges terület
24. §

- (1) ¹¹¹ Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, uszoda, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.

¹⁰⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(12).

¹⁰⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

¹⁰⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

¹⁰⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

¹¹⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

¹¹¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(2).

- (2) ¹¹²Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket építészeti szakmai tervtanácson kell bemutatni, kivéve, ha tervpályázat pályadíjas műve valósul meg.
- (3) a) A beépítés módja szabadon álló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 c) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés engedélyezhető.
 d) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.
- (4) ¹¹³A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) ¹¹⁴ Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (6) ¹¹⁵ A számított parkolókat a területen kell elhelyezni.
- (7) ¹¹⁶ A külterületekkel határos sport-területeken (Sámsonkert, Martinka) az (1) bekezdés, valamint elsődlegesen térigenyes szabadtéri sport, túrisztika, lovassport, ezek kiegészítő építményei és ezekkel összefüggésben ellátó, szálláshely szolgáltató létesítmények szolgálati lakás helyezhetők el legalább részleges közművesítéssel.

„Kid” jelű övezet
Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
25. §

- (1) Az övezet az Idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) ¹¹⁷ A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

¹¹² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(3).

¹¹³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(4).

¹¹⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(5).

¹¹⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(6).

¹¹⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(6).

¹¹⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(7).

- (5) ¹¹⁸ Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal.
- A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lóartással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.
 - A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.
 - Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

„Kv” jelű övezet

Vásártér területe

26. §

- Az övezet a település déli szélén lévő vásártér sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- A terület vásárok (állatvásárok) rendezésére, az ehhez szükséges létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szociális és adminisztrációs, valamint raktározási épületek elhelyezésére használható.
- ¹¹⁹ Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 15 %-os beépítettségével kell elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal, min. 5,0m előkerttel. A területet oldalkert méretben körben fásítani kell.
- A meglévő telek területe tovább nem osztható.
- A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- ¹²⁰ A szükséges parkolók teljes egészében a területen belül alakítandók ki.

„Kk” jelű övezet

Kereskedelmi, szolgáltató központ tervezett területe

27. §

- ~~Az település nyugati szélén a 471. sz. főút mellett, Sámsonkert szomszédságában kijelölt terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.~~
- ~~A terület kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, központ, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezésére használható.~~
- ~~Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 9,0 méteres építménymagassággal.~~
- ~~Az övezetben alakítható telek legkisebb területe 1 ha.~~
- ~~¹²¹ A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.~~
- ~~Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.~~

¹¹⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(8).

¹¹⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(9).

¹²⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(10).

¹²¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(11).

„K-öko” jelű övezet
Különleges ökológiai mintaövezet
27. §

- (1) Az település nyugati szélén a 471. sz. főút mellett, Sámsonkert szomszédságában kijelölt terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) a) Az övezet úgynevezett „ökoházak” és megújuló energiaforrások hasznosításának építményei valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, zöld- parkosított környezetben.
 b) Az övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület
 - kereskedelmi- szolgáltató és vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - igazgatási épület
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 9,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Az övezetben alakítható telek legkisebb területe 1 ha.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (6) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

„Ktem” jelű övezet
Temetők különleges terület
28/1. §¹²²

- (1) Az övezetbe a temetők területe tartozik.
- (2)¹²³ A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) és a temető üzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (3)¹²⁴ Az építés feltételei:
 - a) A beépítés módja szabadon álló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
 - c) Telekalakítás során a temető területe nem osztható meg, de a szabályozási tervvel összhangban bővíthető.
 - d)¹²⁵ A létesíthető maximális építménymagasság a ravatalozó esetében 6,0 méter lehet, amibe harangtorony nem számít bele, – minden más esetben 3,5 m.
 - e)¹²⁶ Részleges közművesítés szükséges

¹²² A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(12).

¹²³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(13).

¹²⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(14).

¹²⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(15).

¹²⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(16).

- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.
- (5)¹²⁷ A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő építmény, reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.

„Kkegy” jelű övezet
Kegyeleti parkok különleges területe
28/2.§¹²⁸

- (1) Az övezetbe a kegyeleti területek tartoznak.
- (2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények helyezhetők el, de új temetések nem engedélyezhetők.
- (3) a) A beépítés módja szabadon álló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 c) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.

