

Hajdúsámson Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

24/2004.(VI. 3.)

r e n d e l e t e

a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről

Hajdúsámson 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 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) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

1.sz. melléklet	- Sz-1	Külterület szabályozási terv	M= 1:20 000
2.sz. melléklet	- Sz-2	Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000
3.sz. melléklet	- Sz-2/S	Belterület / Sámsonkert szabályozási terv	M= 1: 4 000
4.sz. melléklet	- Sz-2/M	Belterület / Martinka szabályozási terv	M= 1: 4 000
- (5) A szabályozási tervlapokon kötelezően betartandó jelölések, szabályozási elemek.
 - Építési övezet jele
 - Építési mód
 - Építménymagasság
 - Beépítettség maximális mértéke
 - Kialakítható legkisebb telekterület méret
 - Szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
 - Építési övezet határa
 - Építési vonal
 - Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
 - Szabályozási szélesség
 - Védőtávolság
 - Változtatási tilalom alá eső területek határa
 - Utcaképi védelem
 - Műemléki környezet

- (6) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével tájékoztató jellegűek, 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 kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

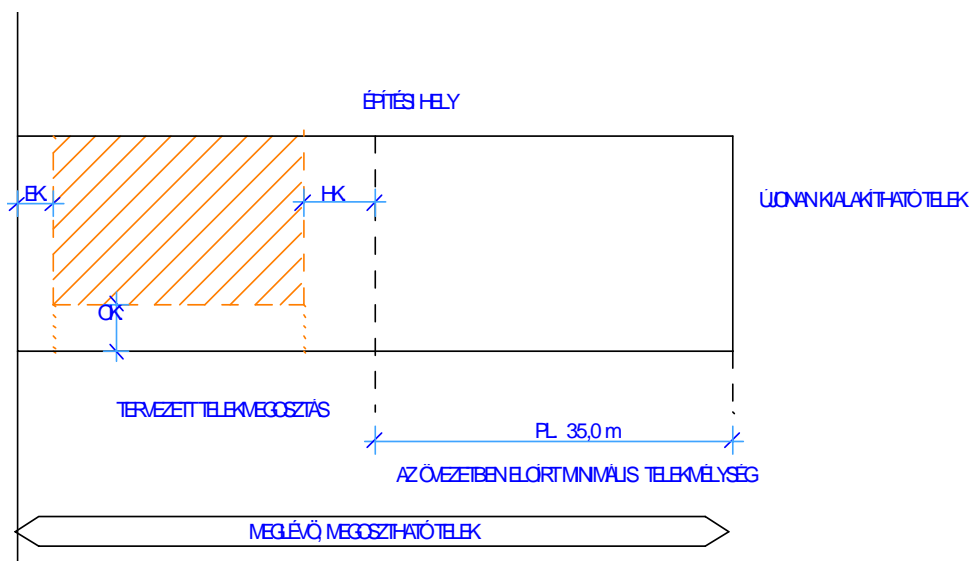
A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

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 homlokvonallal) mérete 10 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.
- (3) Azon Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbbelső 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) 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 az 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.
- (6) 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.

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) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését 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. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- (4) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként határozza meg.
- (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) Az épület elhelyezés egyéb szabályai:
 - a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára kell elhelyezni. 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.
 - b) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegekben 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 mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

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.

- c) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- d) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan, maximum 10 m előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- e) 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.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5. §

1.) A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Kisméretű 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 „kisméretű” 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.
 - 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 kivitelben) 1,80 méter magassággal kell megépíteni.

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 övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.

(3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

(4) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.

b) A terepszint alatti építmények közül pince, önállóan, épület nélkül nem építhető. (csak épület alatt helyezhető el)

- c) 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.

A lakóterületek tagozódása

7. §

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

Lk-2	Kisvárosias
Lke-3	Kertvárosias
Lke-4	Kertvárosias
Lf-4	Falusias
Lf-5	Falusias

Lk-2 építési övezet Kisvárosias lakóterület

8. §

- (1) Az övezetbe a Malom - Jókai - Szondi - Vámospércsi - Rákóczi - Petőfi utcák közötti tömbben, a településközpontban lévő azon lakóterületek tartoznak, melyeket a rendezési terv nem sorolt Településközpont vegyes építési övezetbe.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,5 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.
 - 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:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
 - igazgatási épület,
 - sportlétesítmény,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - szálláshely szolgáltató épület.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkert mérete 3,0 m.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lk-2 O	400	14	-	40*	4,5-6.0

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

- (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) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 4. §.
- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 5. §.
- 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.)

Lke-3 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
9. §

- (1) Az övezetbe a településközpontot övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprózódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.
- (2) 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) 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 szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása 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.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lke-3	550	14	-	30	5,0

- (5) - Az övezetben a telekredezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 4. §.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 5. §.
 - 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

Lke-4 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10. §

(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) 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 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 oldalhatáron álló, 5 méter mélységű előkerttel.

c) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása 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.

Az építési telkek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lke-4	700	14	-	30	5,0

(5) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:

- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 5. §
- 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

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) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
 - 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) 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.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lf-4	800	16	-	30	4,5

- (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.

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) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- Lakóépület
- 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.
- e) Mezőgazdasági (hagyományos kertségi) épület, lakóépület nélkül, csak a lakó zóna mögötti telkek részen, a gazdasági zónában helyezhető el.

(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.

Az építési telkek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lf-5	800	16	-	30	4,0

(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.

Általános előírások

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) A telken belül, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen. A szükséges gépjárművek 50 %-a közterületen is kialakítható, az önkormányzattól „megváltott”, bérelt területen, amennyiben ez az ingatlantól 200 méteres távolságon belül biztosítható. Ennek részletes szabályait az önkormányzat parkolási rendelete tartalmazza.
- b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- c) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.
- d) A vegyes területeken állattartó épületek csak kisállatok tartása céljából helyezhetők el.
- e) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsni áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- f) 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.

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) 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 oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (4) 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.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Vt-1	1500	-	-	35	4,5-9,0

- (5) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

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

- (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 zárt sorú, előkert nélküli.
- (4) 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.

Az építési telkek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Zárt sorú	Vt-2	300	12	-	50	5,5 – 7,5

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

(6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

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) 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.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-3	300	12	-	50	4,5 - 6,0

- (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.
- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.
-

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) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli.

(4) 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.

Az építési telkek						Előírt. max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Vt-4	500	14	-	40	6,0

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

(6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(7) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes.

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 4,5 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) 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.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lk-2	550	14	30	35	4,5-6.0

*Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 7.§. (5) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építésin 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) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 4. §.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 5. §.
 - 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.)

Általános előírások

19. §

- (1) A település területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
 Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 Gíp-1 Ipari gazdasági terület
 Gmg-1 Mezőgazdasági- Ipari gazdasági terület
 került kijelölésre.
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
 a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
 b) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)

- c) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- d) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

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

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	Gksz-1	1500	-	-	40	7,5

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

(5) Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során 10,0 mélységű előkert, 6,0 méter hátsó kert és 4,0 méter oldalkertet kell biztosítani.

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.

- (2) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (3) 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 létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	Gip-1	1500	-	-	30	12,5

- (6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (7) Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során 10,0 mélységű előkertet, 10,0 méter hátsó kertet és 6,5 méter oldalkertet kell biztosítani.

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

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

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gmg-1	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 gazdaságin 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.

Általános előírások

23. §

- (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:

Ksp	Sortolási célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
Kk	Kereskedelmi, szolgáltató központ
Kv	Vásártér területe
Ktem	Temető terület
Kkegy	Kegyeleti park
Ksz	Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
Kb	Homokbánya
Kn	Nemzetvédelmi célú különleges terület

„Ksp” jelű övezet

Sportolási célú különleges terület

24. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket önkormányzati szakmai tervtanácson kell bemutatni.
- (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) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

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

- (1) Az övezet az Idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők 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) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
 - a) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótartással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.
 - b) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.
 - c) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

„Kv” jelű övezet
Vásártér területe
26. §

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

„Kk” jelű övezet
Kereskedelmi, szolgáltató központ tervezett területe
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 terület kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, központ, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezésére használható.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 9,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Az övezetben alakítható telek legkisebb területe 1 ha.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

„Ktem” jelű övezet
Temetők különleges terület
28. §

- (1) Az övezetbe a temetők területe tartozik.
- (2) A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadon álló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 - e) Telekalakítás során a temető területe nem megosztható, de a szabályozási tervvel összhangban bővíthető.
 - f) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (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.

„Kkegy” jelű övezet
Kegyeleti parkok különleges területe
29. §

- (1) Az övezetbe a kegyeleti területei 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.
 - g) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.

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

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére, (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban

„Kb” jelű övezet
Bányaterület (távlatban horgásztó)
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
Nemzetvédelmi célú különleges terület
32. §

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.

A közlekedési területek általános előírásai

33. §

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közlekedési terület - közúti
Köu* Közlekedési terület - gyalogos övezet
KÖk Közlekedési terület - kötőtpályás (vasúti)

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos főút 40 m

- 471. sz. Főközlekedési út külterületi szakasza
- 4902 sz. Hadházi út külterületi szakasza
- A szatmári út külterületen továbbvezető, országos főútként kiépítésre kerülő nyomvonala.

Országos főút „x” m

- 471. sz. főközlekedési út belterületi szakaszának szélessége az Sz-2 jelű szabályozási tervlapokon jelöltek szerint.
- A Szatmári út szabályozási szélessége a szabályozási terven jelöltek szerint.

Országos mellékút 30 m

- Martinka – Nyírmártonfalva között kiépíteni tervezett külterületi út.
- Martinka- Hajdúsámson közötti kiépítésre tervezett összekötő út.

Helyi gyűjtőút „ x „ m
az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- Csokonai utca
- Kossuth utca
- Az Árpád út és Hadházi út között, a vasúti pályatest déli oldalán tervezett összekötő út.
- Bodzás utca és nyugati irányú a meghosszabbításaként tervezett új utca, egészen a 471 sz. út elkerülő szakaszáig
- Kinizsi Pál utca
- 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
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) Gyalogos övezet A Béke utca teljes hosszában

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.
Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
(sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
- vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
- a terület fenntartásához szükséges épület
- (5) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

Általános előírások
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.

Ev övezet
Védelmi rendeltetésű erdők
36. §

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épület nem helyezhető el.

Eg övezet
Gazdasági erdők
37. §

- (1) Az 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.

Általános előírások
38. §

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (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 gyeplő, legelő művelésű terület
 - Mk-1 Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzatnak megfelelően kell kialakítani.

Msz-1 övezet
Többségében Szántó művelésű terület
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) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként 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) Épületeket jelen előírás 38. § (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.

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

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő, 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) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként 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) Épületeket jelen előírás 38. § (3) figyelembevételével 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.

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

- (1) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével 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.

***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.

***A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás
43. §***

- (1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter 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 kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

Építési tilalmak

44. §

(1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

a) Építési tilalom elrendelése szükséges:

- Hunyadi utca 3 sz. (Hrsz: 595/2) ingatlanra, a piactér területi fejlesztésének biztosítása érdekében.
- Kossuth utca 9 sz. (Hrsz:1460) ingatlanra, központi óvodai épületegyüttes létesítése érdekében szükséges telekbővítés céljából.
- Domb utca Hrsz: 44, 45 ingatlanokra, a települési szintű sportközpont fejlesztése érdekében.
- Szűcs utca (Sámsonkert) Hrsz: 6515/10 ingatlanra településrész szintű közpark, főtér kialakítása érdekében.
- Rákóczi utca 21 sz. (Hrsz: 616) ingatlanra közpark kialakítása érdekében

(2) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. előírásait kell alapul venni.

Elővásárlási jog

45. §

(1) A településrendezési tervben jelölt fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be:

- A települési szintű sportcentrum fejlesztése érdekében: A Domb utca Hrsz: 44, 45 ingatlanokra
- Közpark kialakítása érdekében:
 - a) a vasútállomás előtti közpark kialakítása érdekében a Hrsz: 2007/1, 2007/2
 - b) a Sámsonkerti főtér kialakítása érdekében a Hrsz: 6515/10
 - c) a Sportcentrum északkeleti szélén tervezett közpark kialakítása érdekében a Hrsz: 2010, 2011,2003-2018 és 2020
 - d) településközponti közpark kialakítása érdekében a Rákóczi út 21.sz.
 - e) (Hrsz: 616)
- Óvodai fejlesztés megvalósítása érdekében: Kossuth utca 9.(Hrsz: 1460) ingatlanra.