„Krek” jelű övezet
Rekreációs célú különleges terület
29. §¹²⁹

- (1) Az övezetbe a „Simara Ring” lakónegyed keleti oldalához csatlakozóan kialakítani tervezett pihenő, rekreációs terület központi része tartozik. Az a közparkok által közrefogott terület, amely sportolási, pihenési célú területek, zöldterületbe ágyazottan elhelyezett vendéglátó épület (kilátó) és villasort alkotó lakóházak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet alövezetekre bontott, a következők szerint:
- a) Krek-1: lakás (villaszerű beépítés)
 - b) Krek-2: sport- és szabadidős terület és kiszolgáló létesítményei
 - c) Krek-3: vendéglátás, (kilátó) kereskedelem, szolgáltatás parkosított környezetben
 - d) Krek-4: közlekedési célú terület
- (3) Az övezetben a szabályozási terven kijelölt tömbök (alövezetek) kialakításához szükséges telekalakítások a szabályozási terven jelöltek szerint történhetnek. Az így kialakuló telkek a Krek-1 alövezet kivételével, ahol a telekalakítás szabályait az alövezet részletes előírásai tartalmazzák, tovább nem oszthatók.

¹²⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(17).

¹²⁸ A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(12).

¹²⁹ Beiktatta a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(18).

- (4) Az egy telken (alövezetben) megvalósuló épületeket egységes építészeti megjelenéssel, együtemben kell megtervezni, és engedélyeztetni. Megvalósításuk történhet több ütemre bontva is.
- (5) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező. (A szennyvíz- és ivóvíz hálózat kiépítéséig közműpótló létesíthető, a megvalósuló közüzemi hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (6) Az alövezetek részletes területhasználati és építési szabályai:

(4.1) Krek-1: lakás (villaszerű beépítés), szálláshely szolgáltatás területe

- a) Az övezetben elhelyezhető: - lakás legfeljebb 5 db, (lakásonként különálló, önálló épületben.)
- Az elhelyezhető rendeltetési egységhez tartozó kiszolgáló helyiségek a rendeltetési egységet magában foglaló épületen belül. (melléképület nem építhető.)
- b) Az építési telek beépítésének előírásai:
- beépítési mód: szabadonálló
 - legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 35 %
 - legkisebb zöldfelület aránya: 50 %
- c) A telekalakítás övezeti szabályai:
- Alakítható legkisebb telekterület: 550 m²
 - Alakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
 - Alakítható legkisebb telekmélység: 30 m
- d) A lakásokat magában foglaló épületeket „villaszerű” elhelyezéssel, megjelenéssel kell kialakítani. (Villaszerű: szabadonállóan elhelyezett, a megközelítést szolgáló út felé szervezett fő homlokzat, de az épület minden homlokzata igényesen kialakított, jelen ház 1.sz. mellékletében megfogalmazott melléképületek nem létesülnek.)
- e) Az épületeket az övezeti előírásoknak megfelelően kijelölt építési helyen belül, szabályozási terven feltüntetett kötelező építési vonal figyelembe vételével kell elhelyezni. A lakónegyed kiszolgáló útja felől 5,0 előkertet kell elhagyni, mely egyúttal a kötelező utca felőli építési vonalat is jelenti. A belső zöldterület felőli megközelítést szolgáló közlekedési terület felől előkert nélküli beépítést kell megvalósítani, mely ebben az irányban a kötelező közlekedési terület felőli építési vonalat is jelenti. Hátsó kert a kötelező utca (közlekedési terület) felől meghatározott kötelező építési vonaltól mért 25,0 méter (beépíthető telekmélység) mögötti telekrész.