Helyi közút céljára történő lejegyzés
46. §

- (1) A kiszolgáló és lakó utak lejegyzésére szolgáló jogintézményt kell használni, az erre vonatkozó külön szabályok szerint, a szabályozási terven jelölt helyeken.
- (2) A teljes ingatlant érintő módon kerülnek helyi közút céljára lejegyzésre a következő ingatlanok:
 - Hunyadi utca 1. Sz. (Hrsz: 596/2) ingatlanra, a piactérhez tervezett parkoló utca, parkolók építése érdekében.
 - Kossuth utca 48. Sz. (Hrsz: 2034) ingatlanra, tömbelsőt feltáró út kiépítése érdekében
 - Hadházi út 18. sz. (Hrsz:106) és Garai utca 1. sz. (Hrsz: 107/1) ingatlanokra útcsatlakozás és parkosítás megvalósítása érdekében.
 - Dózsa Gy. út 55. Sz. (Hrsz: 144/3) ingatlanra átkötő utca építése érdekében.
 - Kazinczy utca 2/c (Hrsz: 1721/3) ingatlanra tömbelsőt feltáró út kiépítése érdekében.

Kisajátítás jogintézménye
47. §

- (1) A kisajátítás jogintézményét kell alkalmazni:
 - Csire utca 75. Sz. (Hrsz: 1013/21) ingatlanra gyűjtőút kiépítése érdekében
 - A szabályozási terven kijelölt védőerdők területére

Útépítési és közművesítési hozzájárulás
48. §

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

Záró rendelkezések

49. §

- (1) E rendelet 2004. június 7. napján lép hatályba,
Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) 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, 2004. június 2.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Hamza Gábor
polgármester

Hajdúsámson, 2004. június 3.

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 hátsókeret 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 építetendő szándékainak megfelelően a teljes telekszélesség végigépítésével **zárt sorú**, vagy legalább három méter kapubeajtó 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.

A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magában foglaló önálló épület.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének

26/2006.(IX. 15.)

r e n d e l e t e

a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 24/2004. (VI. 3.) rendelete
módosításáról

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és
védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése c) pontja alapján, a 253/1997
(XII.20.) Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében Helyi Építési
Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló
24/2004.(VI. 3.) rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A rendelet 1. § (4) bekezdése a következők szerint módosul:

„1. § (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási
tervlapok:

1. sz. melléklet – Sz- 1 Külterület szabályozási terv	M= 1:20 000
2. sz. melléklet - Sz-2 Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000
3. sz. melléklet - Sz-2/S Belterület/ Sámsonkert szabályozási terv	M= 1: 4 000
4. sz. melléklet - Sz-2/M Belterület/ Martinka szabályozási terv	M= 1: 4 000
5. sz. melléklet -Sz-3 „Simara ring” szabályozási terv	M= 1:2000”

2. §

(1) A rendelet a következő „Lke-5 építési övezet- Kertvárosias lakóterület” fejezettel, és a 10/A
§-al egészül ki.

***Lke-5 és Lke-5* építési övezetek
Kertvárosias lakóterület***

„10/A §. (1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed
központjában kijelölt 6,0-7,5 m közötti építménymagasságú kertvárosias lakóterületek
tartoznak.

(1) 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.

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.

(2) 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.

(3) 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 kialakítható 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.

- (4) - Az övezetben a telekredezés - telekalakítás szabályait a R. 3. §
- A lakótelek beépítésének általános előírásait a R. 4. §
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat a R. 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 utcafronti 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-, fémpálcás-, 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.

3. §

(1) A rendelet a következő „Lke-6 és Lke-7 építési övezet - Kertvárosias lakóterület” fejezettel, és a 10/B §-al egészül ki.

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

„10/B §. (1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed központjában kijelölt legfeljebb 4,5 m építménymagasságú kertvárosias lakóterületek tartoznak.

(1) 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.

(2) 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.

- (3) 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	beépítési módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb kialakítható 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 legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (4) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait a R. 3. §
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait a R 4. §
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat a R 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 tégl-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyaglemez 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.”

4.§

A rendelet 33§. (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „ 33. §. (5) bekezdés 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.”

5.§

E rendelet 2006. szeptember 15. napján lép hatályba.
Előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni..

Hajdúsámson, 2006. szeptember 14.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Hamza Gábor
polgármester

E rendeletet a mai napon kihirdettem:

Hajdúsámson, 2006. szeptember 15.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2007 (III. 30.)
rendelete
a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló
24/2004.(VI. 3) rendelet módosításáról

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése c) pontja alapján, a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 24/2004.(VI. 3.) rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. §

(1) A R. 1§(4) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- | | | | |
|-------------------|--|---|-------------|
| 1.sz. melléklet | - Sz-1/m | Külterület szabályozási terv | M= 1:20 000 |
| 2.sz. melléklet | - Sz-2/m | Belterület szabályozási terv | M= 1: 4 000 |
| 3.sz. melléklet | - Sz-2/Sm | 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 | | |

(2) A R. 1§(5) bekezdése „kötelezően betartandó jelölések” szövegrésze helyébe „alkalmazott jelölések” szövegrész kerül, a szabályozási elemek „Szabályozási vonal” eleme kiegészül a „(tervezett)” pontosítással.

(3) A R. 1§(6) bekezdésében a „tájékoztató jellegűek” szövegrész helyébe a „kezdeményezésnek tekintendők” szövegrész lép.

(4) A R.3§(4) bekezdésében a „az utca felől szabályozott” szövegrész helyébe a „meglévő utca felől szabályozott” szövegrész lép.

(5) A R. 3§(6) bekezdése „, de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad.” szövegrésszel egészül ki.

(6) A R 3.§-a (7). bekezdéssel egészül ki:

„(7) 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.”