(4.2) Krek-2: sport-, szabadidős terület és kiszolgáló létesítményei

a) A övezetben elhelyezhető:

- sport- és szabadidőközpont létesítményei (lovas- és sportpályák)- és pihenő terület
- a fentiekben felsorolt létesítmények kiszolgáló épületei, hozzájuk kapcsolódó kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás számára helyet adó épület.
- A fentiekben felsorolt létesítményeket működtető személyzet számára szolgáló 1 lakás.

b) Az építési telek beépítésének előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 20 %
- legkisebb zöldfelület aránya: 60 %

(4.3) Krek-3: vendéglátás, (kilátó) kereskedelem, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás parkosított környezetben

a) A övezetben elhelyezhető:

- sport-, pihenő és játszó terület,
- kereskedelem, vendéglátás, (kilátó épület) szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás számára helyet adó épület.

b) Az építési telek beépítésének előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- legnagyobb építménymagasság: 15,0 m
- az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 20 %
- legkisebb zöldfelület aránya: 60 %
- a pihenő és játszó területen belül a létesítményhez kapcsolódó építmények (fedett-nyitott pihenő, esőbeálló a területrész 10 %-át meg nem haladó mértékbe elhelyezhető.

(4.4) Krek-4: közlekedési célú terület

- a) A alövezet a zöldterületbe ágyazottan létesülő villasor megközelítését szolgálja.
- b) A közlekedő területszabályozási szélessége 16,0 m. A közlekedésre szánt burkolat egyesített gyalogos- és személygépkocsi közlekedésére szánt úgynevezett vegyeshasználatú út, melyet megfelelő teherbírású díszburkolattal kell ellátni. A közlekedési területen építményt elhelyezni nem lehet.

„Ksz” jelű övezet
Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére
szolgáló terület
30. §

- (1) ¹³⁰ A települési kommunális létesítmények elhelyezésére, (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, szennyvízáttemelő műtárgyak elhelyezésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) ¹³¹ A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett, ill. előírt védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) ¹³² A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén megfelelő védőzöld felület kialakításával lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban
- (4) ¹³³ A felhagyott területeket rekultiválni kell.
- (5) ¹³⁴ Hulladékudvar a település gazdasági övezeteiben alakítható ki.

„Kb” jelű övezet
Bányaterület (távlatban horgászó)
31. §

- (1) A szabályozási tervben anyaglelőhelyként felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel. A területek jelzett célú felhasználása csak a szükséges hatósági engedélyek beszerzése, a kultúrált és biztonságos működéshez szükséges feltételek megteremtése (a terület bekerítése, a megközelítéséhez szolgáló megfelelő minőségű út kiépítése) esetén lehetséges.
- (2) A működés megkezdésének feltétele, hogy a terület „kimerülését” követő hasznosítás, rekultiválás módja előzetesen meghatározásra kerüljön, a végrehajtás költségeit a tulajdonos, mint utólagos kötelezettséget magára vállalja.

„Kn” jelű övezet
Honvédelmi célú különleges terület
32./1 §

Az övezetbe a külterület északi szélén lévő katonai bázis területe tartozik. Az övezetben az ágazati előírásokon kívül, az általános építésügyi előírásokat kell alkalmazni, illetve az illeszkedés szabályait kell betartani. Az övezetben telekalakítás nem engedélyezhető, a terület tovább nem osztható.

¹³⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(1).

¹³¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(2).

¹³² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(3).

¹³³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(4).

¹³⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(4).

Országos főút „x” m
 - 471. sz. főközlekedési út belterületi szakaszának szélessége (meglévő út) az Sz-2 jelű szabályozási tervlapokon jelöltek szerint.

Országos mellékút 30 m

- Martinka- Hajdúsámson közötti kiépített összekötő út és az Árpád út.

Helyi gyűjtőút „ x „ m

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- Petőfi u -(az elkerülő 471 út megépültét követően)
- Csokonai utca
- Hadházi út belterületi szakasza
- Az Árpád út és Hadházi út között, a vasúti pályatest déli oldalán tervezett összekötő út.
- Garai u
- Bodzás utca és nyugati irányú a meghosszabbításaként tervezett új utca, egészen a 471 sz. út elkerülő szakaszáig
- Az Árpádút és a Szatmári u között tervezett új keleti út
- Szatmári u
- A Szatmári és Nagyszőlőskert utcák között tervezett É-D irányú új gyűjtőút.
- Fő utca (Sámsonkert)
- Muskátli és Szűcs utcák (Sámsonkert)
- Martinka- Sámsonkert közötti tervezett út, kapcsolódva a Muskátli utcához.
- Nagyszőlőskert utca

Külterületi fő dűlőutak esetén 16 m

Kiszolgáló utak esetén 12 m, egyedi méretezéssel 10 m.

Kerékpárút esetén 3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési létesítmények
 - közművek és hírközlési létesítmények

- (4) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés

- a Hadházi út és a Debrecen- Mátészalka vasútvonal kereszteződése.
- Az Árpád- Csokonai utcák vasúti kereszteződése.

Tervezett külön szintű vasút- közút kereszteződés

- A 471 sz. út tervezett elkerülő szakaszának vasúti kereszteződései.

- (5)¹³⁶ a) KÖu* -jelű gyalogos övezet A Béke utca teljes hosszában, a Sámsonkert déli oldala mellett tervezett új lakónegyed szabályozási terven jelölt gyalogos övezete.

b) Az övezetben legfeljebb a terület 3%-os beépítettségével, a szabályozási terven e célra kijelölt építési helyen belül elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület.

¹³⁶ Módosította a 26/2006. (IX.15) rendelet.

d)¹³⁷ Az övezet közterületei geodéziai felmérés alapján a meglévő épületek bejáratait, meglévő növényzetet, köztárgyakat is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M=1:250 léptékű, - egy nagyobb, összefüggő területre készített - megfelelő részletezettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, felépítményeket, lámpaoszlopokat, stb. és a telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.

Z-1 övezet
Közparkok területe
34. §

- (1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:
„Z” Közpark
beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (3) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekekocsival, kerekesszékkal is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
(sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
- vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
- a terület fenntartásához szükséges épület
- (5) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.
- (6)¹³⁸ Az övezet park területei geodéziai felmérés alapján a meglévő útcsatlakozások a meglévő megtartandó növényzetet is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M=1:250 léptékű, -, összefüggő területre készített - megfelelő részletezettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, sétányokat, stb. és a talaj adottságokhoz igazodó telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.

Erdőterületek általános előírásai ¹³⁹

35. §

- (1) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
Ev védelmi célú erdő
Eg gazdasági célú erdő
övezetek kerültek megkülönböztetésre.
- (2)¹⁴⁰ Fásításra a területen honos fafajták alkalmasak.

¹³⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(9).

¹³⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(10).

¹³⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(1).

¹⁴⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(2).

Ev övezet
Védelmi rendeltetésű erdők
36. §

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik, megvalósításuk a tevékenységet folytató ártalom keltő tulajdonos, ennek hiányában az önkormányzat kötelezettsége.
- (2) Területükön épület nem helyezhető el.

Eg övezet
Gazdasági erdők
37. §

- (1)¹⁴¹ Erdő a település igazgatási területén a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett honos fafajtákkal a természetvédelmi és a NATURA 2000 hálózat hatálya alá eső területek kivételével bárhol létesíthető, 1 ha-nagyobb erdő telepítése esetén meg kell kérni az örökségvédelmi hatóság előzetes véleményét is. A 10 ha.-t meghaladó erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

Mezőgazdasági övezetek általános előírásai¹⁴²

38. §

- (1)¹⁴³ A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része, ahol egyidejűleg a védett területekre vonatkozó külön előírásokat is be kell tartani.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Msz-1	Többségében szántó művelésű terület
Mgy-1	Többségében gyeperő, legelő művelésű terület
Mk-1	Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3)¹⁴⁴ A területen elhelyezhető építményeket az OTÉK 29§-ának, ill. jelen szabályzatnak megfelelően kell elhelyezni és kialakítani.
- (4)¹⁴⁵ Nyomvonalas létesítmények építése, és a föld felszint 30 cm –nél mélyebben érintő földmunkák esetén az Örökségvédelmi szakhatóságot előzetesen értesíteni kell.

¹⁴¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(3).

¹⁴² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(4).

¹⁴³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(5).

¹⁴⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(6).

¹⁴⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(7).