2. §

- (1) A R. 4§ (2) bekezdése a „lakótelken” szövegrész helyébe a „lakótelken a lakásokhoz tartozó” szövegrész, a „gépjármű elhelyezését” szövegrész helyébe a „gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint” szövegrész lép.
- (2) A R. 4§ (2) bekezdése d). ponttal egészül ki:
„ d).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) A R. 4§ (3) bekezdése „Előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala az utcai járdaszint felett legalább +0,45 m. Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15 m is lehet.” rendelkezéssel egészül ki.
- (4) A R. 4§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként,– ill. a szabályozási terv határozza meg. Az előkert határa egyben a beépítési vonalat is jelenti.”
- (5) A R 4 §.-a új (7) bekezdéssel és további (8)-tól (17) bekezdésekkel egészül ki:
„ (7) A Csatornával ellátott területen a közművesítettség előírt mértékétől függetlenül kötelező szennyvízhálózatra való rákötés.
(8) Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele az építésben érdekelték (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területhasználat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a terület építésre alkalmassá tételében az érdekelttekkel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.
(9)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) 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) Telek csapadékvíz elvezetését az OTÉK 47§-a szerint és úgy kell megoldani, hogy az szomszédos telkekre ne folyhasson át.
- (12) Nagyobb intézmények, gazdasági létesítmények telkén a hatóság előírhatja az esővizek gyűjtését és locsolóvízként történő hasznosítását.
- (13) 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) A melléképületeket és a lehetséges állattartó épületeket csak a szabályozási vonaltól 25 m – nél nagyobb távolságban lehet az építési helyen belül létesíteni.
- (15) 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) Lakó övezetekben függetlenül a telek valós mélységétől az építés szempontjából max. 45m, falusias lakóövezetben 60 m elméleti telekmélység, vehető építési telekként figyelembe, a beépítettséget az elméleti telekméretre vetítve kell kiszámolni. A telek megmaradó részét kertként kell hasznosítani.
- (17) Az övezeti előírások keretein belül lakó övezetben az építés hátsó határa a közterület határától mérve max.30 m, falusias lakóövezetben 45 m (ebből 25m a lakózóna 20 m a gazdasági zóna), - a telek mélységében ezen túl benyúló épületszárny nem építhető. „
- (6) A R. 4§ (7) bekezdése a). pontjának sorszáma (18) bekezdésre módosul, az első mondat „ 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. „ szövegrésszel egészül ki.
- (7) A R. 4.§ (7) bekezdése b). pontjának sorszáma (19) bekezdésre módosul, az „egységesen megtervezett épülettömbben” szövegrész „ (építészetileg megalkotott épület együttesben) „ szövegrésszel egészül ki.
- (8) A R. 4.§ (7) bekezdése b). pontjának 10. sorától kezdődő szöveg „ Oldalhatáron álló beépítési mód...” (20) bekezdésre módosul és „Az övezeti előírások keretein belül keresztzárny építhető.” szövegrésszel egészül ki.
- (9) A R. 4.§ (7) bekezdése b). pontjának sorszáma (21). bekezdésre módosul és „Az épületeket adottságként kell kezelni, és csak az állagmegőrzés és a hatósági engedély nélkül végezhető munkák lehetségesek. „ szöveggel egészül ki.
- (10) A R. 4.§- új (22) bekezdéssel egészül ki:
„(22) 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.”

(11) A R. 4.§ (7) bekezdése d). pontjának sorszáma (23). bekezdésre módosul.

(12) A R. 4.§ (7) bekezdése e). pontjának sorszáma (24). bekezdésre módosul.

(13) A R. 4.§- új (25) bekezdéssel egészül ki:

„ (25) 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. „

(14) A R. 4.§- új - elő- és oldalkerttel kapcsolatos előírásokkal- (26)-tól (30) bekezdésekkel egészül ki:

„ (26) 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) Előkertben és oldalkertben elhelyezhető közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (zárt, fedett, 1,50 m magas), zárt közműpótló műtárgy, kirakatszekrény (1,0 m széles)

(28) 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) 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) Hátsókertben elhelyezhető az egyéb előírások betartásával a híg trágyalé, kommunális hulladék, trágya átmeneti ártalommentes tárolására szolgáló szigetelt tároló műtárgy. „

(15) A R. 5.§ 1.alcím a) és b) bekezdéseiben a „kisméretű” szövegrész helyébe „kismélységű” szövegrész lép.

(16) A R. 5.§ 2.alcím új b). bekezdéssel egészül ki:

- „ b). 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.§

- (1) A R. 6.§ (3) bekezdése „vagy a 18 métert eléri,” szövegrésze helyébe „vagy, ha a telek szélessége a 18 métert eléri,„ szövegrész lép, az „illetve meghaladja” szövegrész „valamint, ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető” szövegrésszel egészül ki.
- (2) A R. 6.§-a új (5) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (5) Magastető tetőtere beépíthető, de dupla tetőtér nem alakítható ki. „
- (3) A R. 7.§. (1) bekezdése területfelhasználási egységek felsorolása kiegészül:
„ Lke-5, Lke-5* Kertvárosias
Lke-6 Kertvárosias
Lke-7 Kertvárosias „, használattal.
- (4) A R. 8.§ (4) bekezdésének szövege kiegészül az alábbi rendelkezéssel:
„ 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) A R. 8.§ (5) bekezdése táblázatában „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés,- „az építménymagasság „4,5-6,00) értéke helyébe „4,00-6,00” érték,- a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén
„ max 50%”értéke helyébe „max. 60%,„ érték lép, és kiegészül az alábbi rendelkezéssel:
„ ** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél. „
- (6) A R. 8.§ (8) bekezdésében a telekalakítás szabályaira való hivatkozások sorrendben „3.§, - 4.§, - 6.§” -ra módosulnak.
- (7) A R. 8.§ -a új (9) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (9) Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni. „
- (8) A R. 8.§ (9) bekezdésének sorszáma „(10)” sorszámra módosul.
- (9) A R. 8.§-a új (11) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (11) 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. „

- (10) A R. 9.§(3) bekezdés b). pontja „ 6 § (3) bekezdés szerint” szövegrésszel egészül ki.
- (11) A R. 9.§(4) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, -a táblázat „170 m2/rendeltetési egységenkénti telekhányad” előírással és az alábbi rendelkezéssel egészül ki:
„ ** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél. „
- (12) A R. 9.§ (5) bekezdésében a telekalakítás szabályaira való hivatkozások sorrendben „3.§, - 4.§, - 6,§” -ra módosulnak.
- (13) A R. 9.§-a új (9) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (9) 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. „
- (14) A R. „10 §”-ának sorszáma „10/1§”-ra módosul.
- (15) A R. 10/1 § (2) bekezdés a). pontjának „legfeljebb négylakásos lakóépület” szövegrésze helyébe a „kétlakásos lakóépület” szövegrész lép.
- (16) A R. 10/1 § (2) bekezdés b). pontjának „legfeljebb hatlakásos lakóépület” szövegrésze helyébe „legfeljebb négylakásos lakóépület” szövegrész lép.
- (17) A R. 10/1 § (3) bekezdése „ 6 § (3) bekezdés szerint” szövegrésszel egészül ki.
- (18) A R. 10/1 § (4) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, - a táblázat „ 250 m2/rendeltetési egységenkénti telekhányad” előírással és az alábbi rendelkezéssel egészül ki:
„ ** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél. „
- (19) A R. 10/1 § (5) bekezdésében a telekalakítás szabályaira való hivatkozások sorrendben „3.§, - 4.§, - 6,§” -ra módosulnak.
- (20) A R. 10/1 §-a új (8)) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (8) 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.”
- (21) A „10/A§”-ának sorszáma „10/2§”-ra módosul.
- (22) A „10/B§”-ának sorszáma „10/3§”-ra módosul.

- (23) A R. 11§ (3) bekezdése a). pontjának „lakóépület” szövegrésze helyébe a „lakóépület max. két lakással” szövegrész lép.
- (24) A R. 11§ (4) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, - a táblázat „max. lakásszám 2db” előírással és az alábbi rendelkezéssel egészül ki:
- „* 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) bek. szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.”
- (25) A R. 11§- a új előírásokkal, új (8)-tól (10) bekezdésekkel egészül ki:
- „ (8) Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 25 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. E zónában 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.
- (9) Melléképületek, 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.
- (10) Gépjárművek telken belül helyezendők el.”
- (26) A R. 12.§ (3) bekezdés a) pontjának „lakóépület” szövegrésze helyébe a „lakóépület max. két lakással” szövegrész lép.
- (27) A R. 12.§ (4) bekezdés e) pontjának „Mezőgazdasági (hagyományos kertségi) épület, lakóépület nélkül, csak a lakó zóna mögötti telek részen,” szövegrész helyébe „Mezőgazdasági (hagyományos kertségi) épület lakóépület nélkül, - ill. gazdasági és állattartó épület csak a lakó zóna mögötti 20m-es telek részen” szövegrész lép és kiegészül az „ építési helyen belül, és a főépület felőli építési oldalon.” előírással.
- (28) A R. 12.§ (5) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés, - építmény magasságának „4,0” értékének helyébe „4,5” érték lép, a táblázat „max. lakásszám 2db” előírással és az alábbi rendelkezéssel egészül ki:
- „* 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) bek. szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.”
- (29) A R. 12§- a új előírásokkal, új (9) és (10) bekezdésekkel egészül ki:

- „ (9)Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 25 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. E zónában 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.

(10) Gépjárművek telken belül helyezendők el. „

4.§

- (1) A R. 13.§ (2) a). pontja „ A szükséges gépjárművek 50%-a közterületen is kialakítható, az önkormányzattól” megváltott”, bérelt területen, amennyiben ez az ingatlantól 200 m-es távolságon belül biztosítható. Ennek részletes szabályait az önkormányzat parkolási rendelete tartalmazza,„ szövegrész helyébe
„ 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 építető 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.” szövegrész lép.”
- (2) A R. 13.§ (2) b). pontja „0,5-0,9 m közötti magasságban” szövegrésze helyébe „legalább +0,9 m egyéb rendeltetési egység padlóvonala az utcai járdához képest +0,15 m szinten is lehet. A (2) bekezdés b). pont kiegészül az „egyéb rendeltetési egység padlóvonala az utcai járdához képest +0,15 m szinten is lehet.”
- (3) A R. 13.§ (2) c). pontja „Az épületek korszerű, a mai igényeknek megfelelő és a mai kort megjelenésében is tükröző, ugyanakkor a kialakult településképhez, a kisváros jellegéhez és léptékéhez építészeti és anyagaiban is hagyományosan illeszkedő épületek kell, hogy legyenek.” előírással egészül ki.
- (4) A R. 13.§ (2) c). pontja „ A tetőtér akkor építhető be, ha a megnövekedett parkoló igény kielégíthető.” előírással egészül ki.
- (5) A R. 13.§-a új előírással, új (3) bekezdéssel egészül ki:
„(3) Az egyes épületek elvi vagy építési engedélyezési tervének építészeti 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.”

- (6) A R. 14.§ (2) bekezdés a). pontjának az övezetben elhelyezhető funkciói kiegészülnek a „művelődési” funkcióval.
- (7) A R. 14.§ (3) bekezdés szövege kiegészül az „ ill.a Vt-1* alövezetben szabadon álló, 12 m előkerttel „ szövegrésszel.
- (8) A R. 14.§ (4) bekezdés táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, a táblázat kiegészül a „Vt-1* alövezet, SZ szabadon álló építési mód, 1500 m² min. telekterület, 35% beépítettség, 4,5-10,5 m építménymagasság” adatokkal és az alábbi rendelkezésekkel :
- „* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.
** a templomtorony az építmény magasság számításánál figyelmen kívül hagyandó.”
- (9) A R. 14.§-a új (6) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (6) 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.”
- (10) A R. 14.§eredeti (6) bekezdésének sorszáma (7) bekezdésre módosul.
- (11) A R. 14.§-a új előírással, új (8) bekezdéssel egészül ki:
„(8) Az 1000 m² szintterületnél nagyobb épületek eseté a beépítés feltételeit és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni.”
- (12) A R. 15.§ (3) bekezdése „-ill. a szabályozási terv szerinti előkertes.” szövegrésszel egészül ki.
- (13) A R. 15.§ -a új (4) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„(4) 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 „üzletesítettek” kell, hogy legyenek, lakást nem tartalmazhatnak., az épületeknek egy kocsithajtóval egybekötött gazdasági bejárata, külön személybejárata és korlátozás nélküli portálszerkezete lehet. „
- (14) A R. 15.§ -a új (5) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„(5) Gépkocsitárolók az utcákról közvetlenül nem nyílhatnak.”
- (15) A R. 15.§-a eredeti (4) bekezdésének sorszáma (6) bekezdésre módosul.
- (16) A R. 15.§ (6) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, a táblázat az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:
„* 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.”