Msz-1 és Msz-1* övezet
Többségében Szántó művelésű terület¹⁴⁶

39. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2)¹⁴⁷ Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3)¹⁴⁸ Épületeket jelen előírás 38§(3) figyelembevételével lehet elhelyezni önállóan megközelíthető területen, szabadon álló beépítési móddal, a 10 000 m² területnagyságot el nem érő telken 3,5 m, - a 10 000 m² (1 Ha) nagyságot meghaladó telken maximum 7,5 m építménymagassággal, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet. Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó telek nagyságától felújítható, korszerűsíthető, a (2) bekezdésnek megfelelően rendeltetése megváltoztatható, beépített alapterülete 5%-al növelhető.
- (4)¹⁴⁹ A technológiai jellegű épületek. (silók, felvonók, antennák, adótornyok, szélmotorok) vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs, de a településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély készítendő, amely a tájvédelmi szempontokat is figyelembe veszi.
- (5)¹⁵⁰ A nagyüzemi állattenyésztés, továbbá a mezőgazdasági termékek nagyüzemi termékfeldolgozásának és tárolásának építményei az OTÉK 29§-a szerinti birtokközpont területén helyezhetőek el, az OTÉK 29§-ának előírásai alapján. A birtokközpont telkét legalább ½ oldalkert méretű beültetési kötelezettség terheli.
- (6)¹⁵¹ Az önkormányzat a telektulajdonosoknak elrendelheti a határos dűlők legalább egyoldali fásítását honos fafajtákkal, úgy, hogy az lehetőleg a dűlőre magára nézve legyen árnyékvető.
- (7)¹⁵² Gazdasági erdő a tulajdonos szándéka szerint a 37 § (1) bekezdése szerint létesíthető.
- (8)¹⁵³ **Msz-1*** övezet a 471-es elkerülő út és a meglévő település közti területsáv, ahol megmarad a jelenlegi földhivatali bejegyzésnek megfelelő művelési ág és területhasználat, amennyiben a tulajdonos a szántó művelési ágat meg kívánja változtatni az övezetben csak gazdasági erdő telepíthető.

¹⁴⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(8).

¹⁴⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(9).

¹⁴⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(10).

¹⁴⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(11).

¹⁵⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

¹⁵¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

¹⁵² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

¹⁵³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

Mgy-1 övezet
Többségében gyep, legelő művelésű terület
40. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2)¹⁵⁴ Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3)¹⁵⁵ Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el. A mező és erdőgazdasági építmények 7.5 métert meg nem haladó építménymagassággal helyezhetők el. Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó telek nagyságától felújítható, korszerűsíthető, a (2) bekezdésnek megfelelően rendeltetése megváltoztatható, beépített alapterülete 5%-al növelhető.
- (4)¹⁵⁶ Torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.

„Mk-1” jelű övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület
41. §

- (1)¹⁵⁷ Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével a kiszolgáló út tengelyétől 12,0 m távolságra helyezhető el 1 db magas tetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő megjelenésű és anyaghasználatú gazdasági épület. Az építmények padlóvonal max. 0,30 m lehet. Az épületet oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni. Az épületek alatt pinceszint nem létesíthető.
- (2) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (4) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

¹⁵⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(13).

¹⁵⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(14).

¹⁵⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(15).

¹⁵⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(16).

V-1, V-2, V-3 övezetek
Vízgazdálkodási területek
42. §

- (1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: az egyéb nyílt csatornák medre és partja. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízgazdálkodással és a vízkár-elhárítással, kapcsolatos építményeken kívül egyéb építmények nem helyezhetők el.
- (2) V-2 -jelű övezetbe tartoznak, a fő vízgazdálkodási területek: a fontosabb közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) V-3 -jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (4)¹⁵⁸ Vízgazdálkodási területek meder szélétől számított 5-5 m távolságon belül építmény nem helyezhető el, biztosítani kell a vízvédelem és karbantartás járművei részére a megközelítés lehetőségét.

A helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás
43. §

- (1)¹⁵⁹ Épített örökség védelme:
 - a)¹⁶⁰ Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter, ill. a településrendezési terv örökségvédelmi hatástanulmánya alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő köztéttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke. A szabályozási tervben védettségre jelölt épületeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.
 - b)¹⁶¹ Védett építmény környezetének minősül a helyi épített örökség védelemről szóló rendeletben, műemlék épület estében a szabályozási tervben a védett építmény érvényesülése céljából lehatárolt terület, általános esetben a védett építmény és telke és a vele határos telkek, abban az esetben is, ha azt egyébként közterület választja el. Védett építmény környezetében csak úgy lehet építeni, hogy az a védett épület érvényesülését ne gátolja,

¹⁵⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(17).

¹⁵⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(1).

¹⁶⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(2).

¹⁶¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

- c)¹⁶². Védett épületek tatarozását, belső átalakítását, bővítését, homlokzati felújítását, tetőfedését, festését érintő minden munka építési engedély köteles, még akkor is, ha egyébként nem lenne az. Az épület tömege megőrzendő.
A homlokzatokat is érintő átalakításnál, nyílászárók cseréjénél, portálok kialakításánál, felújításánál az eredeti állapot korhű helyreállítására kell törekedni.
- d)¹⁶³. A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen, földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése során az örökségvédelmi szakhatóság megkeresése szükséges. Ha a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.
- e)¹⁶⁴. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24. § foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Hajdú - Bihar Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(2) Természetvédelem ¹⁶⁵

- a). Országos jelentőségű természetvédelmi terület védelem alatt állnak a természetvédelmi hatóság által kijelölt ex-lege természetvédelmi területek. A területek jelenlegi használata változtatás nélkül fenntartandó, a flóra és a fauna megtartandó - a használat, a művelési ág megváltoztatásához, építéshez a természetvédelmi szakhatóság engedélye szükséges.
- b) Az élővizek és a föld alatti vízbázis állapota megtartandó, azt veszélyeztető tevékenység nem engedélyezhető.
- c) A tájképet, a település táji megjelenését megváltoztató beavatkozások, építmények terveihez a tájbeli megjelenés tervezettségét dokumentáló látványtervet kell készíteni. Torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.

(3) Környezetvédelem ¹⁶⁶

- a) Az előírt (megengedett) zaj és levegővédelmi határértékeket be kell tartatni.
- b) a talaj és a vízbázis védelme érdekében meg kell akadályozni, hogy a talajba, a fűrott kutak mentén a vízáadó rétegbe szennyeződés kerüljön. Csak zárt szennyvízgyűjtő, trágya, trágyalé, technológiai tárolók létesíthetők, - csapadék elvezető rendszerbe, élő vízbe csak tisztított csapadékvíz vezethető.
- c) Növelni kell a település erdősültségét, a dűlőutak és a városi utak, parkok fásítását.
- d) A felhagyott bányaterületeket, szennyvízgyűjtőt, szeméttelpeket rekultiválni kell, meg kell akadályozni az eróziót.

¹⁶² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

¹⁶³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

¹⁶⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

¹⁶⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(4).

¹⁶⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(5).

*A településrendezés sajátos jogintézményei*¹⁶⁷
44§¹⁶⁸

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :
a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni, - kivéve, ha a közterület lakóút, vagy kiszolgáló út, és létesítése magánkezdeményezésre újonnan építésbe vont területek feltárására a lakosok szűkebb körének, vagy jogi személyek érdekében áll, ill. a közterület alakítás eredménye náluk jelentkezik.
Utóbbi esetben az önkormányzat megállapodással az érintettek költségére a közterületeket kialakíthatja.
- (3) Az önkormányzat abban az esetben, ha a településfejlesztés célját veszélyeztetve látja, ill. a fejlesztés részletesebb kimunkálására van szükség rendeletével változtatási tilalmat rendelhet el.
- (4) Az önkormányzat az önkormányzati alapellátáshoz szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot állapíthat meg.
- (5) Az önkormányzat a településfejlesztés érdekében rendeletével a lakosság által fizetendő útépitési és közművesítési hozzájárulást állapíthat meg.
- (6) Az önkormányzat
- a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el
 - a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), düllő-fásítás, utcafásítás esetén beültetési kötelezettséget rendelhet el, ill. köteles elrendelni.
 - a környezet, az élővizek, a talaj védelme érdekében a meglévő fúrt kutak és szennyvízgyűjtő aknák felülvizsgálatát és szabályossá tételét köteles elrendelni.
- (7) Az önkormányzat a tervben jelölt meglévő védett épületek megőrzése érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő, az épületek helyreállításának támogatására költségvetésében pénzügyi keretet különíthet el, a védelem helyi szabályairól rendeletet alkothat.