- (17) A R. 15.§-a eredeti (5) bekezdésének sorszáma (7) bekezdésre módosul.
- (18) A R. 15.§-a eredeti (6) bekezdésének sorszáma (8) bekezdésre módosul.
- (19) A R. 15.§ -a új (9) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„(9) Az 1000 m² szintterületnél nagyobb épületek eseté a beépítés feltételeit és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni.”
- (20) A R. 16.§ (4) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, a táblázat az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:
„* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.
* * Saroktelek beépítettsége 60% lehet. „
- (21) A R. 16.§ -a új (5) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„(5) A teleknek egy gazdasági bejárata lehet, gépkocsitárolók az utcákról közvetlenül nem nyílhatnak.”
- (22) A R. 16.§ -a új (6) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„(6) Az 1000 m² szintterületnél nagyobb épületek eseté a beépítés feltételeit és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyt kell kérni.”
- (23) A R. 17.§ (3) bekezdésének „előkert nélküli” szövegrésze helyébe „előkertes” szövegrész lép.
- (24) A R. 17.§ (4) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, a táblázat az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:
„* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.
* * Saroktelek beépítettsége 60% lehet.”
- (25) A R. 17.§ -a új (7) bekezdésben foglalt rendelkezéssel egészül ki:
„ (7) A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében a 6§ (3) bekezdés. szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.”
- (26) A R. 18.§ (5) bekezdése táblázatában „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép,- az építmény magasság „4,5 –6,0” értéke „4,0-6,0” értékre módosul - a saroktelek „7§(5) bekezdése” helyébe a „6§.(3) bekezdése” hivatkozás lép, - a táblázat az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:
„* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.”

- (27) A R. 18.§ (8) bekezdésében a telekalakítás szabályaira való hivatkozások sorrendben „3.§, - 4.§, - 6.§” -ra módosulnak.

5.§

- (1) A R. 19§-át megelőző cím „Általános előírások” szövege helyébe „Gazdasági övezetek általános előírásai” szöveg lép.
- (2) A R. 19.§ (2) bekezdés a) pontjában az „5.§ (2) bekezdés” szövegrész helyébe „az OTÉK 42§ (2) bekezdése” szövegrész lép, a szöveg kiegészül a „teljes egészében telken belül” előírással.
- (3) A R. 19.§ (2) bekezdés b) pontjában a „zárt szennyvíztároló,” szöveg „vagy szennyvíz tisztító” szöveggel egészül ki.
- (4) A R. 19.§ (2) bekezdés c) pontjában az „és” szó helyébe az „illetve” szó lép.
- (5) A R. 20.§ (3) bekezdésének táblázata „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, - a legnagyobb beépítettség %-ának értéke „40”-ről „45”-re módosul.
- (6) A R. 20.§ (5) bekezdésében a „10,0 m mélységű” szövegrész helyébe a „ legalább 10,0m mélységű” szövegrész lép, a bekezdés kiegészül „Az előkertben közműcsatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.” előírással.
- (7) A R. 21.§ (2) bekezdésének „Az övezetben” szövegrész helyébe „Az övezetben a Gip-1* alövezet kivételével” szövegrész, - a „település-ellátás” szövegrész helyébe a „település-gazdálkodás, energiaszolgáltatás” szövegrész lép. A bekezdés kiegészül az alábbi előírással:
„A létesítmények elhelyezésének feltételeit, környezetre gyakorolt hatását, a szükséges védőterületeket és védőtávolságokat és az ezzel kapcsolatos intézkedéseket a illetékességgel rendelkező szakhatóságok szabják meg.”
- (8) A R. 21.§ (5) bekezdése táblázatában „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép, -a táblázatban a Gip-1 övezet beépítettsége „40”% -ról „45”%-ra, az építménymagasság „7,5”m-ről „12,5” m-re módosul, -a táblázat kiegészül a „Gip-1* ” alövezet előírásaival „SZ” beépítési mód, „1500” m² legkisebb telek, „30”% beépítettség „20,0” m építménymagasság értékekkel, - a táblázat kiegészül az alábbi előírással:
„ *A technológiai jellegű torony építmények, silók, kémények nem számítandók be az építmény magasságba.”
- (9) A R. 21.§ (7) bekezdése „10 m mélységű előkertet” szövegrésze helyébe a „legalább 10m mélységű előkertet” szövegrész lép, a bekezdés kiegészül az alábbi előírással:
„Az előkertben közmű-csatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.”

- (10) A R. 21.§-az alábbi új (8) bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
„(8) 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.”
- (11) A R. 22.§ (1) bekezdése „a meglévő és újonnan létesülő” szövegrésze helyébe a „a meglévő, átalakuló és újonnan létesülő” szövegrész lép.
- (12) A R. 22.§ (2) bekezdése táblázatában „az építési telek” megnevezés helyébe „az alakítható telek” megnevezés lép.
- (13) A R. 22.§-az alábbi új (4)-től és (7) bekezdésbe foglalt előírásokkal egészül ki:
„ (4) 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) A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűrott kúttal kell rendelkezni.
(6) 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) A telephelyeket körben minimálisan $\frac{1}{2}$ oldalkert szélességben beültetési kötelezettség terheli. „

6.§

- (1) A R. 23.§-át megelőző cím „Általános előírások” szövege helyébe „Különleges építési övezetek általános előírásai” szöveg lép.
- (2) A R.24.§ (1) bekezdésében meghatározott elhelyezhető funkciók „uszoda” funkcióval egészülnek ki.
- (3) A R.24.§ (2) bekezdésében a „önkormányzati szakmai tervtanácson” szövegrész helyébe „építészeti szakmai tervtanácson” szövegrész lép, a bekezdés kiegészül a „kivéve, ha tervpályázat pályadíjas műve valósul meg.”
- (4) A R.24.§ (4) bekezdésében az első mondat „építhető” szövegrésze helyébe „a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető.” szövegrész lép.
- (5) A R.24.§ (5) bekezdésében a „részleges” szövegrész helyébe „teljes” szövegrész lép.
- (6) A R. 24.§-a az alábbi új (6) és (7) bekezdésbe foglalt előírásokkal egészül ki:
„ (6) A számított parkolókat a területen .kell elhelyezni.
(7) A külterületekkel határos sport-területeken (Sámsonkert, Martinka) az (1) bekezdés, valamint elsődlegesen téri igényes szabadtéri sport,

turisztika, lovassport, ezek kiegészítő építményei és ezekkel összefüggésben ellátó, szálláshely szolgáltató létesítmények szolgálati lakás helyezhetők el legalább részleges közművesítéssel.”

- (7) A R.25.§ (3) bekezdésében az első mondat „építhető” szövegrésze helyébe „a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető.” szövegrész lép.
- (8) A R.25.§ (5) bekezdésében a „legfeljebb 6,0 méteres” szövegrész helyébe a „legfeljebb 7,5 méteres” szövegrész lép.
- (9) A R.26.§ (3) bekezdése kiegészül a „ min. 5,0m előkerttel. A területet oldalkert méretben körben fásítani kell.” szövegrésszel.
- (10) A R. 26.§-az alábbi új (7) bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
„ (7) A szükséges parkolók teljes egészében a területen belül alakítandók ki.”
- (11) A R.27.§ (5) bekezdésében az első mondat „építhető” szövegrésze helyébe „a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető.” szövegrész lép.
- (12) A R. „28.§” - ának sorszáma „28/1§”-ra módosul.
- (13) A R. 28/1.§ (2) bekezdésében a „(ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok)” szövegrész helyébe a „(ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) és a temető üzemeltetés létesítményei „ szövegrész lép.
- (14) A R. 28/1.§ (3) bekezdése az alpontok előtt kiegészül „Az építés feltételei:” szövegrésszel.
- (15) A R. 28/1.§ (3) bekezdése c). pontjában a z „építménymagasság 6,00méter” helyébe „ a ravatalozó esetében 6,0 méter lehet, amibe harangtorony nem számít bele, – minden más esetben 3,5 m.” szövegrész lép.
- (16) A R. 28/1.§ (3) bekezdése új e). alpontban foglalt előírással egészül ki:
„ e). Részleges közművesítés szükséges”
- (17) A R. 28/1.§-az alábbi új (5) bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
„(5) A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő építmény, reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.”
- (18) A R. 29.§-át megelőző cím „Krek” jelű övezet Rekreációs célú különleges terület”
A R. 29.§ (1)-től (6) bekezdésekben az alábbiak szerint rendelkezik:
„ (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.

Törölt: ¶

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

(2) 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.

(3) Az egy telken (alövezetben) megvalósuló épületeket egységes építészeti megjelenéssel, együtemben kell megtervezni, és engedélyeztetni. Megvalósításuk történhet több ütemre bontva is.

(4) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező. (A szennyvíz- és ivóvíz hálózat kiépítéséig közműpótló létesíthető, a megvalósuló közüzemi hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)

(5) 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.

7.§

- (1) A R. 30.§ (1) bekezdése „(folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére” szövegrész helyébe „szennyvízáttemelő műtárgyak elhelyezésére)” szövegrész lép.
- (2) A R. 30.§ (2) bekezdése „védőtávolságot” szövegrész helyébe „ill. előírt védőtávolságot” szövegrész lép.
- (3) A R. 30.§ (3) bekezdése „esetén lehetséges” szövegrész helyébe „esetén megfelelő védőzöld felület kialakításával lehetséges” szövegrész lép.
- (4) A R. 30.§-a az alábbi új (4) és (5) bekezdésbe foglalt előírásokkal egészül ki:
„ (4) A felhagyott területeket rekultiválni kell.
(5) Hulladékudvar a település gazdasági övezeteiben alakítható ki.”
- (5) A R. 33.§ (2) bekezdése
„Országos főút” felsorolásából törölve „A Szatmári út külterületen továbbvezető, országos főútként kiépítésre kerülő nyomvonala” szövegrész
- (6) A R. 33.§ (2) bekezdése
„471. sz. főközlekedési út belterületi szakaszának szélessége” szövegrész kiegészül a „(meglévő út)” szövegrésszel, és törölve a „Szatmári út szabályozási szélessége a szabályozási terven jelöltek szerint” szövegrész.
- (7) A R. 33.§ (2) bekezdése
„Martinka - Hajdúsámson közötti kiépített összekötő út és” szövegrész kiegészül „ az Árpád út” szövegrésszel,- és törölve „Martinka - Hajdúsámson közötti kiépítésre tervezett összekötő út” szövegrész.
- (8) A R. 33.§ (2) bekezdése
a „Helyi gyűjtőút” felsorolásból elmarad a „Kossuth u” és a „Kinizsi Pál u”- a felsorolás kiegészül
„ - Petőfi u (az elkerülő 471 út megépültét követően)
- Hadházi út belterületi szakasza
- Az Árpádút és a Szatmári u között tervezett új keleti út
- Szatmári u „, szöveggel, és a
„ Kiszolgáló utak esetén 12 m” szövegrész kiegészül „ egyedi méretezéssel 10 m.” szövegrésszel.
- (9) A R. 33.§ (5) bekezdése az alábbi új d). pontba foglalt előírással egészül ki:
„d) 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,

Törölt: .

Törölt:

tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, felépítményeket, lámpaoszlopokat, stb. és a telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.”

- (10) A R. 34.§-a az alábbi új (6) bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
„(6) 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.”