¹⁶⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 10§(1).

¹⁶⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 10§(1).

Záró rendelkezések

45. §

- (1) E rendelet 2007 április 2.napján lép hatályba.*
Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (1) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési előírásokról szóló 18/2003. (VIII. 13.) ÖR. sz., 4/2002. (III. 12.) ÖR. sz., és a 3/1999. (II. 1.) ÖR. sz. rendelettel módosított 20/1997. (XII. 18.) ÖR. számú rendelet.

Hajdúsámson, 2007. március 29.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Andó Lászlóné
polgármester

*A .../2009(.....) sz. rendelettel elfogadott szöveg hatályos 2009., előírásait a hatálybalépést követően indított eljárásokban, ill. a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve kedvezőbb.

*A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS FOGALMAK*

(1) A helyi építési szabályzatban szereplő beépítési módok értelmezése:

a) **Szabadonálló beépítés:**

A saját telken előírt elő-, oldal-, és hátsókert által határolt építési helyet, minden oldalról a telek beépítetlen része veszi körül.

b) **Oldalhatáronálló beépítés:**

A saját telken előírt építési hely, a telek egyik oldalhatárán a szomszédos telek oldalhatárával közvetlenül érintkezik. Az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,0 - 1,0 m közötti távolságra kell elhelyezni.

Ez alól kivételt képez:

- Ha az építési oldalon a telek túlságosan tompa, vagy hegyes szögű (90 °-tól 20°-al kisebb, vagy nagyobb szöget bezáró) Ezen esetben az oldalhatáron való építés 0,5-3,0 m közötti telekhatártól való, változó távolságú beépítést is jelenthet.

c) **Zárt- Hézagosan zárt sorú beépítés:**

Olyan egyedi beépítési mód, ahol az építési hely, a Zárt sorú beépítés szabályai szerint jelölendő ki, az azon belüli épületelhelyezés azonban az építendő szándékainak megfelelően a teljes telekszélesség végigépítésével **zárt sorú**, vagy legalább három méter kapubehajtó szélességet elhagyva **hézagosan- zárt sorú**, ahol a hézagot min. 3,0 méter magasságú épített kerítéssel, kapuépítménnyel lezárva lehet elhelyezni.

Utóbbi (hézagosan zárt) épületelhelyezés esetén a tetőgerincet utcával párhuzamosan kell kialakítani, és az épületet előkert nélkül, az utcavonalon elhelyezni.

A kétféle épületelhelyezés spontán módon való keveredését, és a későbbi zárt sorúsítást lehetővé tevő egyedi szabályozás került kimunkálásra, melyben a tűzfal építésének módja és mértéke is meghatározott.

2) **A melléképület fogalom** értelmezése a helyi rendeletben:

Az építési telken a sajátos használat szerinti rendeltetési egységekhez tartozó eltérő, egyéb, kiegészítő helyiségeket magában foglaló épület.

Az egyes területfelhasználási egységeken belül – az övezeti előírások és az általános egyéb előírások keretei között- más épülethez csatlakozóan vagy attól különállóan elsősorban a következő melléképületek helyezhetők el:

- a) jármű (gépkocsi-, motorkerékpár-, falusias lakóövezetben munkagép) tároló.
- b) A háztartással, életvitellel kapcsolatos
 - nyári konyha, mosókonyha, szárítógép,
 - tároló épületek (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta,
 - állattartó épületek,
 - kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusító épület,
 - kazán helyiség,

Melléképület lakássá nem minősíthető át.

(3) **Nem zavaró hatású (tevékenység céljára szolgáló) épület** ami, az adott övezet előírásain belül megvalósítható és a környezetre nézve nem jelent az övezetben megengedett ártalom (zaj, légszennyezés, rezgés) szintjénél nagyobb ártalmat

1. sz. függelék, természetvédelmi területek, Natura 2000 területek
2. sz. függelék: régészeti lelőhelyek,
3. sz. függelék: helyi védelemre javasolt épületek, védett területek
4. sz. függelék. Örökségvédelmi hatástanulmány
5. sz. függelék: alátámasztó munkarészek