8.§

- (1) A R. 35.§-át megelőző cím „Általános előírások” szövege helyébe „Erdőterületek általános előírásai” szöveg lép.
- (2) A R. 35.§-a az alábbi új (2) bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
„(2) Fásításra a területen honos fafajták alkalmasak.”
- (3) A R. 37.§-a (1) bekezdése „Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5%-os beépítettséggel” szövegrésze helyébe :
„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.” szövegrész lép.
- (4) A R. 38.§-át megelőző cím „Általános előírások” szövege helyébe „Mezőgazdasági övezetek általános előírásai” szöveg lép.
- (5) A R. 38.§ (1) bekezdése kiegészül az alábbi szövegrésszel:
„ahol egyidejűleg a védett területekre vonatkozó külön előírásokat is be kell tartani.”
- (6) A R. 38.§ (3) bekezdésének „A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzatnak megfelelően kell kialakítani” szövege helyébe „A területen elhelyezhető építményeket az OTÉK 29§-ának, ill. jelen szabályzatnak megfelelően kell elhelyezni és kialakítani”. szöveg lép.
- (7) A R. 38.§-a az alábbi új (4) bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
„(4) Nyomvonalas létesítmények építése, és a föld felszint 30 cm –nél mélyebben érintő földmunkák esetén az Örökségvédelmi szakhatóságot előzetesen értesíteni kell.”
- (8) A R. 39.§-át megelőző cím „Msz-1 és Msz-1* övezet Többségében Szántó művelésű terület” szövege helyébe a „Msz-1 és Msz-1* övezet Többségében Szántó művelésű terület” szöveg lép.

- (9) A R. 39.§(2) bekezdés „a tárolás építményei” szövegrész helyébe a „tárolás építményei, a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények, „ szövegrész lép.
- (10) A R. 39.§(3) bekezdés „területen” szövegrésze helyébe „ önállóan megközelíthető területen” szövegrész lép, - a bekezdés az alábbi előírással egészül ki:
„Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó telek nagyságától felújítható, korszerűsíthető, a (2) bekezdésnek megfelelően rendeltetése megváltoztatható, beépített alapterülete 5%-al növelhető.”
- (11) A R. 39.§(3) bekezdés „A technológiai jellegű épületek. (silók, felvonók, antennák, adótornyok, szélmotorok) vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs” szövegrésze a (4) bekezdésbe kerül, a bekezdés „de a településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély készítendő, amely a tájvédelmi szempontokat is figyelembe veszi.” előírással egészül ki.
- (12) A R. 39.§-a az alábbi új (5)-től (8) bekezdésbe foglalt előírásokkal egészül ki:
- „(5) A nagyüzemi állattenyésztés, továbbá a mezőgazdasági termékek nagyüzemi termékfeldolgozásának és tárolásának építményei az OTÉK 29§-a szerinti birtokközpont területén helyezhetők el, az OTÉK 29§-ának előírásai alapján. A birtokközpont telkét legalább ½ oldalkert méretű beültetési kötelezettség terheli.
 - (6) Az önkormányzat a telektulajdonosoknak elrendelheti a határos dűlők legalább egyoldali fásítását honos fafajtákkal, úgy, hogy az lehetőleg a dűlőre magára nézve legyen árnyékvető.
 - (7) Gazdasági erdő a tulajdonos szándéka szerint a 37 § (1) bekezdése szerint létesíthető.
 - (8) **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 művelési ágot meg kívánja változtatni az övezetben csak gazdasági erdő telepíthető.”
- (13) A R. 40.§(2) bekezdés „a tárolás építményei” szövegrész helyébe a „tárolás építményei, a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények, „ szövegrész – az „egyébként tiltják meg” szövegrész helyébe az „egyébként nem tiltják meg” szövegrész lép.
- | (14) A R. 40.§(3) bekezdés az alábbi előírással egészül ki:
„Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó telek nagyságától felújítható, korszerűsíthető, a (2) bekezdésnek megfelelően rendeltetése megváltoztatható, beépített alapterülete 5%-al növelhető.”
- (15) A R. 40.§-a az alábbi új (4). bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:
(4) Torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.”
- | (16) A R. 41.§(1) bekezdés „beépítettségével helyezhető el” szövegrész helyébe „beépítettségével a kiszolgáló út tengelyétől 12,0 m távolságra” szövegrész lép.
- (17) A R. 42.§-a az alábbi új (4). bekezdésbe foglalt előírással egészül ki:

„(4) 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.”

9.§

- (1) A R. 43.§-a (1) bekezdése: „Épített örökség védelme”
- (2) A R. 43.§ eredeti (1) bekezdése a). pont sorszámot vesz fel, a „helyi értékvédelmi kataszter alapján” szövegrész helyébe a „helyi értékvédelmi kataszter, ill. a településrendezési terv örökségvédelmi hatástanulmánya alapján,” szövegrész lép, - a bekezdés kiegészül a „A szabályozási tervben védettségre jelölt épületeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.”
- (3) A R. 43.§ (1) bekezdése b).-től e). pontokba foglalt előírásokkal egészül ki:
- „b) 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,
 - c). 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) 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) 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. „
- (4) A R. 43.§ (2) bekezdése, „Természetvédelem”
A fejezet új a). b). c). pontok előírásaival egészül ki:
- „ 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.”

- (5) A R. 43.§ (3) bekezdése, „Környezetvédelem”
A fejezet új a). b). c). d). pontok előírásaival egészül ki:

- „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 fúrott 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 erdőszűlségét, a dűlőutak és a városi utak, parkok fásítását.
- d) A felhagyott bányaterületeket, szennyvízgyűjtőt, szeméttelpeket rekultiválni kell, meg kell akadályozni az eróziót.”

10.§

- (1) A R. 44.§-át megelőző cím „Építési tilalmak” szövege helyébe „A településrendezés sajátos jogintézményei” szöveg – a R. 45§, 46§, 47§ az alábbi (1)-től (7) bekezdések előírásai lépnek:

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket: 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 magánkezdemenyezésre 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, erdőszáv (fásítás), dűllő-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.

Záró rendelkezések
11. §

E rendelet 2007. április 2. napján lép hatályba.

Előírásait a hatálybalépést követően indított eljárásokban, ill. a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az az érintettekre nézve kedvezőbb.

Hajdúsámson, 2007. március 29.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Andó Lászlóné
polgármester

E rendeletet a mai napon kihirdettem:

Hajdúsámson, 2007. március 30.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző